

aktiv.



Stillausveien 16, 1622 GRESSVIK

**Sjarmerende hytte med tre
soverom, solrik uteplass og
nærhet til sjø og skog**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Jens August Larsen

Mobil 997 17 879

E-post jens.august.larsen@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 200 000,-
Omkostn.: Kr 56 350,-
Total ink omk.: Kr 2 256 350,-
Selger: Ingeborg Villanger Sund

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 67/67 kvm
Tomtstr.: 1337 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 66, bnr. 477
Oppdragsnr.: 1111250047

Sjarmerende hytte med tre soverom, solrik uteplass og nærhet til sjø og skog

Velkommen til Stillausveien 16 – en sjarmerende fritidseiendom, idyllisk plassert i naturskjønne omgivelser ved sjøen i Fredrikstad. Hytta ligger fredelig til med skog og fjell som nærmeste nabo, og har kort vei til flotte turområder, Stilaugsbukta og skjærgårdsidyllen rundt Hankø. Her kan du nyte båtliv, bading og fiske i et av Østlandets vakreste kystområder. Eiendommen byr på en praktisk planløsning med tre soverom, stue og kjøkken i åpen løsning, bad og solrik uteplass. Tilknyttet strøm, vann og avløp via privat anlegg. Ca. én time fra Oslo!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	52
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m² Entré/gang, Bad/vaskerom, Bod, Toalettrom, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er ukjent om det foreligger originale tegninger på boligen. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1337 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten består hovedsakelig av pen naturtomt og synlig fjell.

Eiendommen tilfredsstillers 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.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 90,4 kvm og et oppgitt historisk areal på 1.337 kvm. Beregnet areal er basert på en oppmåling i

digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføringer eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende usjenert på Vikane/Skjellumfjellet, i Fredrikstad kommune. Nærområdet kan by på bading, fiske og båtliv i flott skjærgård omgitt av uttallige holmer og skjær. Herfra er det kort vei til Hankø Marina med diverse servicetilbud og nydelige Hankøsund med strender og oppankringsmuligheter. Kort vei til Fredrikstad med diverse kulturtilbud og restauranter. Ca en times kjøring fra Oslo.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggegrunn av fjell. Ringmur og bærende søyler av Leca. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med papp. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Installert vaskemaskin.

Arbeid utført av: Slevik Elektriske.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: ja.

Beskrivelse: Noe lekkasje ved pipe som ble utbedret av de som bygget hytta i 1984.

Ingen problemer med pipa siden. Fukt skader på tak som ble utbedret og fikset i 2023.

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

Svar: Mus og sukkermaur.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Skiftet tak, nye takrenner. Reparatert fuktskade på vegg.

Arbeid utført av: Kolstad Mesterbygg.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innhold

1. Etasje: Entré/gang, Bad/vaskerom, Bod, Toalettrom, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2 og Soverom 3.

Standard

Velkommen til Stillausveien 16 – en sjarmerende fritidseiendom i Fredrikstad, perfekt for deg som søker ro og naturopplevelser nær sjøen.

Hytta ligger idyllisk til i skogkledde omgivelser med skog rett utenfor døren. Her har du direkte tilgang til flotte turområder og kort vei ned til sjøen og Stilaugsbukta. Området byr på bading, fiske og båtliv i en vakker skjærgård med utallige holmer og skjær.

Bare en kort båttur eller sykkeltur unna finner du Hankø, kjent som et av Norges eldste ferieparadis og seilsporens mekka. Her kan du nyte Trouville-stranden, utforske kyststier eller besøke Hankø Fjordhotell & Spa. Hankø Marina tilbyr gjestebrygger, drivstoff og en flott restaurant.

Bygget i 1984, har hytta en enkel standard med det meste fra byggeåret. Den er tilkoblet strøm samt privat vann- og avløpsforening. Inngangspartiet leder til en entré, et enkelt bad med dusj og WC, en praktisk innvendig bod og et hovedrom med åpen løsning mellom stue og kjøkken. Her er det plass til spisebord og sofaseksjon. Fra hovedrommet er det utgang til en solrik uteplass med plass til sittegrupper i flere soner. Hytta har tre gode soverom.

Eiendommen ligger kun cirka en times kjøring fra Oslo og har kort vei til Fredrikstad sentrum med et rikt kulturtilbud og restauranter.

Dette er en flott mulighet til å sikre deg en fritidseiendom i naturskjønne omgivelser med nærhet til sjøen og skjærgården. Her kan du nyte avslappende dager med naturens lyder rett utenfor.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

INNSENDIG

På gulv er det overflater av heltre gulv. Veggoverflater av trepanel. I tak er det trepanel.

VÅTROM

Bad/vaskerom med ukjent høy alder. Rommet er forøvrig ikke oppbygget som et våtrom. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med ukjent høy alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.

SPESIALROM

Toalettrom med gulvfestet toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannrør av flexislange og pex (rør-i-rør) fra nyere dato.
- Avløpsrør av plast fra nyere dato.
- Varmtvannsbereder på 200 liter fra nyere dato.
- Sikringsskap med automatsikringer.

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

Forhold som har fått TG IU, konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft. Saltakkonstruksjon. Ikke eget loft å undersøke da taket innvendig går helt til mønet i store deler av hytta.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger. I følge andre boliger i nærområdet er eiendommen er antatt tilknyttet et privat vann- og avløpsanlegg som igjen er knyttet til det offentlige nettet. Antatt fra nyere dato. Det understrekes at forholdet må undersøkes med kommunen for nøyaktig informasjon.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom. Det er utenpåliggende røropplegg og vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning og går rett i etasjeskillere. Hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

Forhold som har fått TG2, avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.
- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Undertaket ble undersøkt da det ble lagt ny takpapp. Det var god tilstand på undertaket og ikke nødvendig å skifte ut. Avvik er kun satt ut i fra at forskriften tilsier dette opp mot forventet levetid.

Forhold som har fått TG2, avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men

det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Noe svertesopp, omfanget er lite.
- Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig > Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket
- Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Stedvis noe avvik utover normal slitastegrad
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik: Det registreres også enkelte skjevheter i bærende Lecablokker synlig fra krypkjeller.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendig > Krypkjeller: Det er manglende fuktspærre på bakken. Det mangler fuktspærre, dog måles det tørre normale verdier i etasjeskiller mot 1. etasje.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Noe sprekkdannelser og skjevheter/avskallinger i Lecablokker.
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Forhold som har fått TG3, store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverk er målt til ca. 85 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter. Kostnadsestimat: 10.000 - 50.000 kroner.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Den nye forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 da rommet ikke er bygget opp som et fulvlerdig våtrom. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk. Kostnadsestimat: 100.000 - 300.000 kroner.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Fritidseiendommen selges med innbo og løsøre med unntak av personlige eiendeler og overtas med dette slik den fremstår på visning. Verken tomt eller hytte blir ikke

ytterligere tømt eller vasket til overtagelse.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er ikke avtale for parkering i dag. Det må eventuelt søkes grunneier om mulighet for avtale.

Forsikringsselskap

KLP

Polisenummer

80416504

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue/kjøkken.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 200 000

Kommunale avgifter

Kr 11 118

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Totale kommunale avgifter for 2025 er kr. 16.069 inkludert eiendomsskatt.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr hytte med beregnet forbruk for 1/2 år på 90 M3, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift hytte. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 4 951

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 518 935

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og driftsavtale for service og vedlikehold av avløp/kloakk med Even O. Jensen samt avgift til velforening, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Velforening

Skjellumfjellet og Kirkeberget vel.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 66, bruksnummer 477 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/66/477:

01.03.1968 - Dokumentnr: 300792 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenheter opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:66 Bnr:192

01.01.2020 - Dokumentnr: 1456932 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:66 Bnr:477

01.01.2024 - Dokumentnr: 716289 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:66 Bnr:477

29.03.1974 - Dokumentnr: 301360 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:192
Eieren av Gnr 66, bnr 477 i Onsøy har rett til adkomstvei over gnr 66, bnr 192 i Onsøy som anvist.

Se tinglyste avtaler vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 06.03.1984. Innholdet i disse er i relativt bra samsvar med dagens bruk. Det er gjort noen endringer i form av flere vinduer i stuedelen.

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

Vei, vann og avløp

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

Eiendommen er medlem i privat vann og avløpslag: SKVA SA som er et samvirkeforetak. Årsavgift er per dags dato kr. 4.000 per år.

Se vedlagte vedtekter og protokoll fra årsmøtet i salgsoppgaven. Det har i det siste pågått oppgraderinger med blant annet nytt røstrekk. Se hjemmeside for mer informasjon.

For mer informasjon og protokoller fra styremøter se hjemmeside: <https://www.skjellumfjellet.net/wordpress/vann-og-avlop/skva-sa-skjellumfjellet-vann-og-avlop-sa/>

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 med gjeldende bestemmelser og formål/hensynssone: 530 - Hensyn friluftsliv, H530 5200 - LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse. Godkjent/vedtatt: 15 juni 2023.

Utdrag fra bestemmelser. Disse er ikke utfyllende:

35.2 Friluftsliv H530

a) Marka

Marka markerer en fast og varig grense mot framtidige utbyggingsinteresser.

b) Andre verdifulle friluftslivsområder

Hensynet til friluftsliv bør være førende for arealbruken i bygge- og anleggstiltak.

Fritidsbebyggelse

Det er angitt forskjellige bestemmelser og retningslinjer for hytter alt ettersom hvor hyttene ligger, med arealgrenser på 70 kvm, 80 kvm og 90 kvm. Følgende begrunnelser er

gjort for hver kategori:

Hytter i formål Fritidsbebyggelse bak 100 m-beltet, uregulerte områder

Større sammenhengende hytteområder. Maks grense 90 kvm per eiendom.

Hytter i formål Fritidsbebyggelse bak 100 m-beltet, med vedtatt reguleringsplan

Hytter i områder som har vedtatt reguleringsplan har en maks grense på 90 kvm per eiendom. Reguleringsplaner kan imidlertid ha andre arealgrenser, både lavere og høyere.

Maksgrensen på 90 kvm er i tråd med regional kystsoneplan.

Hytter i formål LNF-b bak 100 m-beltet

Mange hytter får formål LNF-b, for «spredt fritidsbebyggelse». I disse områdene er maksgrensen satt til 90 kvm per eiendom. Det er ikke tillatt å bygge nye hytter i området

annet enn som riving/gjenoppføring.

Hytter i LNF-b har tidligere vært i LNF-formål, eller i formål fritidsbebyggelse. For de som

tidligere har vært i LNF-formål betyr det at man nå ikke trenger å søke om dispensasjon

fra byggeforbudet som følger LNF-formålet. Det er altså en forenkling for hytteeiere og en styrking av det kommunale selvstyret.

For hytter som tidligere har vært i formål fritidsbebyggelse betyr det ingen endring i byggesaker, annet enn at fortetting med nye hytter ikke tillates. I praksis har det vært vanskelig også tidligere i disse områdene, da de ikke er egnet for fortetting fordi de for eksempel ligger eksponert, har dårlig adkomst, eller har store friluftslivsverdier.

Selve 100 m-grensen går rett gjennom en rekke hytter. Disse er nå enten plassert i LNF-formål eller i LNF-b, slik at det er avgjort hvilke regler som skal gjelde.

Plasseringen er vurdert etter eksponering i landskapet, eiendomsgrenser, terrengforhold, vegetasjon, og omkringliggende hytter.

Hytter i LNF-formål bak 100 m-beltet

LNF-formål har et generelt byggeforbud, noe som betyr at man må søke om dispensasjon for å kunne få byggetillatelse. Hytter i LNF-formål bak 100 m-beltet har en retningslinje som angir en maksimumsgrense på 90 kvm. Disse hyttene ligger spredt, enten langt fra naboer eller i klynger på under fem hytter. Noen hytter er plassert i LNF-formål fordi de har en eksponert beliggenhet mot havet.

Hytter i formål fritidsbebyggelse i 100 m-beltet, med vedtatt reguleringsplan I reguleringsplaner for hytter i 100 m-beltet er det gitt mange forskjellige arealbestemmelser, alt etter når reguleringsplanen ble vedtatt. Det innføres en generell arealgrense på maksimalt 80 kvm. For de aller fleste hytter i området betyr det en klar øking av arealgrensen. Arealgrensen er i tråd med føringer i regional kystsoneplan.

Hytter i LNF-formål i 100 m-beltet
Praksisen med LNF-formål i 100 m-beltet videreføres. Det er få hytter i 100 m-beltet som ikke ligger i LNF-område i gjeldende plan. LNF-formål betyr at det ligger et dobbelt byggeforbud i området, både byggeforbud som følge av 100 m-beltet og som konsekvens av formålet LNF. Man må søke om dispensasjon for å kunne få byggetillatelse. Det innføres retningslinjer for å skape gode og forutsigbare søknadsprosesser. Retningslinjene speiler gjeldende praksis.

Område analyse:
Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

55 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

56 350 (Omkostninger totalt)

72 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

75 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 256 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 272 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 275 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 56 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsfor sikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 950 Fotograf

3 250 Garantipremie/inneståelse

5 750 Kommunale opplysninger

19 950 Markedspakke

6 450 Oppgjørshonorar

1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

13 500 Tilretteleggingsgebyr

2 800 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 133 900

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

Oppdragsansvarlig

Jens August Larsen

Daglig leder / Eiendomsmegler

jens.august.larsen@aktiv.no

Tlf: 997 17 879

Andreas Strandli-Halvorsen

Eiendomsmeglerfullmektig

andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Tlf: 928 96 443

Ansvarlig megler

Jens August Larsen

Daglig leder / Eiendomsmegler

jens.august.larsen@aktiv.no

Tlf: 997 17 879

JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49

1607 FREDRIKSTAD

Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

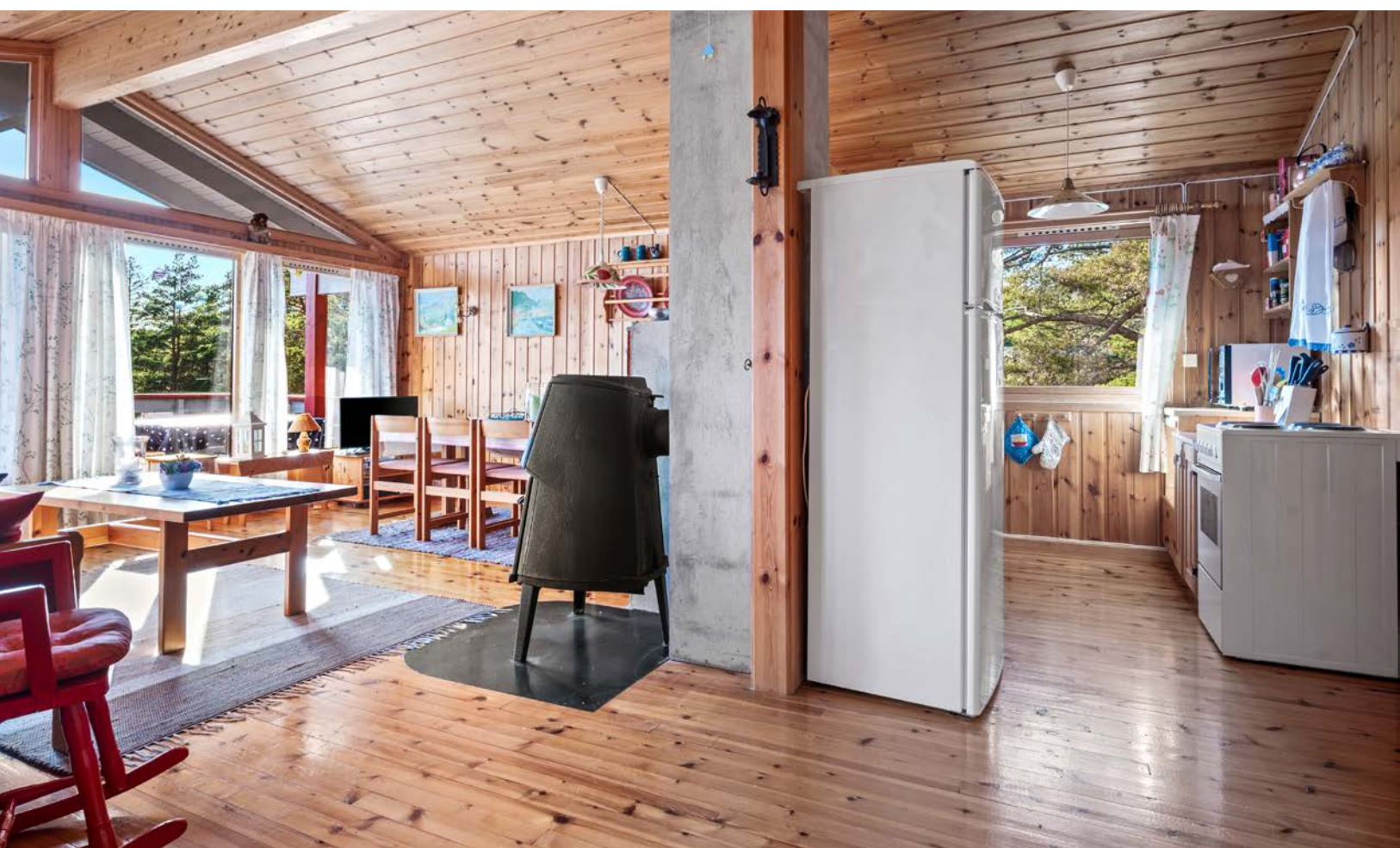
09.05.2025




























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Stillausveien 16, 1622 GRESSVIK

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 66, bnr. 477

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 05.05.2025

Rapportdato: 06.05.2025

Oppdragsnr.: 13784-3845

Referansenummer: SA2096

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



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.



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig opprinnelig oppført i 1984.
God og innholdsrik planløsning på 1 plan.
Åpen krypkjeller under boligen.

Standarden er normal.

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

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

Oppsummert:

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Fritidsbolig - Byggeår: 1984

INNVENDIG [Gå til side](#)

På gulv er det overflater av heltre gulv.
Veggoverflater av trepanel.
I tak er det trepanel.

VARMEKILDER

Vedovn i stue/kjøkken.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom med ukjent høy alder. Rommet er forøvrig ikke oppbygget som et våtrom. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med ukjent høy alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.

SPECIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med gulvfestet toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av flexislange og pex (rør-i-rør) fra nyere dato.
Avløpsrør av plast fra nyere dato.
Varmtvannsbereider på 200 liter fra nyere dato.
Sikringskap med automatsikringer.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

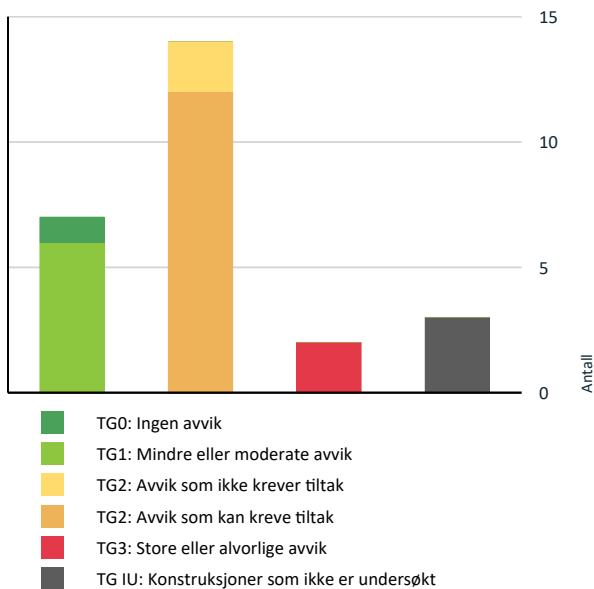
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ukjent om det foreligger originale tegninger på boligen.
Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

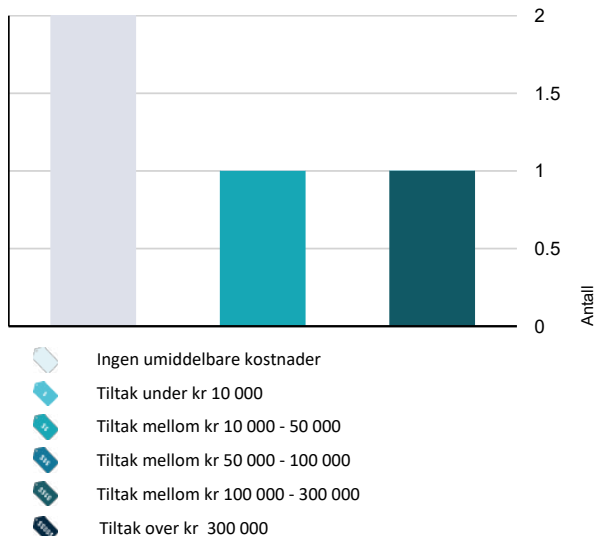
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Sammendrag av boligens tilstand

! **Utvendig > Takteking**

[Gå til side](#)

! **Innvendig > Radon**

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med papp fra 2023. Utført av fagfolk, konferer eier for dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Undertaket ble undersøkt da det ble lagt ny takpapp. Det var god tilstand på undertaket og ikke nødvendig å skifte ut. Avvik er kun satt ut i fra at forskriften tilsier dette opp mot forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Ikke nødvendig med tiltak. Avvik og tiltak er kun satt ut i fra at forskriften tilsier dette opp mot forventet levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning.

Samtidig som taktekingen ble skiftet ble det samtidig skiftet enkelte dårlige kledningsbord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noe svertesopp, omfanget er lite.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.

Ikke eget loft å undersøke da taket innvendig går helt til mønet i store deler av hytta.

TG 2 Vinduer

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Dører

Ytterdør i tre fra byggeår.

Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 25 kvm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

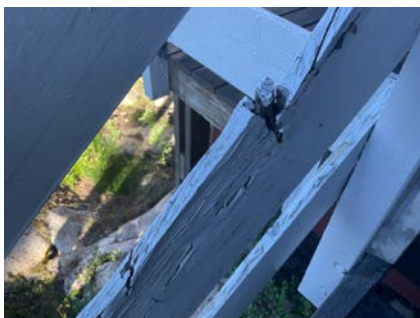
Rekkverk er målt til ca. 85 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av heltre gulv.
Veggoverflater av trepanel.
I tak er det trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe avvik utover normal slitasjegrad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe oppgraderinger må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres også enkelte skjevheter i bærende Lecablokker synlig fra krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstanden må overvåkes, og det utelukkes ikke at det må gjøres tiltak med bærende Lecablokker.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Vedovn i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 2 Krypkjeller

Åpen krypkjeller under boligen.

Det er relativt god avstand mellom terreng og etasjeskillere, og god utluftning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det mangler fuktsperre, dog måles det tørre normale verdier i etasjeskillere mot 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Fuktsperre bør monteres for å redusere fukt/damp som kan påvirke etasjeskillere.

Tilstanden må forøvrig alltid overvåkes i en krypkjeller og spesielt ved store nedbørsmengder. En krypkjeller er betegnet som en risikokonstruksjon.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom med ukjent høy alder. Rommet er forøvrig ikke oppbygget som et våtrom da det ikke har membran og vanntett sjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Den nye forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 da rommet ikke er bygget opp som et fullverdig våtrom. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk.

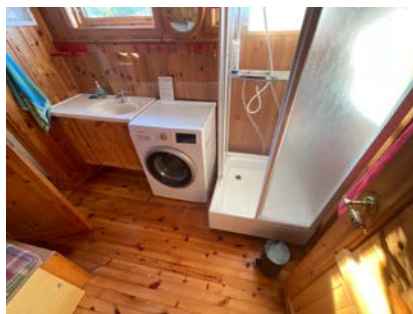
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det understrekes at rommet fungerer på en fritidsbolig med dagens bruk av dusjkabinett.

Dersom våtrommet skal tilfredsstillе dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utenpåliggende røropplegg og vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning og går rett i etasjeskillere. Hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med ukjent høy alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/frysenskap, underbygget oppvaskmaskin.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

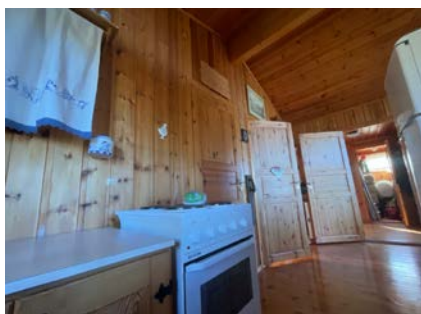
Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

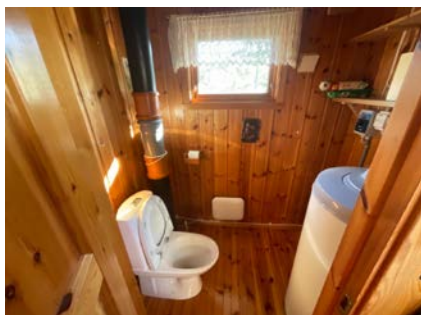
Toalettrom med gulvfestet toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av flexislange og pex (rør-i-rør) fra nyere dato.

Er antatt skiftet ifm nytt vann- og avløpsanlegg.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra nyere dato.

Er antatt skiftet ifm nytt vann- og avløpsanlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via spalteventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter fra nyere dato.

Montert på toalettrom.

Waterguard er korrekt montert og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Inntak og sikringsskap

1. 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 Basert på alder på det elektriske anlegget anbefales det å foreta en generell el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger på anlegget.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

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



TO 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur og bærende søyler av Leca.

Vurdering av avvik:

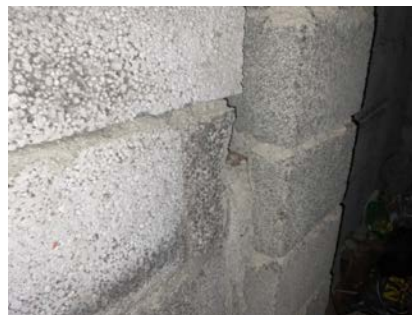
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe sprekkdannelser og skjevheter/avskallinger i Lecablokker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Videre må tilstanden overvåkes.



Tilstandsrapport



TG 0 Terrenforhold

Kupert naturtomt.

Det er ikke fare for flom eller skred.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

I følge andre boliger i nærområdet er eiendommen er antatt tilknyttet et privat vann- og avløpsanlegg som igjen er knyttet til det offentlige nettet. Antatt fra nyere dato.

Det understrekes at forholdet må undersøkes med kommunen for nøyaktig informasjon.



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

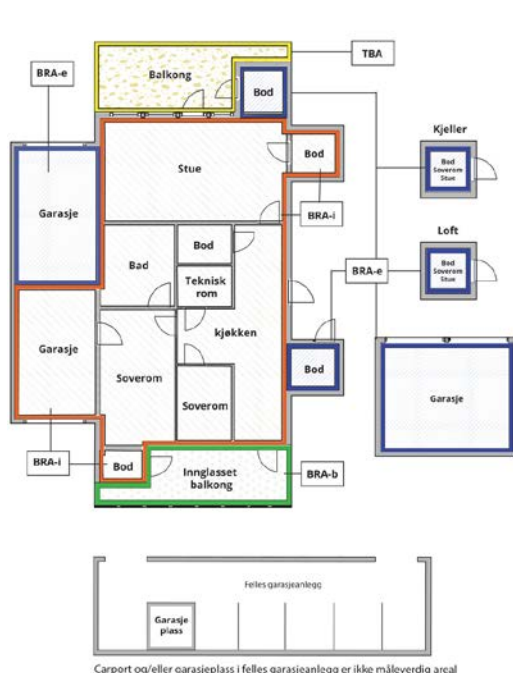
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	67			67	25
SUM	67				25
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Bad/vaskerom, Bod, Toalettrom, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Takteking ble skiftet av fagfolk i 2023.

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	65	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	66	477		0	1337 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Stillausveien 16

Hjemmelshaver

Ingeborg Villanger Sund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende usjeneret på Vikane/Skjellumfjellet, i Fredrikstad kommune. Nærområdet kan by på bading, fiske og båtliv i flott skjærgård omgitt av uttallige holmer og skjær. Herfra er det kort vei til Hankø Marina med diverse servicetilbud og nydelige Hankøsund med strender og oppankingsmuligheter. Kort vei til Fredrikstad med diverse kulturtilbud og restauranter. Ca en times kjøring fra Oslo.

Tilknytning vann

Eiendommen er antatt tilknyttet et privat vann- og avløpsanlegg som igjen er knyttet til det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er antatt tilknyttet et privat vann- og avløpsanlegg som igjen er knyttet til det offentlige nettet.

Om tomten

Tomten består hovedsakelig av pen naturtomt og synlig fjell.

Byggemåte

Byggegrunn av fjell. Ringmur og bærende søyler av Leca. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med papp. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2025	
2	07.05.2025	

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SA2096>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250047	
Selger 1 navn	
Ingeborg Villanger Sund	
Gateadresse	
Stillausveien 16	
Poststed	Postnr
GRESSVIK	1622
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	KLP
Polise/avtalnr.	80416504

Document reference: 1111250047

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: IVS

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installert vaskemaskin
Arbeid utført av	Slevik Elektriske

Filer

[Sluttkontroll.pdf.pdf](#)

[Samsvarserklæring.pdf.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Noe lekkasje ved pipe som ble utbedret av de som bygget hytta i 1984. Ingen problemer med pipa siden. Fukt skader på tak som ble utbedret og fikset i 2023.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Mus og sukkermaur

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet tak, nye takrenner. Reparert fuktskade på vegg
Arbeid utført av	Kolstad Mesterbygg

Filer

[Faktura 10150.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1111250047

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingeborg Villanger Sund	66afcf1d1c6fdea867fdd151fa 017f51ff360271	07.04.2025 18:28:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111250047

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-66/477/0

Bruksnavn	TRYGGHETEN	Beregnet areal	90.4
Etablert dato	01.03.1968	Historisk oppgitt areal	1 337.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
INGEBORG VILLANGER SUND		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	21.06.2016	21.06.2016	2016/10372	
AF - Annen forretningstype	16.06.2016	16.06.2016		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	01.03.1968			

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

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	08.11.2006	90.4	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6496008	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 6496008: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	67.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	67.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	10.04.1984	10.04.1984
TB - Tatt i bruk	25.06.1984	25.06.1984

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
F - Fritidsbolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	67.0	67.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Stillausveien	16		1622 GRESSVIK



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 66 / 477 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Uttorning	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 66/477/0/0

Eierrepresentant: Sund Ingeborg Villanger

Regningsmottaker: Sund Ingeborg Villanger

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	TRYGGHETEN	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	66	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	477	Oppgitt areal	1337 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	90,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Stillausveien 16 1622 GRESSVIK	Tilleggsnavn	Vikane	Kirkesogn	Onsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Gressvik sør

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SUND INGEBORG VILLANGER	Solheimsgata 9	2000 LILLESTRØM	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1142	HYTTERENOVASJON	1,00 Felles	kr 922,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 153,00
372	AVLØP HYTTE FASTGEB.	1,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.07.2025	1/1	0	kr 2 603,00
272	VANN HYTTE FASTGEB.	1,00 Boehn	kr 1 279,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 599,00
362	AVLØP - HYTTE ½ ÅR	90,00 M3	kr 32,18	01.07.2025	1/1	0	kr 3 620,00
262	VANN HYTTE ½ ÅR	90,00 M3	kr 16,80	01.07.2025	1/1	0	kr 1 890,00
158	BRANNTILSYN HYTTE	1,00 1 løp	kr 253,00	01.07.2025	1/1	0	kr 253,00
63	Eskatt Fritid	1 547 300,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 4 951,00

kr 16 069,00

Grunnkart



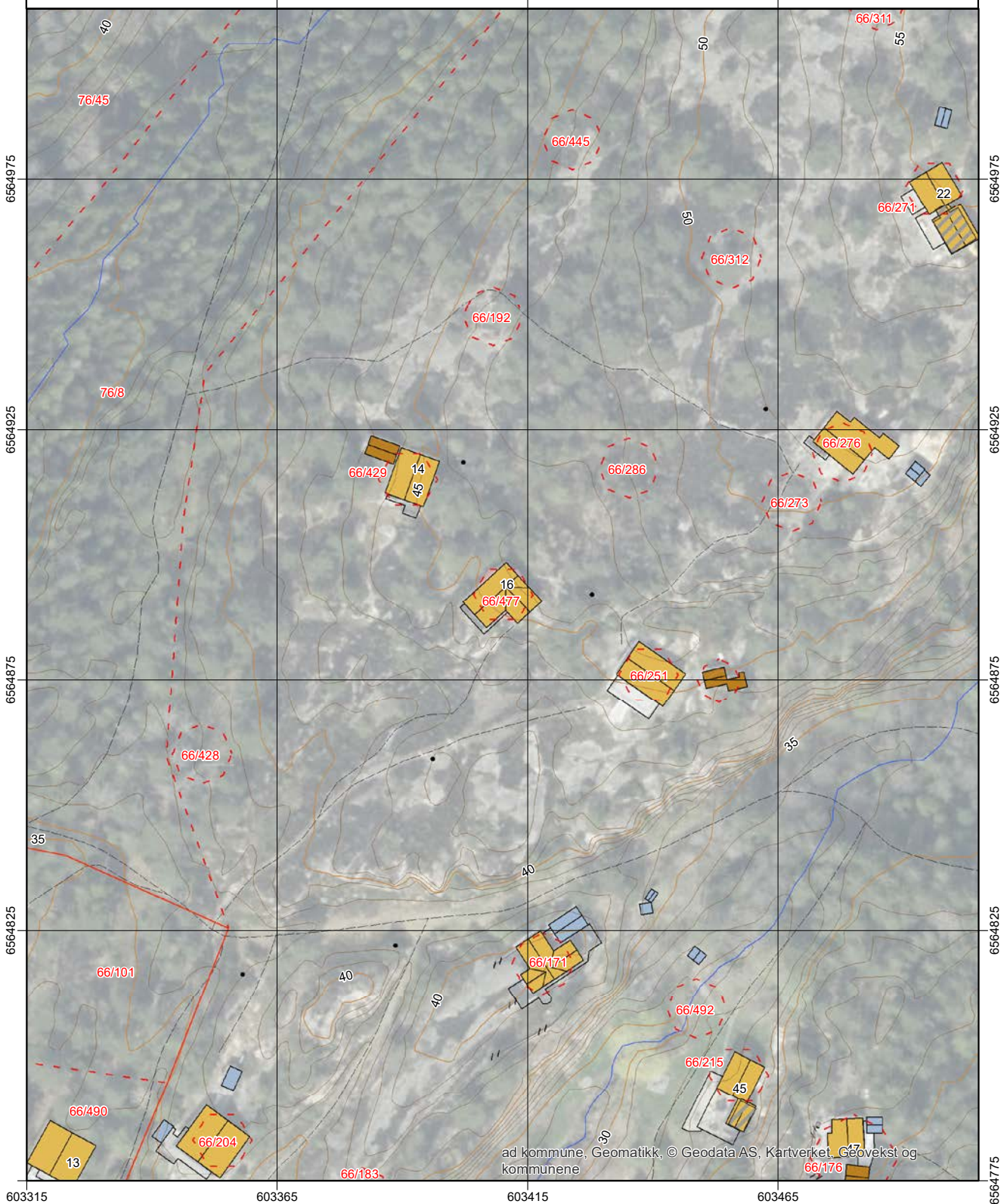
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stillausveien 16, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/477/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransdato: 2025-04-07



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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Oversiktskart



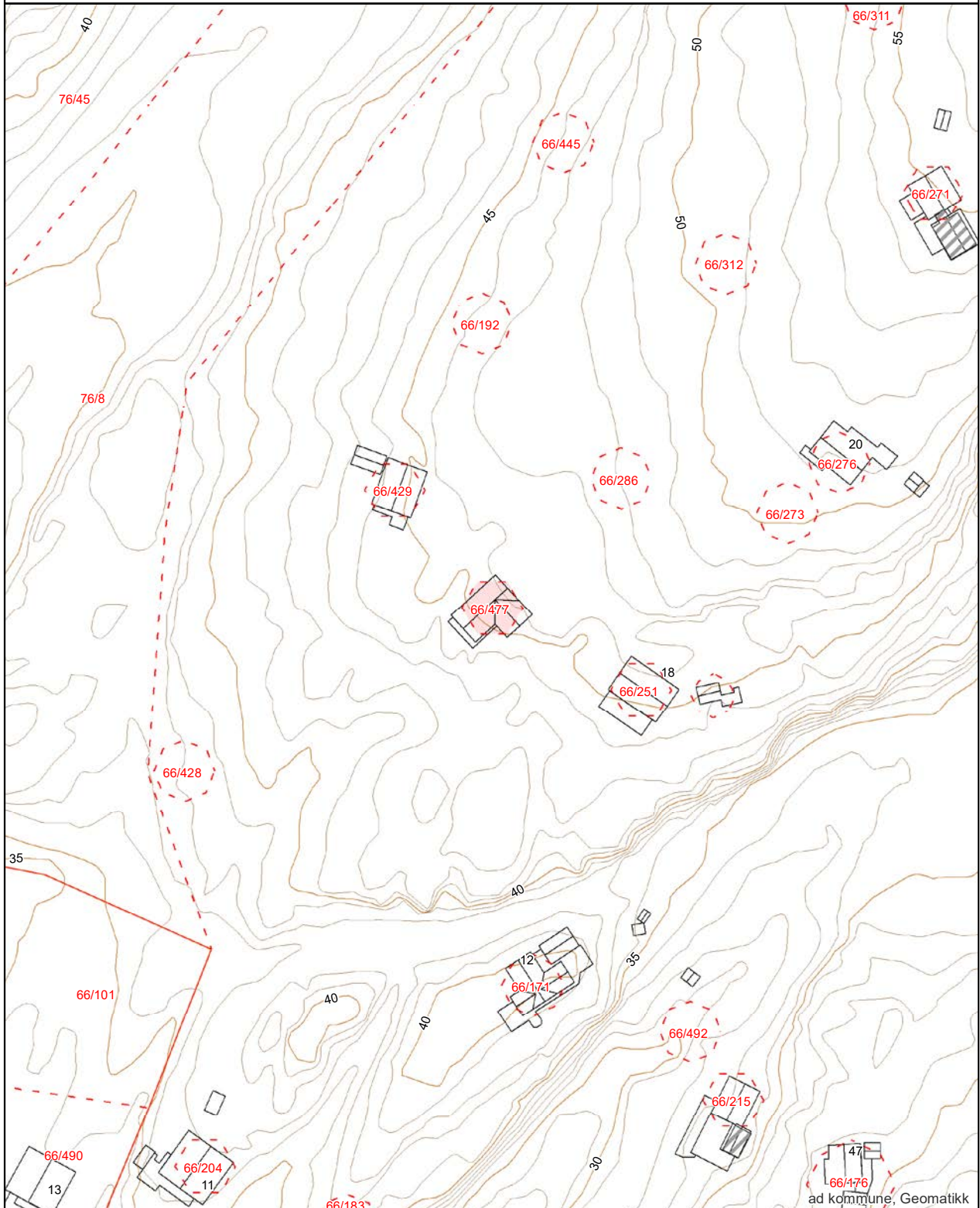
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stillausveien 16, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/477/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-07



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stillausveien 16, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/477/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-07



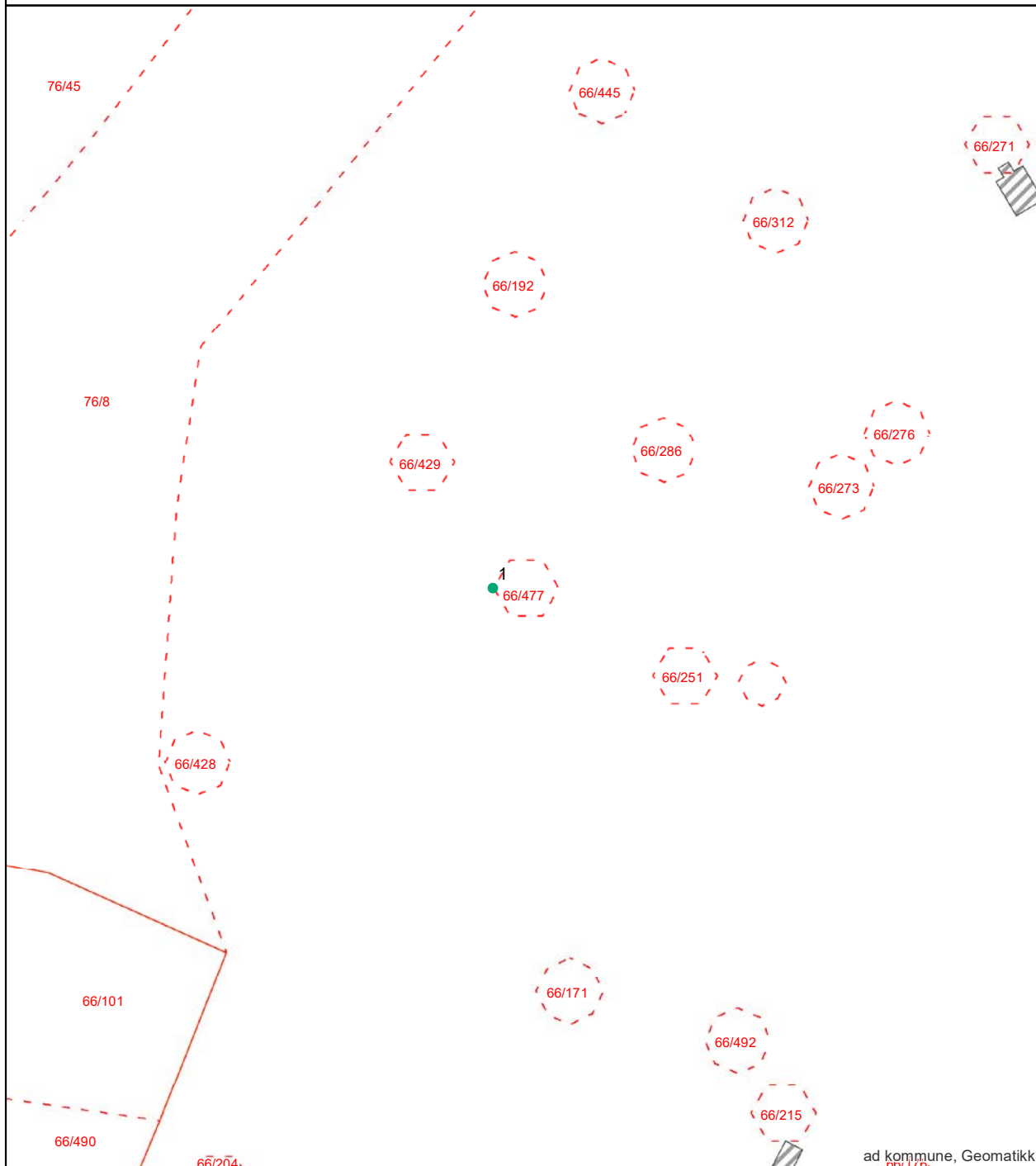
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564891.99906	603404.095198	Ikke spesifisert	35.42	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 7. april 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 66 **Bruksnr.:** 477 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Stillausveien 16, 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



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	66	Bnr.:	477	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Stillausveien 16						

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Sist tilbud, dato: 16.05.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:		Ukjent:	<input checked="" type="checkbox"/>
	Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Sist tilbud, dato: 16.05.2023

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Sund Ingeborg Villanger

Solheimsgata 9

2000 Lillestrøm

Adresse: Stillausveien 16 (- -)

Bygningsnr: 6496008

Eiendom: 66 / 477 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Ikke utført 16.05.2023

Hypighet: Hvert 4. år

Dato: 08.04.2025

Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Mathias Minge

Avtale nr: 5198

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

OBS !

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

Grunnkart



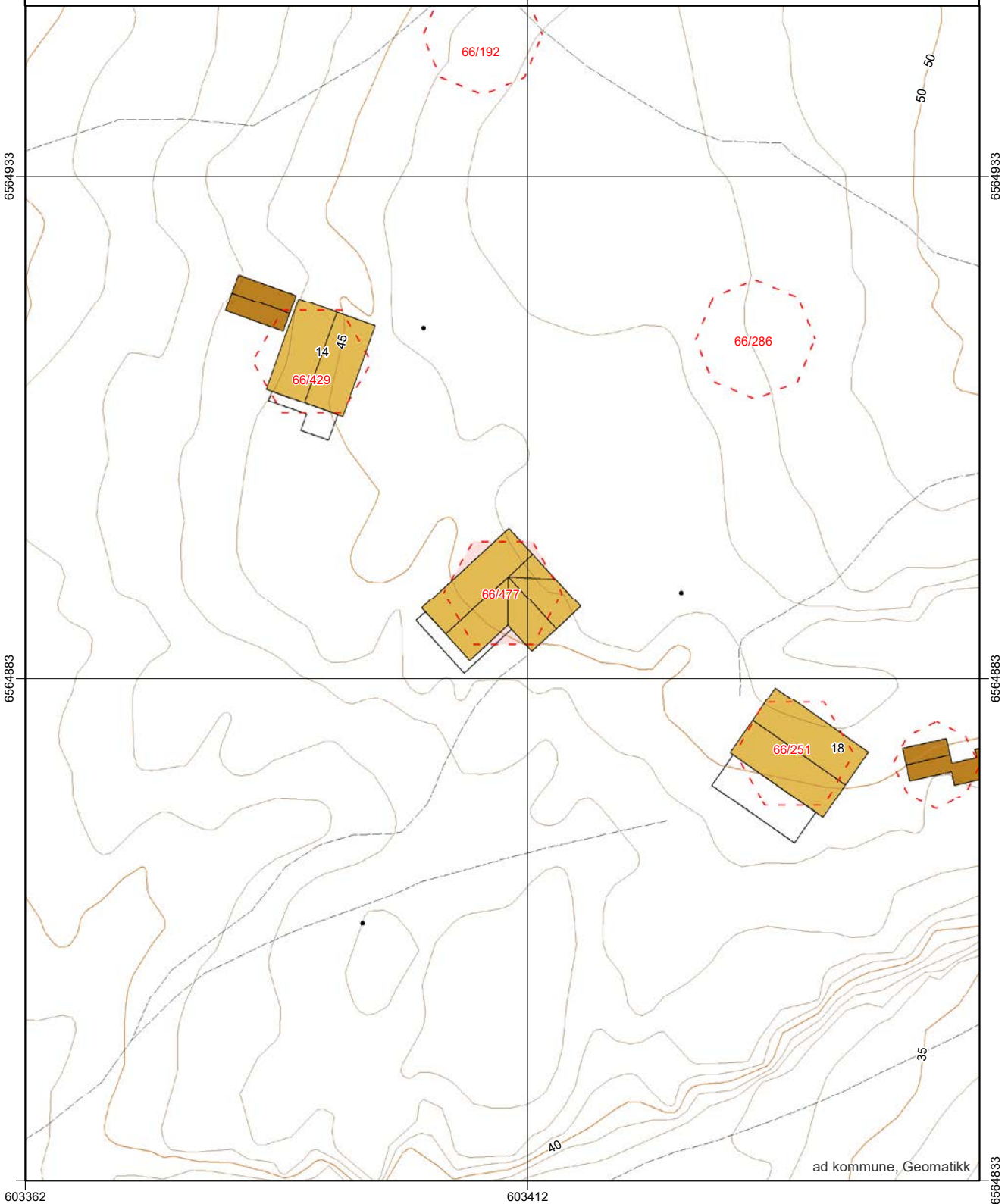
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stillausveien 16, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/477/0/0

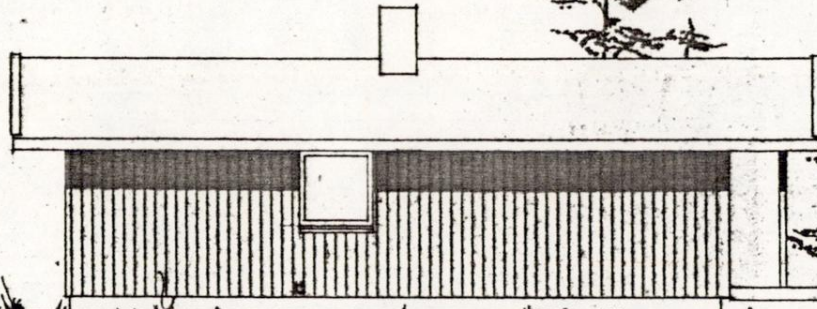
Målestokk: 1:500
Leveransdato: 2025-04-07



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



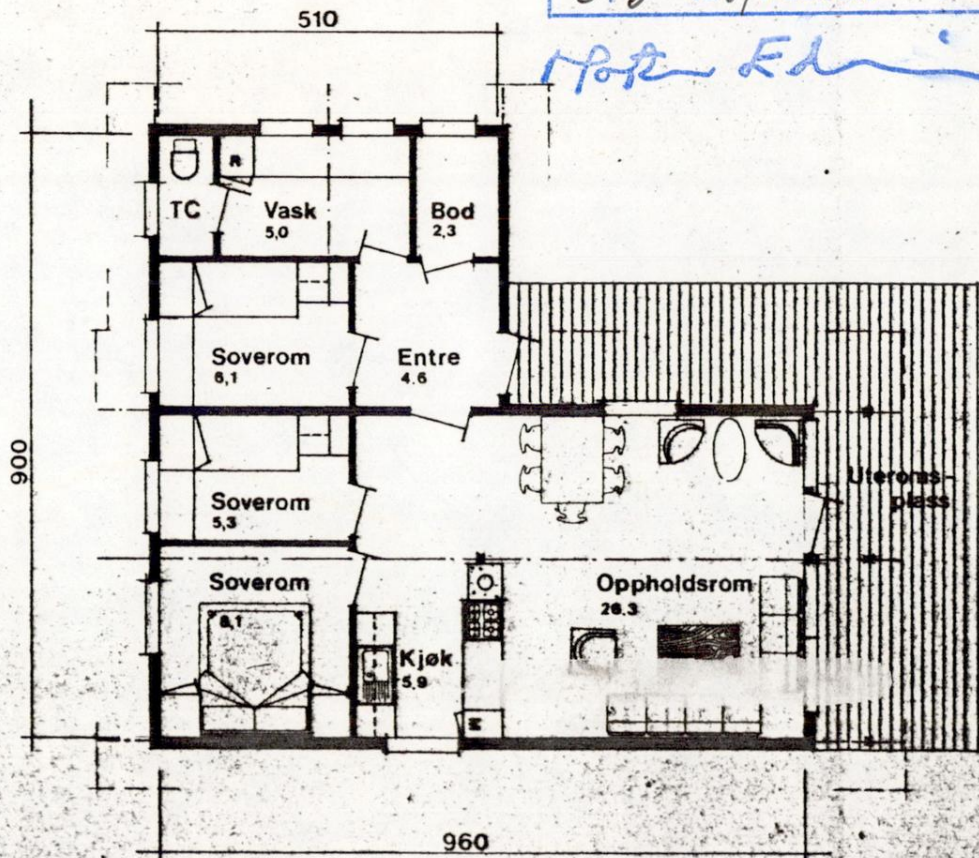
ad kommune, Geomatikk

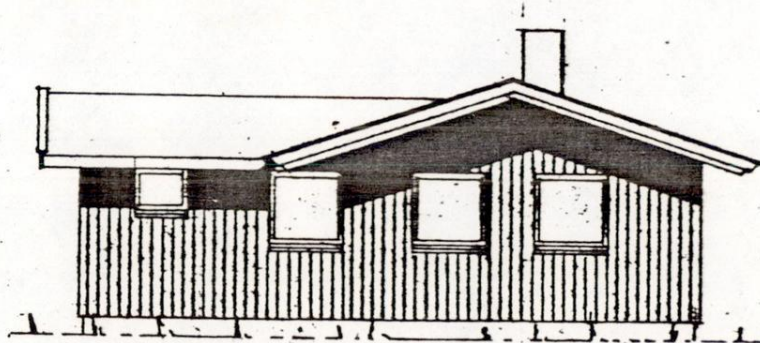
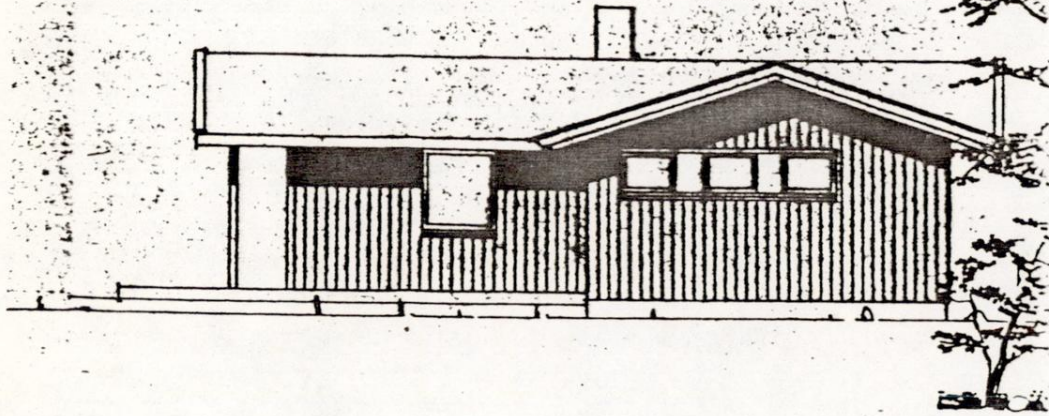


Ny tegning

Godkjent, Onøy Byggingråd
613 1984. Sak nr. 1

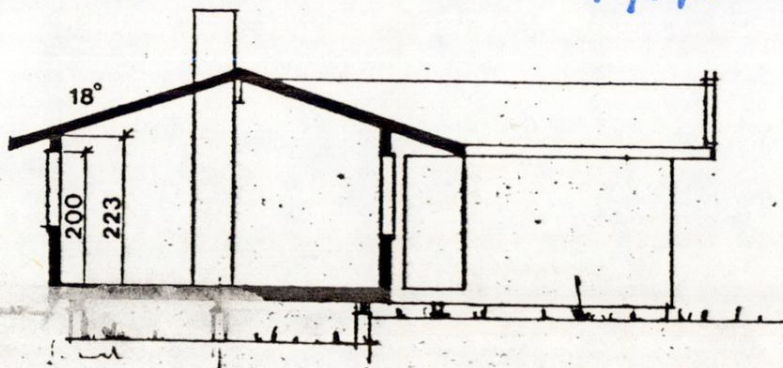
Per Edvin

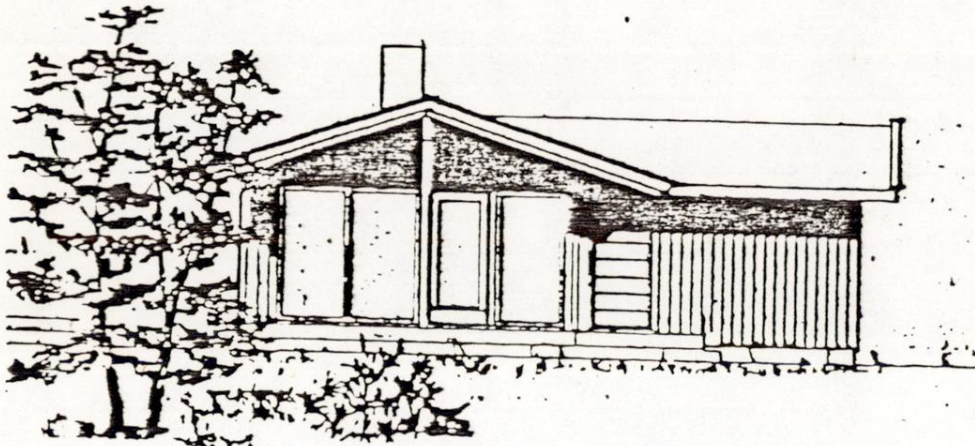




Ny tegning
Godkjent, Onøy Byggesråd
613 1984. Sak nr. 1

H. F. E.





BRA: 67,5 m²

Ny tegning
 Godkjent av Byggningsråd
 613 20 84 nr. 1

H. A. Ed

date	vedr.	sign.

BYGG AGENTURET
 1600 Fredrikstad

Byggherre: *L. A. Hansen*
 Adresse: *Marineveien 39, Fredrikstad*
 Tegn: *E. og B. - B. nr. 477 - Sleut.*
 Byggetommune: *Oslo*

Mål: R 100
 Dato: 27. 1. 84

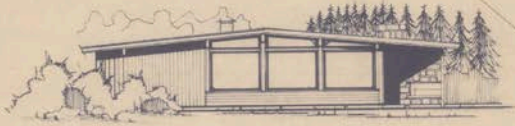
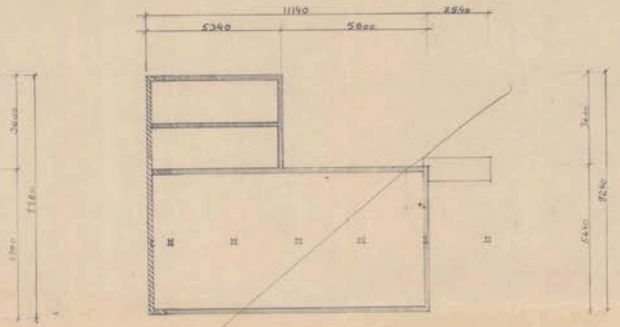
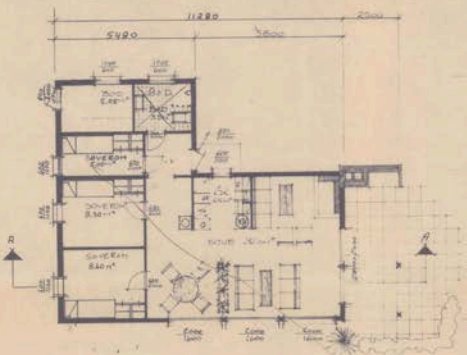
Oppdrag nr.

038

Bl. nr.

01

HARALD SCHILLE ARKITEKTKONTOR
 PRESTEGÅRDSVEIEN 9 TELEFON 031-53 879
 1200 SÅRPSEBORG



FASADE MOT VEST



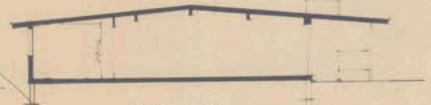
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØ



FASADE MOT NØR



SNITT A-A

*Se nye tegninger
Se ark. 144-1/1984*

*Samtids
opgaver 34
1600 Født*

BYGGNUMMER	KUNDE NR.	SEK.	ART.	REVISIONENS GULVEN	BYGN. DATO
BYGGTÅR					
Block Watne Bygg a/s TELEFON 800 17 88 FREDRIGSTAD		TILBUDGIVENS REG. NR. TEKN. <i>Pg.</i> BOKSL. <i>Pg.</i> MÅL 1:100 DATO 19/8 - 81	TEGN. FOR TEGN. NR. TEGN. NR. TEGN. NR.		

Tegningen og resten heraf eller dens kopier eller gengivelser med tilføjelse av ændringer uden B.W.B.A.'s tilladelse er forbudt.



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 16.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 66 **Bruksnr.:** 477

Adresse: Stillausveien 16, 1622 GRESSVIK

Referanse: 1111250047

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

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 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.

PROTOKOLL TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 I S.K.V.A. SA

Årsmøtet ble avholdt LØRDAG 29. juni kl. 15:00-16:40. Det var 41 frammøtte ved møtestart, samt 8 representert ved fullmakter. Altså 49 godkjente stemmer, totalt.

Sted: Parkeringsplassen på Skjellumtoppen

AGENDA (ihht vedtektene)

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder, protokollfører og 2 andelseiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder
3. Styrets årsrapport 2023
4. Styregodkjent årsregnskap
5. Drifts- og investeringsbudsjett til informasjon
6. Ny rørtrasé Stockmannsvei — Solveig Sisseners vei
 - a. Behov for ekstra innbetaling
7. Fastsettelse av årskontingent for kommende år
8. Fastsettelse av styrehonorar / styregodtgjørelse for neste periode
9. Innkomne forslag med styrets forslag til vedtak
10. Valg av styremedlemmer

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Møtepapirene har ligget ute rettidig på SKVAs nettside og innkalling har dessuten vært sendt ut på epost.

Vedtak: Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent uten innsigelser

2. Valg av møteleder, protokollfører og 2 andelseiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Etter forslag fra styret og uten andre forslag ble styremedlemmene Ola Neegaard og Einar Flydal valg til henholdsvis møteleder og protokollfører.

Til å underskrive protokollen sammen med møteleder ble andelseierne Sheila Mette Carlsen og Nina Jacobsen valgt. Ingen andre forslag ble fremmet.

3. Styrets årsrapport 2023

Vedtak: Årsrapporten ble enstemmig godkjent av årsmøtet uten innsigelser.

4. Styregodkjent årsregnskap

Styreleder Ellen Damhaug Scheel gjennomgikk årsregnskapet og informerte om høye driftskostnader, fremdeles pga store strømutfgifter, utbedringer av anlegget som skyldes

aldring, i tillegg til svake rørpartier fra anleggets oppstart. Det ble ønsket bedre detaljering av utgiftsposter til drift og vedlikehold av anlegget, som står for den alt vesentligste delen av SKVAs utgifter. Styreleder orienterte om at regnskapets tekster og detaljnivå vil bli vesentlig endret til neste årsmøte, for bedre forståelse og oversikt. I tillegg orienterte hun om at det i balanseregnskapet er satt inn eiendeler, som skal dekke inn nye pumper/kummer som er montert etter 2021, da hele anlegget ble nedskrevet til 0.

Det ble kommentert fra møtedeltagere at hytteeierne selv må ta ansvar og dekke til stikkledninger på egen tomt og nærliggende områder.

Styreleder oppfordret regnskapskyndige møtedeltagere til å bistå med regnskapsførsel i innværende år, men ingen meldte interesse under årsmøtet. (En har meldt seg i ettertid.)

Vedtak: Årsregnskapet 2023 ble enstemmig godkjent av årsmøtet.

5. Ny rørtrasé Stockmannsvei — Solveig Sisseners vei, med behov for ekstra innbetaling

Styremedlem Einar Flydal orienterte om mangler ved anleggets utforming, hvordan styret ser for seg at anlegget bør være bygget opp, grensesnittet mellom privat og felles eierskap, og om styrets forslag til årsmøtet om å legge om det strekket som står for de største driftsproblemene på dagens anlegg: området Stockmannsvei og Solveig Sisseners vei. Kart over planlagt trasé for ny hovedledning er vedlagt denne protokollen.

Styrets forslag til årsmøtet var at arbeidene skal utføres i høst og delfinansieres gjennom ekstra innbetaling på kr. 5000 per hytte, som beskrevet i årsmøtepapirene. Styret forventer vesentlig reduserte driftskostnader etter denne omleggingen.

Det kom forslag om at styret bør innhente pristilbud også fra andre enn driftsansvarlig selskap, og styret vil forsøke å gjøre det, men anser det som vanskelig fordi pristilbud krever betydelig innsyn i anlegget.

Styret opplyste at det ikke har noen konkrete planer om andre omlegginger etter denne omleggingen, men vil deretter utbedre for å effektivisere driften etter hvert som økonomien tillater og driften gjør det nødvendig eller ønskelig.

Vedtak: Styrets forslag ble med disse bemerkningene enstemmig vedtatt.

Det ble for øvrig i spørsmål og diskusjon om grensesnitt privat / felles eiendom gjort klart at pumper er SKVAs ansvar å vedlikeholde. En presis avklaring av grensesnittet og overføring av pumper og pumpekum til hytteeier vil kreve vedtektsendringer og vil være økonomisk svært krevende. Styret har derfor valgt å fortsette med den praksis vi har fulgt i SKVA til nå: at pumper er SKVAs ansvar for vedlikehold/utskifting, og at den enkelte er ansvarlig for skader som skyldes feil bruk.

Det ble også nevnt at det legges om rør i forbindelse med de 16 nye hyttetomtene ved Kirkeberget. Dette arbeidet bekostes av utbygger, utføres av driftsansvarlig, Even O Jensen, som også vil stå for stikkledninger m.m. til de 16 hyttene. SKVA har forlangt at vår

driftsansvarlig skal utføre arbeidet, for at vi skal ha enkel plassering av ansvar og kontroll over utførelsen. (De nye hytteeierne blir i sin tur medlemmer av SKVA på like fot med andre.)

6. Drifts- og investeringsbudsjett til informasjon

Drifts- og investeringsbudsjett ble gjennomgått til informasjon. Budsjettet er preget av utbygging med 16 nye hytter på Kirkefjellet og forventet nedgang i driftskostnader.

SKVA har i dag flere inaktive medlemmer som ikke er tilknyttet anlegget, f.eks. fordi tomten ikke er bebygget eller bygget ferdig. Det ble en del diskusjon om fra når et medlem i SKVA er å anse som aktiv og dermed skal bære SKVAs fellesutgifter, herunder en andel av ekstraordinære kostnader. Praksis er at et medlem kun deltar i alle innbetalinger fra tilkøpling av anlegget har skjedd og tatt i bruk. Denne praksisen vil bli opprettholdt inntil årsmøtet beslutter noe annet.

Vedtak: Styrets forslag til drifts- og investeringsbudsjett ble tatt til informasjon.

7. Fastsettelse av årskontingent for kommende år

Vedtak: Styrets forslag om å opprettholde samme årskontingent som tidligere år, ble enstemmig vedtatt uten innsigelser.

8. Fastsettelse av styrehonorar / styregodtgjørelse for neste periode

Vedtak: Styrets forslag om å opprettholde samme styrehonorar, kr 90.000 samlet for styret, ble enstemmig vedtatt uten innsigelser.

9. Innkomne forslag med styrets forslag til vedtak

Det var ikke innkommet noen forslag til styret innen fristen.

10. Valg av styremedlemmer

Vedtak: Styreleder Ellen Damhaug Scheel ble valgt for 1 år, styremedlem Ola Neegaard og varamedlem Merethe Hunstad ble valgt for 2 år. De ble gjenvalgt uten motkandidater. Styremedlem Einar Flydal var ikke på valg.

Styret oppfordrer interesserte til å melde seg med tanke på valg neste år og takker for tilliten!

Protokollfører: Einar Flydal

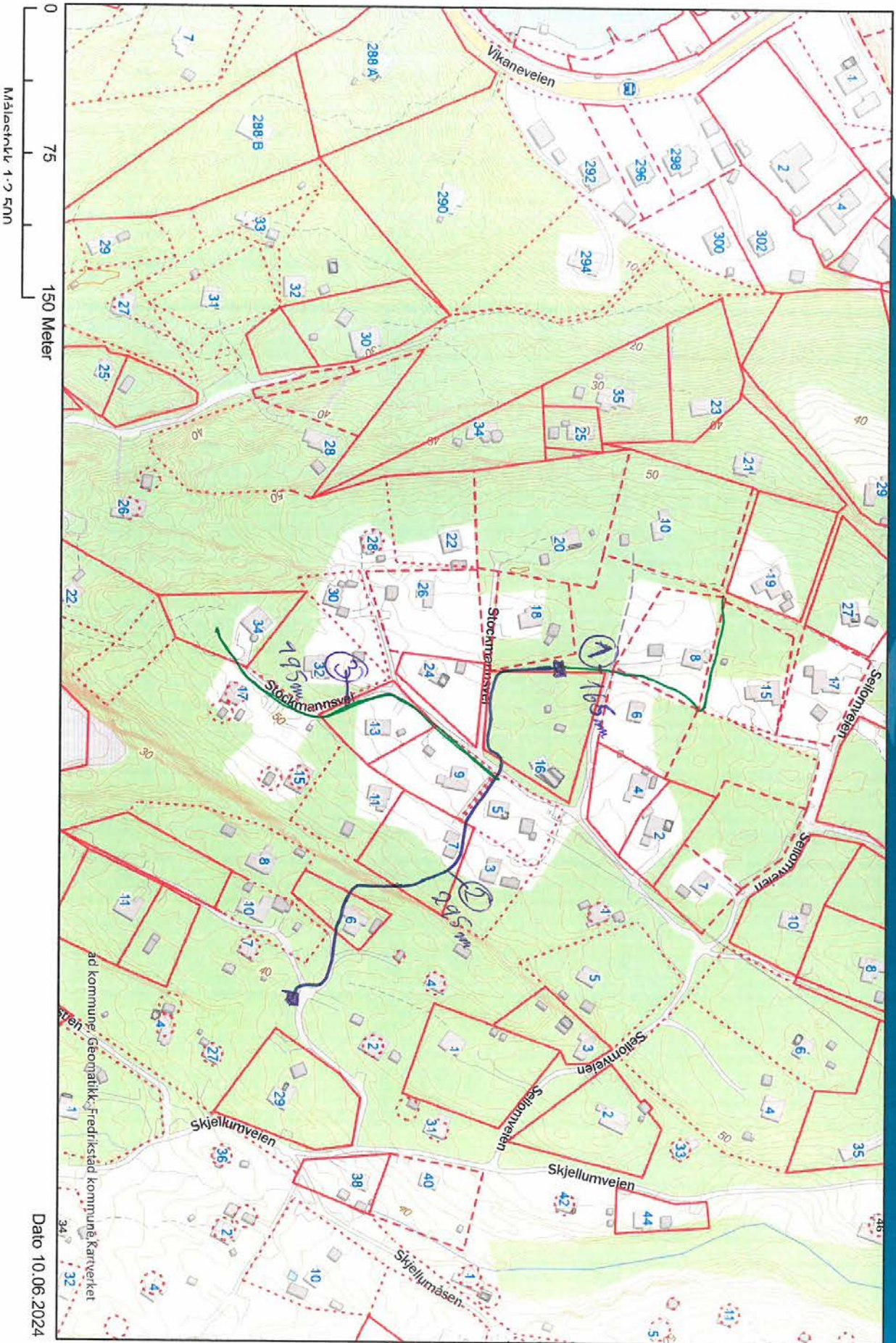
Se også vedlagt kart over trasé for ny rørføring Stockmannsvei – Solveig Sisseners vei.

Signering av protokoll:

Ola Neegaard

Sheila Mette Carlsen

Nina Jacobsen



**VEDTEKTER FOR
SKJELLUMFJELLET OG KIRKEBERGET VANN OG AVLØPSLAG SA
- S.K.V.A. SA -**

(Org nr.: 997343808)

Sist endret 8. juli 2023

§ 1. Foretakets navn

Sammenslutningen er et samvirkeforetak med foretakets navn S.K.V.A. SA.

§ 2. Forretningssted

Foretakets adresse er i Fredrikstad kommune.

§ 3. Virksomhet

Foretaket har til formål å etablere, anlegge, eie, vedlikeholde og drifte et komplett helårs vann- og avløpsanlegg for foretakets andelseiere på Skjellumfjellet, Kirkeberget, Stillausveien, Påleklova og tilgrensende områder i Fredrikstad kommune, ivareta foretakets andelseiers interesser og behov i denne forbindelse, og å utføre arbeid i naturlig tilknytning til dette, herunder salg av tilknytningsretter til hytter og boliger på omkringliggende områder. Anlegget går fra offentlige vann- og avløpsledninger og frem til og med minipumpestasjon og stoppekran for vann ved den enkelte hytte hos den enkelte andelseier.

Foretakets vedlikeholds- og driftsansvar omfatter felles installasjoner og tiltak, inkludert minipumpestasjon ved den enkelte hytte. Lokal infrastruktur omfattes ikke av foretakets drifts- og vedlikeholdsansvar.

SKVA har ansvar for normal drift. SKVA har ikke ansvar for påviselig feil bruk eller mislighold fra andelseiers side.

Lett renhold av egen pumpekum er den enkelte andelseiers ansvar.

§ 4. Foretakets andelseiere og deres ansvar

Foretakets andelseiere er eiere av hytter som har kjøpt seg inn i anlegget i henhold til foretakets vedtekter. Andelseierskap i foretaket er bare åpent for andelseiere som er tilknyttet anlegget, benytter foretakets tjenester og aksepterer ansvaret og øvrige vilkår for andelseierskap. Kun én tilknytning til fellesanlegget pr. eiendom (med eget Gnr./Bnr.).

Andelseiere er delt i to kategorier; sommervann og helårsvann og forplikter i forhold til driftsutgifter deretter. Årskontingent er lik for begge kategorier.

Hver andelseier har like rettigheter og plikter i foretaket. Foretaket står som eier av alle installasjoner frem til og med minipumpestasjon ved den enkelte hytte.

Alle andelseiere skal innrette seg etter foretakets vedtekter og de beslutninger foretaket treffer.

Ved etablering av nye tilknytninger må andelseiere selv sørge for at de får tillatelse av grunneier for fremføring av vann- og avløpsledninger og må selv bekoste eventuelle avgifter for å gå over annens grunn, også der dette gjelder utvidelse av fellesanlegget.

En andelseier som ikke oppfyller sine økonomiske forpliktelser, innbetalinger mm til SKVA SA, vil etter to skriftlige varsler få stengt tilkoplingen av vann og avløp. Gjenåpning vil skje for andelseiers regning etter at alle fordringer er fullt innbetalt.

Andelseier er ansvarlig for å holde styret i S.K.V.A. SA oppdatert mht egne kontakt-opplysninger; navn, hjemmehadresse, mobiltelefo og e-post adresse.

Dette enklest ved en e-post til post@skvasa.no.

Ved salg eller overdragelse av andel, gjelder også dette ansvaret.

§ 5. Etablering og anleggsavgift

Som andelseier har man betalt en anleggsavgift for å etablere og kobles til anlegget.

Foretaket har per april 2021 146 registrerte andelseiere.

Se forøvrig § 14 Opptak av nye andelseiere, eierskifte, eksklusjon og utmelding.

§ 6. Årskontingent

Andelseierne betaler en årlig årskontingent som fastsettes av styret.

Årskontingenten beregnes ut fra samvirkeforetakets samlede kostnader og fordeles og faktureres foretakets andelseiere.

I årskontingenten inngår andelseiers andel av kostnader til drift og vedlikehold av anlegget. Årskontingenten fastsettes årlig av styret, utfra kostnader knyttet til service- og driftsavtale med driftsleverandør. Slik kontrakt framforhandles av styret og består av et fast ledd for drift, pluss variable kostnader etter regning.

Engangsgebyr og årsgebyr for offentlig vann og avløp faktureres direkte fra Fredrikstad kommune til det enkelte andelseier.

§ 7. Anleggsavgift / Andelsinnskudd.

Andelseiere har fram til 01.08.20 betalt en anleggsavgift for etablering av anlegget. Fra 01.08.20 er det fastsatt en engangs anleggsavgift på kr. 50.000, - for nye andelseiere ved tilknytning.

Fra 01.01.2021 er det fastsatt et årlig andelsinnskudd for alle foretakets andelseiere på kr. 500,-/år. Andelsinnskudd er primært øremerket fremtidige større investeringer.

Se forøvrig § 14 *Opptak av nye andelseiere, eierskifte, eksklusjon og utmelding.*

§ 8. Foretakets styrende organer

Øverste myndighet er foretakets årsmøte.

Foretaket skal ha et styre med minst 2 og maksimum 5 medlemmer.

Årsmøtet velger foretakets styre og bestemmer antall styremedlemmer. Styrets medlemmer velges vanligvis for to år av gangen, dog slik at dersom mer enn halvparten av styremedlemmene er til valg, skal fortrinnsvis halvparten av styret være valgt for 2 år og den andre halvparten for 1 år.

Styret er ansvarlig for foretakets ordinære drift og forvaltning, herunder opptak av andelseiere. Styret skal føre tilsyn og sørge for at foretaket til enhver tid har forsvarlig kapitaldekning, utarbeide kommende års driftsbudsjett og utfakturere kostnader til anleggets eiere og brukere. Styret fremmer forslag til årsmøtet vedrørende neste års budsjett, styrehonorar og eventuelle endringer i vedtektene.

Foretakets signaturrett tildeles foretakets leder, i tillegg til et av de øvrige styremedlemmene som utpekes av styret selv.

Det skal føres protokoll fra årsmøtet og styremøter. Protokoller gjøres lett tilgjengelig for andelseierne på nett.

§ 9. Ordinært årsmøte

I det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles, godkjennes og/eller avgjøres:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder, protokollfører og 2 andelseiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder
3. Styrets årsberetning
4. Revidert årsregnskap med eventuelt revisjonsberetning
5. Drifts- og investeringsbudsjett informasjon
6. Bruk av andelsinnskudd
7. Fastsettelse av årskontingent for kommende år
8. Fastsettelse av styrehonorar / styregodtgjørelse for kommende år
9. Innkomne forslag med styrets forslag til vedtak
10. Valg av styremedlemmer og eventuelt revisor.

Foretakets andelseiere har rett til å delta i årsmøter. Hver andelseier har 1 stemme. Andelseiere har rett til å gi fullmakt.

Årsmøtet treffer sine beslutninger med alminnelig flertall blant de representerte andelseiere, med mindre annet fremgår i vedtektene, eller i innkallingen.

Ordinært årsmøte innkalles av styret med minimum 2 ukers skriftlig varsel til foretakets andelseiere og avholdes årlig innen utgangen av september.

Saker som ønskes behandlet i årsmøtet, sendes skriftlig til styret minimum 1 uke før årsmøtet skal avholdes, og må inneholde forslag til vedtak.

I ordinært årsmøte skal foretakets årsrapport bestående av årsregnskap og styrets årsberetning behandles. Årsmøtet skal også fastsette styrehonorar for det avsluttede år.

Saker som skal behandles og forslag til vedtektsendringer skal være angitt i innkallingen.

§ 10. Ekstraordinært årsmøte

Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte ved behov. Etter skriftlig krav fra minst 1/3-del av foretakets andelseiere plikter styret å innkalle til ekstraordinært årsmøte.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte skjer med minimum 1 ukes, og maksimum 6 ukers skriftlig varsel til foretakets andelseiere.

I ekstraordinært årsmøte kan kun de saker som fremgår av innkallingen behandles.

§ 11. Revisor, regnskap, m.v.

Styret skal sørge for at regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll og skjer i samsvar med lov, forskrifter og andre bestemmelser.

Foretaket skal ha revisor hvis årsmøtet krever det. Revisor velges av årsmøtet. Så lenge foretakets omsetning er under 3 millioner kroner kan det etter gjeldende regler velges revisor blant foretakets andelseiere.

I revisjonsberetningen skal revisor uttale seg om foretakets formuesforvaltning er foretatt i samsvar med foretakets formål, vedtektene og Revisorloven.

Eventuell godtgjørelse til revisor fastsettes av årsmøtet.

§ 12. Vedtektsendringer

Foretakets vedtekter kan endres i årsmøtet eller i ekstraordinært årsmøte.

Vedtektsendringer forutsetter foreslått i godkjent innkalling og krever i hver sak to tredels flertall blant de representerte andelseiere i årsmøtet.

§ 13. Disponering av overskudd og underskudd, endringer av foretakets økonomiske forpliktelser

Andelseiere har like økonomiske interesser i foretaket. Foretaket har ikke som formål å gi andelseiere avkastning på innskutt kapital. Årlige overskudd forutsettes fremført til kommende driftsår og forutsettes brukt til beste for andelseiernes felles interesser i vann- og avløpsanlegget, herunder fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader.

Eventuelt likviditets- og driftsunderskudd, skal fordeles likt på foretakets andelseiere gjennom ekstraordinær utfakturering. Justert resultatregnskap må medfølge slik faktura.

Beslutninger som kan innebære ikke uvesentlige endringer i foretakets økonomiske forpliktelser, det være seg i form av låneopptak, kredittytelser, større investering, eller lignende, krever tilslutning fra årsmøtet med to tredels flertall blant de representerte andelseierne i årsmøtet.

§ 14. Opptak av nye andelseiere, eierskifte, eksklusjon og utmelding

Styret vurderer og avgjør etter skriftlig søknad opptak av nye andelseiere, samt fastsetter vilkårene for eventuelt andelseierskap / tilkøpling til foretakets anlegg. Opptak av nye andelseiere kan ikke nektes uten saklig grunn i forhold til foretakets formål eller søkerens personlige forhold (eksempelvis betalingsudyktighet, eller annet vesentlig, klanderverdig forhold som gjør at foretaket har god grunn til å ikke ville oppta vedkommende som andelseier.

Nye andelseiere skal skyte inn en anleggsavgift på kr 50.000,- skal i tillegg til å betale en etableringsavgift, som er av SKVA SA som et utgangspunkt satt til kr 150.000 til dekning av kostnader (inklusive merverdiavgift) for tilkobling til anlegget, etablering av infrastruktur frem til og med minipumpestasjon ved den enkelte hytte og andre direkte kostnader (offentlige gebyrer, prosjekt oppfølging etc). Etableringsavgift vil bli vurdert og tilbudt for hver enkelt søknad.

Nye andelseiere faktureres á konto for forventede kostnader som beskrevet over. Beløpet skal være betalt inn til SKVA SA før arbeidet starter.

Andeler og andelseierskap i foretaket følger den tilknyttede eiendom og kan ikke overdras til andre enn etterfølgende eier. Overføringen forutsetter samtykke fra foretakets styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Styret kan eventuelt kreve sikkerhet for ansvar som vilkår for samtykke.

Andelseiere som ved grov uaktsomhet skader foretaket, eller som til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor foretaket, kan ekskluderes. Eksklusjon besluttes av årsmøtet med flertall som for vedtektsendringer. Ved eksklusjon er foretaket ikke pliktig til å betale tilbake andelseiers innskutte kapital.

Ved utmelding plikter andelseier å kople seg fra anlegget og til dette å benytte autorisert installatør. Ved utmeldelse plikter ikke foretaket å betale tilbake andelseiers innskutte kapital.

Ved utmelding har andelseier ikke krav på å få tilbakebetalt anleggsavgift eller etableringsavgift, heller ikke renter av evt. andre innestående beløp.

§ 15. Salg av tilknytningsretter

Foretaket kan selge tilknytninger til anlegget til interessenter i omkringliggende områder. Styret har fullmakt til å fastsette pris, øvrige betingelser og inngå kontrakt. Det er kjøpers ansvar å sikre kommunal tillatelse til tilknytning.

§ 16. Avvikling

Med fremgangsmåte og flertall som for vedtektsendringer kan årsmøtet beslutte å avvikle foretaket, dersom foretaket overtas av Fredrikstad kommune på tilfredsstillende vilkår, foretakets kapital er utilstrekkelig i forhold til foretakets formål, foretaket åpenbart ikke tjener noe fornuftig formål, eller andre tungtveiende grunner tilsier at foretaket avvikles.

Avviklingen skal eventuelt skje på en måte som i størst mulig grad ivaretar både andelseiernes interesser til å benytte anlegget som måtte eksistere på avviklingstidspunktet, og deres økonomiske interesser i anlegget.

Eventuelt overskudd etter avviklingen deles likt mellom andelseierne i henhold til alminnelige samvirkerettslige prinsipper. Foretakets andelseiere har ved avvikling således ikke rett til å få utbetalt sin anleggs- og etableringsavgift og innestående på andelseiers kapitalkonti. Dersom det er midler i foretaket, etter at dette har dekket sine forpliktelser fordeles disse likt på andelseierne.

§ 17. Øvrige regler

Så langt ikke annet er bestemt i disse vedtektene, reguleres foretakets forhold av alminnelige samvirkerettslige prinsipper.

Definisjoner:

- *Andelseier – hytteeier som har kjøpt seg inn i anlegget*
- *Årskontingent – Årlig betaling, fastsatt av styret, ut fra samlede kostnader knyttet til drift og vedlikehold av fellesanlegget.*

- *Anleggsavgift – Innbetaling for tilknytning av til anlegget*
- *Etableringsavgift - Innbetaling for å etablere ny tilkobling*
- *Andelsinnskudd – Årlig andel til drifts og vedlikeholdsfond*

o0o

Vedtekter for Skjellum- og Kirkeberget vel.

(vedtatt 14.06.14)

§ 1

Foreningens navn er: Skjellum- og Kirkeberget Vel.

Vellet har inngått avtale med grunneiere om rettigheter til vei og parkering på Skjellum- og Kirkeberget. Gjennom medlemskapet har medlemmene rett til bruk av veier og felles parkeringsområder hvor vellet har inngått slik avtale med grunneiere.

§ 2

Foreningens formål skal være å ivareta de interesser som anses felles for alle som eier hytte på Skjellum- og Kirkeberget. Foreningen skal også ivareta felles interesser for fastboende som er tilknyttet Skjellumveien.

§ 3

Foreningen skal ledes av et styre bestående av minst 5 medlemmer, hvorav en velges av årsmøte som leder. Styret forplikter foreningen med underskrift av leder sammen med ett styremedlem.

§ 4

Leder av styret, revisor og valgkomité velges for 1 år.

Styremedlemmer velges for 2 år.

Styrets leder velges av årsmøte. Funksjonen som kasserer må velges blant styremedlemmene. Dette gjøres av styret når styret konstituerer seg.

Funksjonstiden utløper på årsmøte.

§ 5

Ingen av medlemmene kan nekte å være styremedlem i styret. Dog kan medlemmer som har innehatt tillitsverv i foreningen i løpet av de siste 3 år, nekte gjenvalg.

Medlemmene plikter å bære sin del av utgiftene i forbindelse med vedlikehold av veinettet, samt andre utgifter vedtatt av styret/årsmøtet.

§ 6

Styret skal holde styremøter så ofte styrets leder bestemmer det.

§ 7

Over det styret behandler, skal det føres protokoll.

§ 8

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 styremedlemmer er til stede. Dersom leder er fraværende fra et styremøte, skal det blant de 3 styremedlemmer trekkes lodd om hvem av disse som i leders fravær skal fungere som leder.

Styret kan ikke treffe avgjørelser av økonomisk betydning for medlemmene utover utgifter som kan utredes av medlemskontingenten. Foreningens bankkonto disponeres av styreleder og 1 styremedlem i fellesskap.

§ 9

De oppgaver som styret finner nødvendig å gjennomføre, skal foreslås på årsmøte

som avgjør med alminnelig stemmeflertall om forslaget skal vedtas.

§ 10

Årsmøte er beslutningsdyktig når minst 10 medlemmer eksklusive styret møter.

§ 11

Årsmøte velger revisor blant de tilstedeværende medlemmer. Revisors plikter skal være foruten å revidere regnskapet også kontrollere at de penger som ifølge bøkene skal foreligge, faktisk er tilstede i egen kasse.

§ 12

På ordinært årsmøte skal revisor avgi en skriftlig revisjonsrapport.
Revisor velges for 1 år.

§ 13

Årsmøte innkalles ordinært hvert år, og ekstraordinært så ofte styret eller minst 10 medlemmer krever det. Årsmøte avholdes kun i månedene: mai, juni, juli, august.

På årsmøte behandles

1. Styrets årsberetning
2. Valg av styre, revisor og valgkomité.
3. Godkjennelse av regnskapet.
4. Eventuelle forslag som er fremkommet til videre gjennomføring av foreningens formål.

Det skal føres protokoll fra årsmøtet.

§ 14

Medlemskontingenten fastsettes av årsmøte.
Kontingenten betales uoppfordret, senest ved forfallsdato.

§ 15

Endringer av vedtektene krever 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede medlemmer. Foreningen kan kun oppløses når minst 2/3 av foreningens samlede medlemmer, har stemt for oppløsning.

Skjellumtoppen, 14. juni 2014



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 66	Bnr: 477	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Stillausveien 16 ▼		
Areal:	90.4 m ² *	Se matrikkeldokumenter.	
Antall boenheter:			

OBS!

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 530 - Hensyn friluftsliv, H530 5200 - LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 16.04.2025



**Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling (iht Plan- og byggsloven)	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/765	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsattelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/765	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartproyekt: Geovisat FKB
Dipla plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, vnsommet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtid

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

		Forsvaret
--	--	-----------

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, stay- og faresoner

	H451	Hensynssone ras- og siredfare
	H452	Hensynssone fomfare
	H453	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H454	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

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

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H455	Hensynssone landbruk
	H456	Hensynssone friluftsliv
	H457	Hensynssone landskap
	H458	Hensynssone naturmiljø
	H459	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H471	Båndlegging for regulering etter plan- og byggsloven
	H472	Båndlegging etter lov om naturvern
	H473	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

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

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
	Tunnel	På bakken
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykkelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektortrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivknutepunkt		

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

RIKSFORMLÅG

BREVINGSELVE OG MÅLSTEG

Kategori	Navn	Symbol	Skala	Utsnitt	Utsnitt
Kommunale planer	1001	[Symbol]	1:500	A4	A4
	1002	[Symbol]	1:1000	A4	A4
	1003	[Symbol]	1:2000	A4	A4
	1004	[Symbol]	1:5000	A4	A4
	1005	[Symbol]	1:10000	A4	A4
	1006	[Symbol]	1:20000	A4	A4
	1007	[Symbol]	1:50000	A4	A4
	1008	[Symbol]	1:100000	A4	A4
	1009	[Symbol]	1:200000	A4	A4
	1010	[Symbol]	1:500000	A4	A4
	1011	[Symbol]	1:1000000	A4	A4
	1012	[Symbol]	1:2000000	A4	A4
	1013	[Symbol]	1:5000000	A4	A4
	1014	[Symbol]	1:10000000	A4	A4
	1015	[Symbol]	1:20000000	A4	A4
	1016	[Symbol]	1:50000000	A4	A4
	1017	[Symbol]	1:100000000	A4	A4
	1018	[Symbol]	1:200000000	A4	A4
	1019	[Symbol]	1:500000000	A4	A4
	1020	[Symbol]	1:1000000000	A4	A4
	1021	[Symbol]	1:2000000000	A4	A4
Regionale planer	2001	[Symbol]	1:5000	A4	A4
	2002	[Symbol]	1:10000	A4	A4
	2003	[Symbol]	1:20000	A4	A4
	2004	[Symbol]	1:50000	A4	A4
	2005	[Symbol]	1:100000	A4	A4
	2006	[Symbol]	1:200000	A4	A4
	2007	[Symbol]	1:500000	A4	A4
	2008	[Symbol]	1:1000000	A4	A4
	2009	[Symbol]	1:2000000	A4	A4
	2010	[Symbol]	1:5000000	A4	A4
	2011	[Symbol]	1:10000000	A4	A4
	2012	[Symbol]	1:20000000	A4	A4
	2013	[Symbol]	1:50000000	A4	A4
	2014	[Symbol]	1:100000000	A4	A4
	2015	[Symbol]	1:200000000	A4	A4
Nasjonale planer	3001	[Symbol]	1:1000000	A4	A4
	3002	[Symbol]	1:2000000	A4	A4
	3003	[Symbol]	1:5000000	A4	A4
	3004	[Symbol]	1:10000000	A4	A4
	3005	[Symbol]	1:20000000	A4	A4
	3006	[Symbol]	1:50000000	A4	A4
	3007	[Symbol]	1:100000000	A4	A4
	3008	[Symbol]	1:200000000	A4	A4
	3009	[Symbol]	1:500000000	A4	A4
	3010	[Symbol]	1:1000000000	A4	A4

AMNØVINGSELVE OG TENERSKIFTEUTSETT

Kategori	Navn	Symbol	Skala	Utsnitt	Utsnitt
Kommunale planer	4001	[Symbol]	1:500	A4	A4
	4002	[Symbol]	1:1000	A4	A4
	4003	[Symbol]	1:2000	A4	A4
	4004	[Symbol]	1:5000	A4	A4
	4005	[Symbol]	1:10000	A4	A4
	4006	[Symbol]	1:20000	A4	A4
	4007	[Symbol]	1:50000	A4	A4
	4008	[Symbol]	1:100000	A4	A4
	4009	[Symbol]	1:200000	A4	A4
	4010	[Symbol]	1:500000	A4	A4
	4011	[Symbol]	1:1000000	A4	A4
	4012	[Symbol]	1:2000000	A4	A4
	4013	[Symbol]	1:5000000	A4	A4
	4014	[Symbol]	1:10000000	A4	A4
	4015	[Symbol]	1:20000000	A4	A4
Regionale planer	5001	[Symbol]	1:10000	A4	A4
	5002	[Symbol]	1:20000	A4	A4
	5003	[Symbol]	1:50000	A4	A4
	5004	[Symbol]	1:100000	A4	A4
	5005	[Symbol]	1:200000	A4	A4
	5006	[Symbol]	1:500000	A4	A4
	5007	[Symbol]	1:1000000	A4	A4
	5008	[Symbol]	1:2000000	A4	A4
	5009	[Symbol]	1:5000000	A4	A4
	5010	[Symbol]	1:10000000	A4	A4
Nasjonale planer	6001	[Symbol]	1:1000000	A4	A4
	6002	[Symbol]	1:2000000	A4	A4
	6003	[Symbol]	1:5000000	A4	A4
	6004	[Symbol]	1:10000000	A4	A4
	6005	[Symbol]	1:20000000	A4	A4

BRUK OG VERDI AV FUR OG KASJONER, MED TILHØRENDE STRANSJON

Kategori	Navn	Symbol	Skala	Utsnitt	Utsnitt
Kommunale planer	7001	[Symbol]	1:500	A4	A4
	7002	[Symbol]	1:1000	A4	A4
	7003	[Symbol]	1:2000	A4	A4
	7004	[Symbol]	1:5000	A4	A4
	7005	[Symbol]	1:10000	A4	A4
	7006	[Symbol]	1:20000	A4	A4
	7007	[Symbol]	1:50000	A4	A4
	7008	[Symbol]	1:100000	A4	A4
	7009	[Symbol]	1:200000	A4	A4
	7010	[Symbol]	1:500000	A4	A4
	7011	[Symbol]	1:1000000	A4	A4
	7012	[Symbol]	1:2000000	A4	A4
	7013	[Symbol]	1:5000000	A4	A4
	7014	[Symbol]	1:10000000	A4	A4
	7015	[Symbol]	1:20000000	A4	A4
Regionale planer	8001	[Symbol]	1:10000	A4	A4
	8002	[Symbol]	1:20000	A4	A4
	8003	[Symbol]	1:50000	A4	A4
	8004	[Symbol]	1:100000	A4	A4
	8005	[Symbol]	1:200000	A4	A4
	8006	[Symbol]	1:500000	A4	A4
	8007	[Symbol]	1:1000000	A4	A4
	8008	[Symbol]	1:2000000	A4	A4
	8009	[Symbol]	1:5000000	A4	A4
	8010	[Symbol]	1:10000000	A4	A4
Nasjonale planer	9001	[Symbol]	1:1000000	A4	A4
	9002	[Symbol]	1:2000000	A4	A4
	9003	[Symbol]	1:5000000	A4	A4
	9004	[Symbol]	1:10000000	A4	A4
	9005	[Symbol]	1:20000000	A4	A4

HISTORISKEBYGNING

Kategori	Navn	Symbol	Skala	Utsnitt	Utsnitt
Kommunale planer	10001	[Symbol]	1:500	A4	A4
	10002	[Symbol]	1:1000	A4	A4
	10003	[Symbol]	1:2000	A4	A4
	10004	[Symbol]	1:5000	A4	A4
	10005	[Symbol]	1:10000	A4	A4
	10006	[Symbol]	1:20000	A4	A4
	10007	[Symbol]	1:50000	A4	A4
	10008	[Symbol]	1:100000	A4	A4
	10009	[Symbol]	1:200000	A4	A4
	10010	[Symbol]	1:500000	A4	A4
	10011	[Symbol]	1:1000000	A4	A4
	10012	[Symbol]	1:2000000	A4	A4
	10013	[Symbol]	1:5000000	A4	A4
	10014	[Symbol]	1:10000000	A4	A4
	10015	[Symbol]	1:20000000	A4	A4
Regionale planer	11001	[Symbol]	1:10000	A4	A4
	11002	[Symbol]	1:20000	A4	A4
	11003	[Symbol]	1:50000	A4	A4
	11004	[Symbol]	1:100000	A4	A4
	11005	[Symbol]	1:200000	A4	A4
	11006	[Symbol]	1:500000	A4	A4
	11007	[Symbol]	1:1000000	A4	A4
	11008	[Symbol]	1:2000000	A4	A4
	11009	[Symbol]	1:5000000	A4	A4
	11010	[Symbol]	1:10000000	A4	A4
Nasjonale planer	12001	[Symbol]	1:1000000	A4	A4
	12002	[Symbol]	1:2000000	A4	A4
	12003	[Symbol]	1:5000000	A4	A4
	12004	[Symbol]	1:10000000	A4	A4
	12005	[Symbol]	1:20000000	A4	A4

Planer for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Kategori	Navn	Symbol	Skala	Utsnitt	Utsnitt
Kommunale planer	13001	[Symbol]	1:500	A4	A4
	13002	[Symbol]	1:1000	A4	A4
	13003	[Symbol]	1:2000	A4	A4
	13004	[Symbol]	1:5000	A4	A4
	13005	[Symbol]	1:10000	A4	A4
	13006	[Symbol]	1:20000	A4	A4
	13007	[Symbol]	1:50000	A4	A4
	13008	[Symbol]	1:100000	A4	A4
	13009	[Symbol]	1:200000	A4	A4
	13010	[Symbol]	1:500000	A4	A4
	13011	[Symbol]	1:1000000	A4	A4
	13012	[Symbol]	1:2000000	A4	A4
	13013	[Symbol]	1:5000000	A4	A4
	13014	[Symbol]	1:10000000	A4	A4
	13015	[Symbol]	1:20000000	A4	A4
Regionale planer	14001	[Symbol]	1:10000	A4	A4
	14002	[Symbol]	1:20000	A4	A4
	14003	[Symbol]	1:50000	A4	A4
	14004	[Symbol]	1:100000	A4	A4
	14005	[Symbol]	1:200000	A4	A4
	14006	[Symbol]	1:500000	A4	A4
	14007	[Symbol]	1:1000000	A4	A4
	14008	[Symbol]	1:2000000	A4	A4
	14009	[Symbol]	1:5000000	A4	A4
	14010	[Symbol]	1:10000000	A4	A4
Nasjonale planer	15001	[Symbol]	1:1000000	A4	A4
	15002	[Symbol]	1:2000000	A4	A4
	15003	[Symbol]	1:5000000	A4	A4
	15004	[Symbol]	1:10000000	A4	A4
	15005	[Symbol]	1:20000000	A4	A4



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stillausveien 16, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/477/0/0

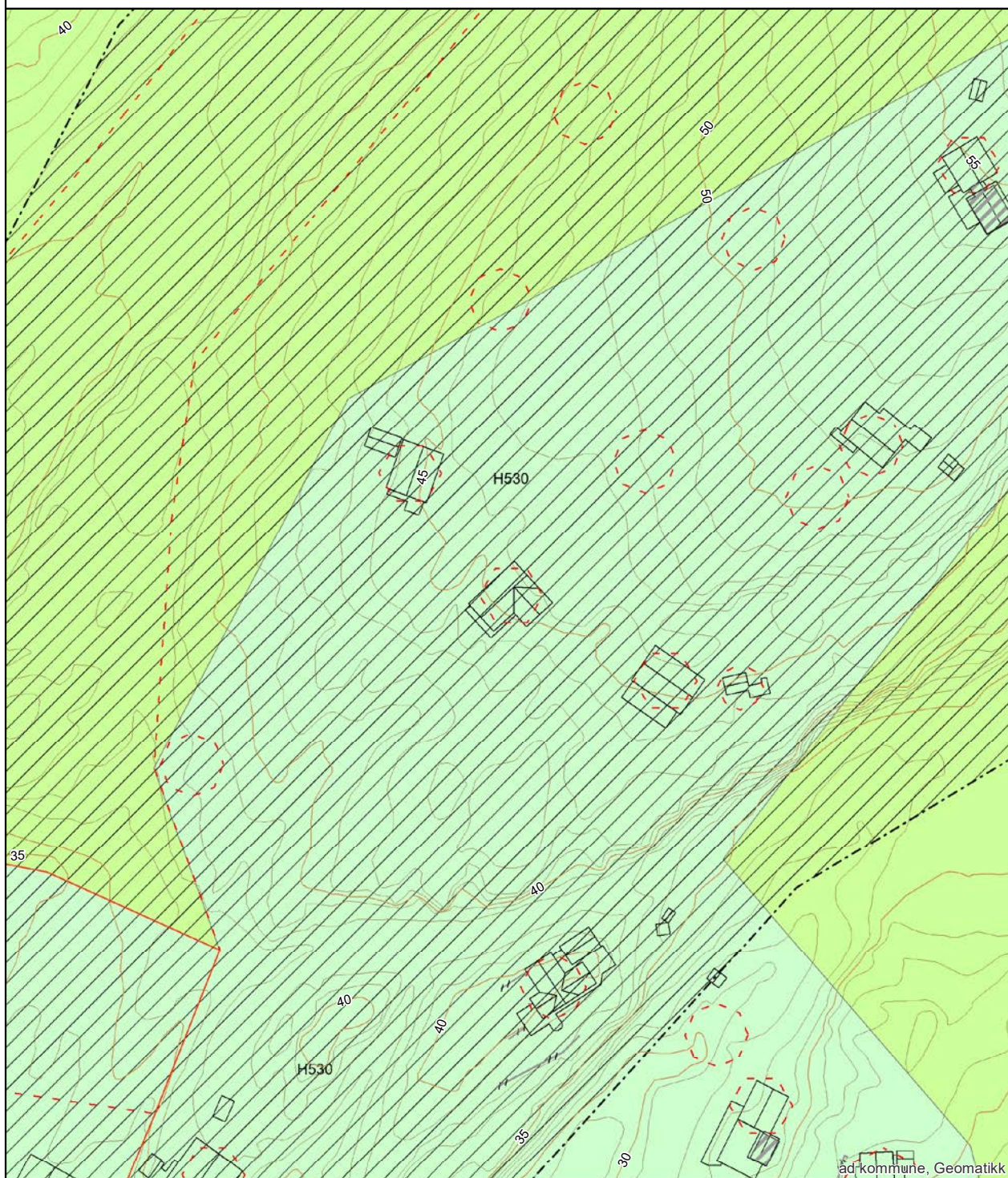
Målestokk: 1:1000
Leveransdato: 2025-04-07



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.



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-66/477, Stillausveien 16, 1622 GRESSVIK



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	31.03.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

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



Ikke oppdaget på eiendommen

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

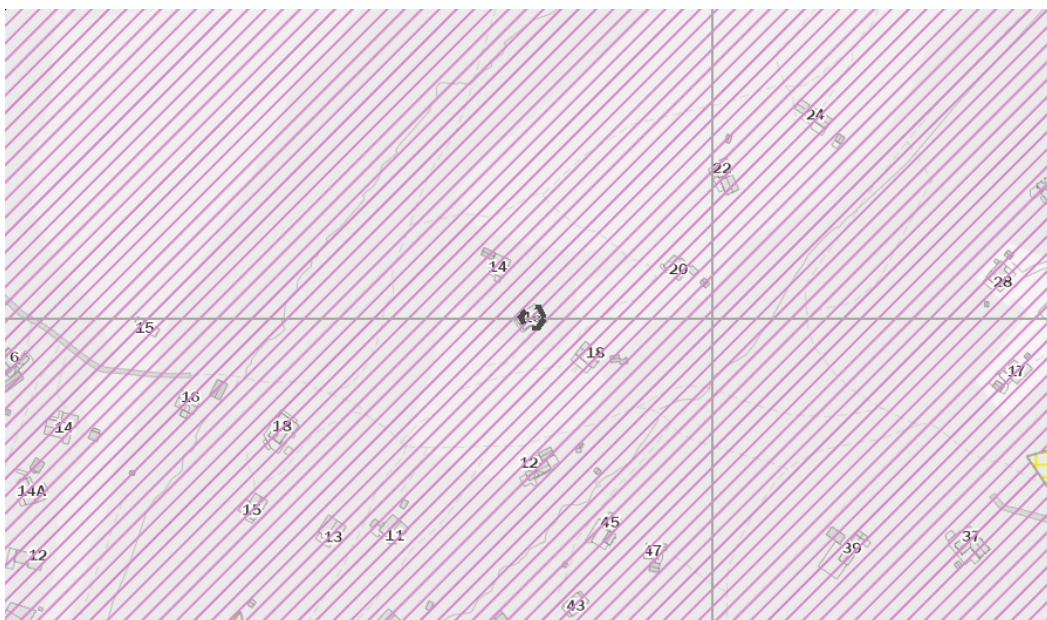
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	4.6 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.25 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.44 km
Flomfaresoner	31.03.2025	Ikke funnet	0.76 km
Forurenset grunn	31.03.2025	Ikke funnet	0.51 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssoner	31.03.2025	Ikke funnet	0.45 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	31.03.2025	Ikke funnet	0.36 km
Kvikkleire	01.04.2025	Ikke funnet	0.24 km
Skredfaresoner	04.04.2025	Ikke funnet	97 km
Stormflo	31.03.2025	Ikke funnet	0.4 km
Støysoner	26.03.2025	Ikke funnet	0.37 km

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



Radonutsatt område

Sist sjekket: 31.03.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
---	-------------------	---	---------------------------	---	---------------	---	----------------------

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stillausveien 16, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/477/0/0

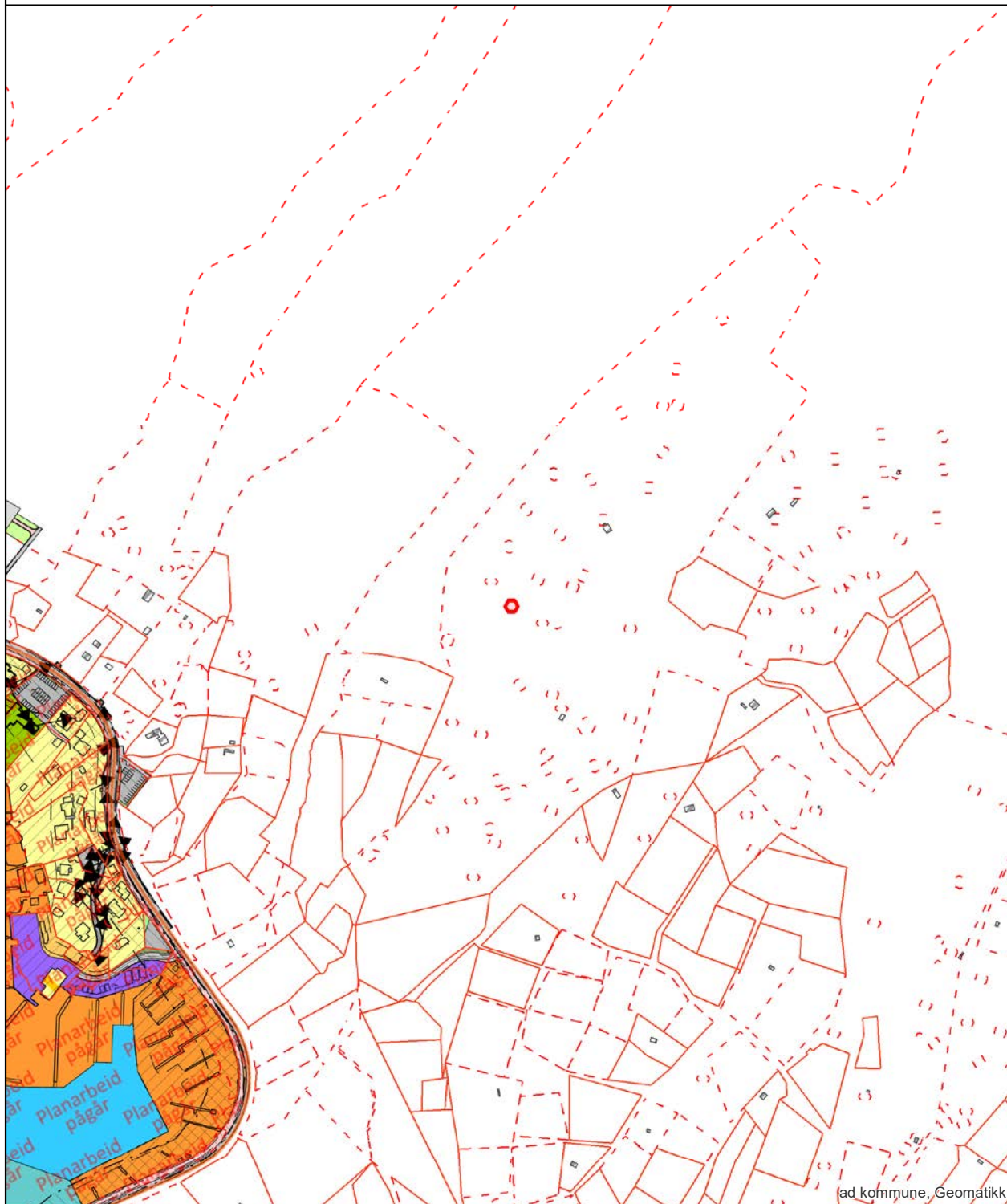
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-04-07



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

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stillausveien 16, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/477/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-07

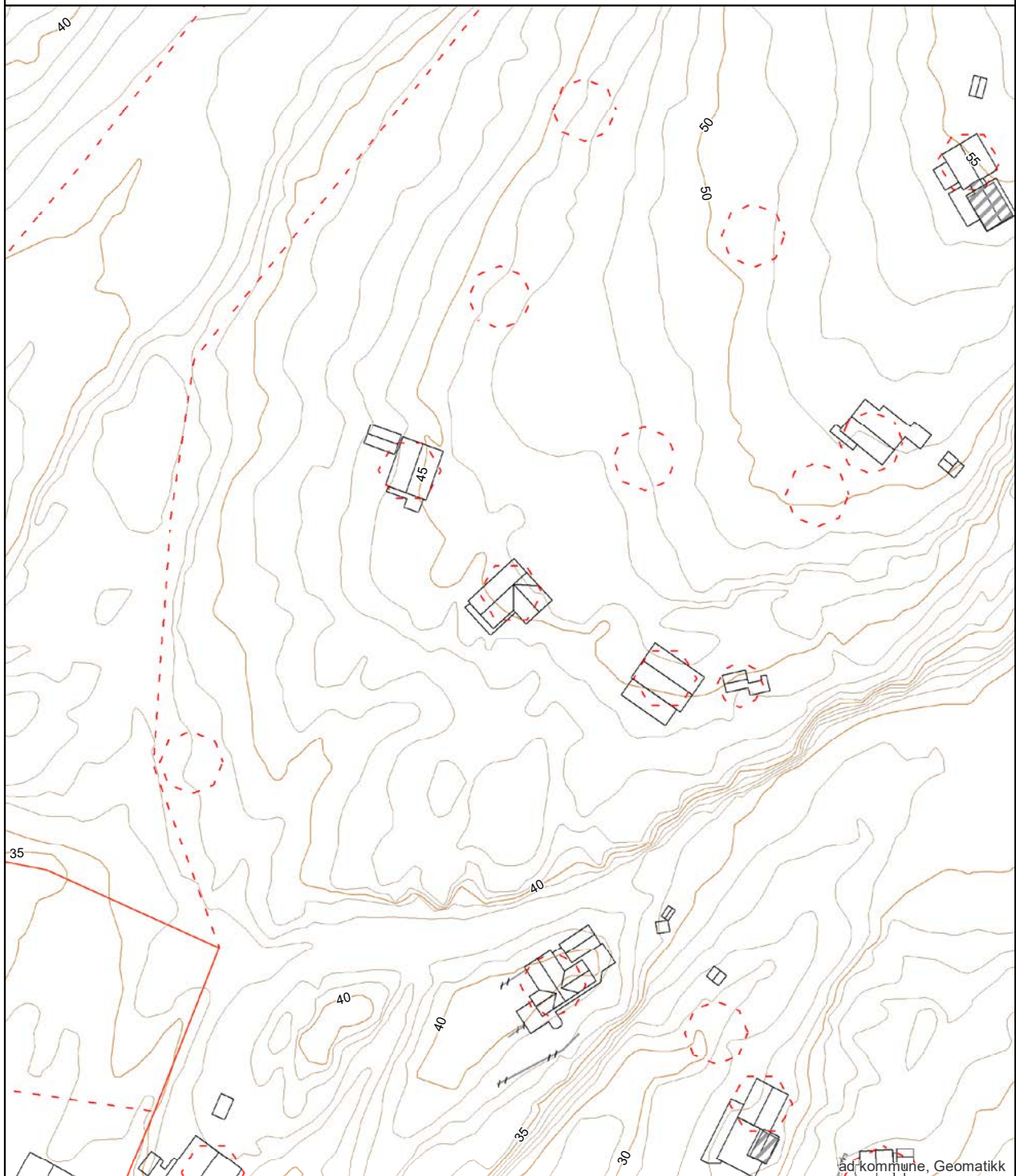


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



Prt.koll _____ side

J. nr. _____

L. nr. _____

Dagb. nr. 0792

Onsøy Sorenskriverembede

Onsøy
..... kommune

1 MARS 1968

kfr. T. K. I. S. M.

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning
over

Parsell av "Lyngkollen" (eiend. navn), gr. nr. 66 br. nr. 192

Parsellen er gitt br. nr. 477 (fylles ut av tinglysningssdommeren)

Parsellen er også betegnet "Tryggheten" gate/vei nr. _____
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 67 den 14. 11. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965
og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over
ovennevnte parsell.

Forretningen er forlangt av **Birger Magnussen og Louis Larsen**

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av **oppmålingssjefen**

i nærvær av kartvitne **Oddvar Nilsen og Per E. Hansen.**

Ved forretningen møtte: ¹⁾

Selgere: Birger Magnussen og Louis Larsen
v/Louis Larsen.

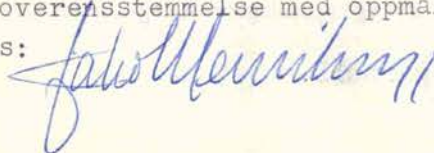
Kjøper: Louis Larsen.

Grensebeskrivelse:

Delet begynner i parsellens sydøstre hjørne merket med kryss i fjell. Går derfra 40,85 m i vestlig retning til kryss i sten, og 22,20 m i nord nordvestlig retning til kryss i fjell. Videre 52,00 m i øst nordøstlig retning til kryss i fjell, og 39,00 m i sydlig retning tilbake til utgangspunktet.

Parsellen har ikke tidligere vært bortsatt på leiekontrakt, og ligger ikke i regulert strøk.

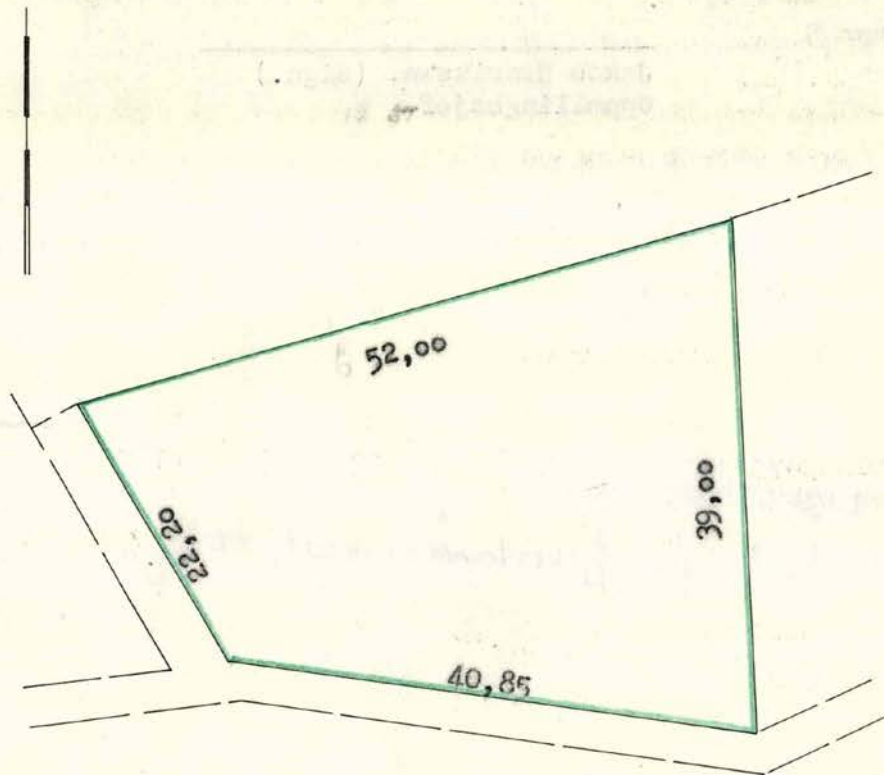
At gjenparten er i overensstemmelse med oppmålingsprotokollen bevitnes:



¹⁾ Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grense-

For Inntegning eller Innliming av kart.

Areal = 1337 m²
M. = 1: 500



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ 1 öre uten fradrag.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1 ~~4~~ öre.

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet "Tryggheten".

Vi erklærer av vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Oddvar Nilsen. (sign.)

Per E. Hansen. (sign.)

Påtegninger: ³⁾

Jakob Henriksen. (sign.)
oppmålingssjef

Lagt til hjelpedok.
1. Samtykke fra fylkes landbruksstyret.

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningssdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

skj. kr. 5.-

Bl. nr. 727 b
 RICH. ANDVORD A/S
 ETABL. 1885
 OSLO

Dagb. nr. 1360 *aktel.*
 Onsøy Sorenskriverembete

29 MARS 1974

Skjøte

Undertegnede Birger Magnussen 6/4. 1909.
 og Louis Larsen født 30/3-1913.
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Louis Larsen
 min/vår eiendom Fylgelandet født 30/3-1913
(Datum og årstall)

Eiendommen på min 1/2 part av
 g.nr. 66 br.nr. 477 av skyld mk. 1000 i Onsøy herred¹⁾

matr.nr. til gate/vei i ¹⁾

for en kjøpesum stor kr. Veddelagsprisen verdsett til 500 kr.
 som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser: Eieren av gnr. 66 Bm. 477
i Onsøy har rett til adkomstmøi
over gnr 66 Bm. 192 i Onsøy som
arrist. Frøstr. den 29/3. 1974.

Birger Magnussen
(Utstederens underskrift)
Louis Larsen

Vi/Jeg bekrefter herved at Birger Magnussen og Louis Larsen
 har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Louis Larsen 38 år Oreges Larsen 35 år
 Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig, godtatt av
 namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

Adresse Filippen 3.
Onsøy

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

..... den

Vi/Jeg bekrefter herved at
 har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Stillausveien 16
1622 GRESSVIKMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jens August LarsenTelefon: 997 17 879
E-post: jens.august.larsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre