

**aktiv.**



Skjellumåsen 3, 1622 GRESSVIK

**Sjarmerende fritidsbolig med utsikt, solrike omgivelser og innglasset hagestue – nær sjøen og Fredrikstad sentrum**



Eiendomsmegler MNEF

## Lars-Ketil Liane

**Mobil** 950 92 360

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

### Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 131 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 331 390,-  
**Selger:** Ellen Hoem Røsland  
Jon Røsland  
Kim Hoem Røsland  
Mathilde Fuglesang Stokke

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1960  
**BRA-i/BRA Total** 62/117 kvm  
**Tomtstr.:** 1840.8 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 66, bnr. 629  
Gnr. 66, bnr. 331  
Gnr. 66, bnr. 332  
**Oppdragsnr.:** 1111260048

# Sjarmerende fritidsbolig med utsikt, solrike omgivelser og innglasset hagestue – nær sjøen og

Velkommen til Skjellumåsen 3 – en sjarmerende fritidsbolig med flott og luftig beliggenhet på Skjellumfjellet.

Her kan du nyte gode solforhold, vakker utsikt og rolige omgivelser, samtidig som sjøen, badeplasser og fine turmuligheter ligger like i nærheten.

Hytta fremstår som godt vedlikeholdt og er oppgradert over tid, med blant annet nyere tak, vinduer og en innbydende innglasset hagestue fra 2020 – perfekt for å forlenge sesongen og nyte utsikten året rundt.

Hytta og boder, innredet som anneks har hele 10 sengeplasser så her er det god plass.

Eiendommen ligger på en lett kupert tomt med gode uteplasser, samt flere boder/anneks og garasje med gode lagringsmuligheter. Kun ca. 20 min til Fredrikstad sentrum.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	73
Nabolagsprofil .....	88
Budskjema .....	114

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 62 kvm

BRA - e: 44 kvm

BRA - b: 11 kvm

BRA totalt: 117 kvm

TBA: 78 kvm

### Fritidsbolig med alt på ett plan

BRA-i: 62 kvm Gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom

BRA-b: 11 kvm Innglasset terrasse.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

78 kvm Terrasse- og balkongareal

### Bod 1

BRA-e: 13 kvm Bod innredet som anneks med sengeplasser

### Bod 2

BRA-e: 12 kvm Bod innredet som anneks med sengeplasser

### Bod 3

BRA-e: 7 kvm Bod - uthus med utedo

### Garasje

BRA-e: 12 kvm Garasje

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1840.8 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er flat til skrånende og bratt (stup) på vestsiden. Opparbeidet med noe plenareale, busker og beplantning. Fint uteareal. Tomten har gode lys/solforhold samt flott utsikt. Eiendommen består av totalt tre matrikler (Gnr og Bnr.).

Det er god plass for parkering til 4-5 biler på egen eiendom, og i tillegg montert billader ved en av parkeringsplassene.

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger på Skjellumfjellet ved Slevik, et etablert hyttefelt med spredt fritidsbebyggelse. Området er preget av ro og naturskjønnhet, med nærhet til sjøen, som ligger kun 673 meter unna.

Dagligvarebutikker som Joker Vikane Gressvik og Kiwi Vestkilen er henholdsvis 7 og 9 minutters kjøring unna, og det er også kort avstand til Fredrikstad sentrum, som nås på 19 minutter med bil. Oslo er tilgjengelig på omtrent 1 time og 17 minutter med bil.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplasser ved Slevik vestre og Mellegård, som betjenes av linje 115, henholdsvis 1 og 1,3 kilometer fra eiendommen. Fredrikstad stasjon, med togforbindelser, ligger 21 minutters kjøring unna.

Området byr på flere badeplasser, inkludert Mærrapanna, Foten og Oksrødkilen, som ligger 5-6 minutters kjøring fra eiendommen.

Nærmeste badeplass, mye benyttet av dagens eiere er Buvika, ca 1,4 km fra eiendommen; en liten sandstrand, spesielt flott for både mindre barn og voksne.

For sportsaktiviteter finnes Slevikbanen og Pluss Onsøy Squash & Treningscenter innen kort avstand.

Det er hele 3 golfbaner i rimelig nærhet til eiendommen med Onsøy golfbane og Huseby og Hankø golfbane nærmest, -samt Gamle Fredrikstad golfbane ca 20 minutter unna med bil.

Eiendommen har også enkel tilgang til ladepunkter for el-bil, med Gressvik Torg og Uno-X Ørebekk innen 11-14 minutters kjøring.

### **Adkomst**

Eiendommen Skjellumåsen 3 har adkomst via privat vei, som er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Det vil bli skiltet med visningskilt ved fellesvisninger.

### **Bygningssakkyndig**

Terje Frost

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2010.

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

Ja

Firmanavn: Lysaker Elektriske AS og Ekeberg varme og sanitær AS, 2013

Beskrivelse: I forbindelse med hyttefeltets tilknytning til offentlig vann og avløp i Fredrikstad kommune fra 2011, ble det installert våtrom med toilett, vask og dusj i hytta samme år. Våtrommet er flislagt på gulv og vegger. I gulvet er det lagt varmekabel av Lysaker Elektriske AS. Sluttkontroll/samsvarserklæring ble utført og dokumentert 16.10.2012 med bilder av installasjonen. Røranlegg for vann og sanitær ble utført av Ekeberg Varme og Sanitær og slutført 23.07.2013. Vegger og gulv ble flislagt etter den tidens normer sommeren 2013. Kontroll av fukt ble utført i vegg mot badet av takstmann 22.04.2026 og konstatert OK.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2020

Beskrivelse: Hytta har fått ny inngangsdør, nytt tak med plater som ser ut som takstein, nye kjøkkenvinduer, nye små vinduer i stue, og innbygging av overbygget veranda med glass skyvedører og -vinduer.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2018

Beskrivelse: Et anneks har fått samme tak som hovedhytte, og isolert yttervegger.

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

Ja

Beskrivelse: En gammel systerne under hytta med inngang fra utsiden har noe vanninntrenging i løpet av vinteren. Dette tømmes vha en liten pumpe om våren. Har ikke erfart at dette skjer i sommersesongen.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2015

Beskrivelse: Har lagt drenerør i plenen på siden av hytta og ned til en nedre plan.

14. Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen

Beskrivelse: I plen på østre side av hytta.

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

Ja

Firmanavn: Ekeberg Varme og Sanitær AS, 2013

Beskrivelse: Se beskrivelse under avsnitt om våtrom. I tillegg ble det lagt opp vann og avløp til kjøkkenet. Varmtvann til bad og kjøkken kommer fra en bereder som står ute under tak på inngangssiden av hytta. I tillegg til vann fra det offentlige er det fra gammelt av brønnvann til en utekran som kommer fra et felles pumpehus. (kun til bruk ved vanning av blomster og plen etc. Er ikke tilkoblet anlegg inne i hytta.)

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

Ja

Beskrivelse: I tillegg til vann fra det offentlige er det fra gammelt av brønnvann til en utekran som kommer fra et felles pumpehus.

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

Ja

Firmanavn: Faglært, 2018

Beskrivelse: Installert varmpumpe som står i stua med utedel på vestre siden av hytta.

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

Ja

Firmanavn: Faglært, 2016

Beskrivelse: Byttet inntakskabel fra enfase til tre faser av det kommunale selskapet. Skiftet sikringer i sikringssskap til automatvern i tillegg til at det er lagt opp til en billader.

41. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: En gammel garasje som kun benyttes som bod. Denne er dårlig fundamentert.

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

Ja

Beskrivelse: Eiendommen består av 3 eiendomsnummere. Disse er 66/331, 66/332 og 66/629.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

#### **Innhold, beskrivelse av areal**

BRA-i 62 kvm: Gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom

BRA-b 11 kvm: Innglasset terrasse.

TBA 78 kvm: Terrasse og balkongareal

Bod:

BRA-e 13 kvm: Bod innredet som anneks med sengeplasser

Bod:

BRA-e 12 kvm: Bod innredet som anneks med sengeplasser

Bod:

BRA-e 7 kvm: Bod/uthus med utedo

Garasje:

BRA-e 12 kvm: Garasje

## **Standard**

Hytta er opprinnelig oppført i 1960 og fremstår som jevnlig vedlikeholdt og delvis modernisert de senere årene. Den har en lun og trivelig atmosfære med klassiske treoverflater, og en planløsning som gir god utnyttelse av arealet. Her finner du en koselig stue med plass til både sofagruppe og spiseplass, kjøkken med praktisk innredning, to soverom samt bad/vaskerom etablert i 2013. Den innglassede hagestuen fra 2020 forlenger sesongen og gir et ekstra oppholdsrom hvor man kan nyte utsikten – uansett vær.

Eiendommen byr på flere frittstående bygninger som gir fleksible bruksmuligheter. 2 boder er innredet og benyttet som annekser og dermed gjesterom – perfekt når familie og venner kommer på besøk. I tillegg finnes et uthus med bod og toalettrom, samt en enkel garasje. Dette gir gode oppbevaringsmuligheter og praktiske løsninger for fritidslivet.

Tomten er solrik og pent opparbeidet med flere hyggelige uteplasser hvor du kan nyte lange sommerdager. Her er det gode muligheter for både avslapning, sosiale sammenkomster og lek. Den kupert fjelltomten gir eiendommen karakter og en fin plassering i terrenget.

Kort fortalt er dette en sjarmerende og innholdsrik fritidseiendom med god beliggenhet, fine uteområder og flere bygg – perfekt for deg som ønsker et hyggelig fristed ved kysten.

Det er anledning til å overta båt plass i Ramseklo Båtforening ca 2 km kjørevei fra eiendommen.

Årlig avgift for tiden kr 2.200,-.

Bredde båt plass på 3 meter med fri parkering på avlåst område.

I tillegg fri opplagsplass på land på vinterhalvåret.

Forpliktet å ha en nattevakt/dugnad pr. år.

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

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

- Utvendig > Taktekking: Det er avvik: Ukjent alder/tilstand på undertakstekking.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er avvik: Store deler av taket er røstet med ventilering i sperrefakk, ingen inspeksjonsmulighet. Loft/undertak er kun visuelt inspisert via luke i kjøkkenhimlingen. Ikke avdekket fuktsymptomer, visuelt inne på befaringen.
- 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. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Største høydeforskjell innenfor 2m er mål til 11mm, og gjennom hele rommet 24mm.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er tilkoblet via stikkontakt. Forskrifter krever fast installasjon. Tilkobling er ok ihht forskrift når tanken ble installert.
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse eller produkter.
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

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

Det er begrenset tilkomst for å vurdere konstruksjonen i hele krypkjelleren da høyden er svært lav og med vanskelig adkomst. Fuktigheten kan tidvis være høy i kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann eller kondensering. Dette kan gi skader i konstruksjonen og ofte utvikle seg over tid. Tilstandsrapporten baseres på en visuell befarung uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor/i krypkjelleren under befarung, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke forekommer skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker forholdet nærmere.

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

-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2020:

- El-bil lader og utskiftning av innmat i sikringsskap i 2020
- Omlegging taktekking, Innglasset hagestue, ny inngjør samt enkelte vinduer.

2018: • Luft til luft varmepumpe.

2016: • Nytt el inntak.

2015: • Utbedring drenering/avrenning av overflatevann.

2013:

- Etablering av baderom, innlagt vann/avløp.
- Utvendige vann/avløpsrør er av PEL og plast og er fra 2013.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Dagens eiere har internett Wifi via luft med abonnement til Telenor.

### **Parkering**

Bra med biloppstillingsplasser på egen eiendom, plass til 4-5 biler.  
Enkel garasje.

### **Solforhold**

Eiendommen har særdeles gode solforhold fra morgen til kveld.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

IF skadeforsikring, polisenummer

### **Radonmåling**

Boligen ligger i rødt aktsomhetsområde for radon.

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

### **Diverse**

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

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

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**

Elektrisk oppvarming. Boligen har luft-til-luft varmepumpe og elektriske varmekabler på bad. Peis og peisovn i stue.

## Energimerke

Ikke angitt

## Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 200 000

### Omkostninger kjøper

5 200 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

130 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

131 390 (Omkostninger totalt)

148 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

151 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 331 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 348 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 351 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 10 912 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Hytterrenovasjon: 1329 kr

Branntilsyn hytte: 265 kr

Eskatt Fritid: kr 5943 kr

Avløp hytte fastgebyr: 2834 kr

Vann hytte fastgebyr: 1243 kr

Avløp - Hytte ½ År: 3942 kr

Vann hytte ½ år: 1299 kr

Totale kommunale avgifter: 16.855 kr.

### **Eiendomsskatt**

Kr 5 943 for år 2026

### **Informasjon om formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Årlig velforeningsavgift**

Kr 1 150

### **Velforening**

Skjellumfjellet og Kirkeberget Vel

### **Informasjon om vannavgift**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via privat v/a-anlegg. Skjellumfjellet vann- og avløp SA med årlig avgift pr. 2025 på kr 4.000,-. Eiendommen er i tillegg tilknyttet en eldre brønn med en årlig avgift på kr 400,-.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 66, bruksnummer 629 i Fredrikstad kommune. Gårdsnummer 66, bruksnummer 331 i Fredrikstad kommune. Gårdsnummer 66, bruksnummer 332 i Fredrikstad kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut.

Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen.

Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank.

Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3107/66/629:

15.09.1987 - Dokumentnr: 9732 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:345

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Fredrikstad kommune opplyser:

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen. Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres. I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

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.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

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**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via privat vannlag

Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via privat vannlag

Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 med gjeldende bestemmelser.

Formål/Hensynssone: 1120 - Fritidsbebyggelse

Godkjent/Vedtatt: 15/6-23

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

Eiendommen er ikke regulert.

Områdeanalyse:

Høy aktsomhetsgrad for radon på eiendommen.

### **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.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 900 Fotograf

0 Garantipremie/inneståelse

2 250 Interiørveiledning/styling

5 950 Kommunale opplysninger

22 200 Markedspakke

9 700 Oppgjørshonorar inkl garantipremie/inneståelse

0 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 000 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse per stk. kr 2800,- (Inntil 2 stk gratis)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 124 400

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13.950,- for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Lars-Ketil Liane

Eiendomsmegler MNEF

[lars-ketil.liane@aktiv.no](mailto:lars-ketil.liane@aktiv.no)

Tlf: 950 92 360

### **Oppdragstaker**

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

### **Salgsoppgavedato**

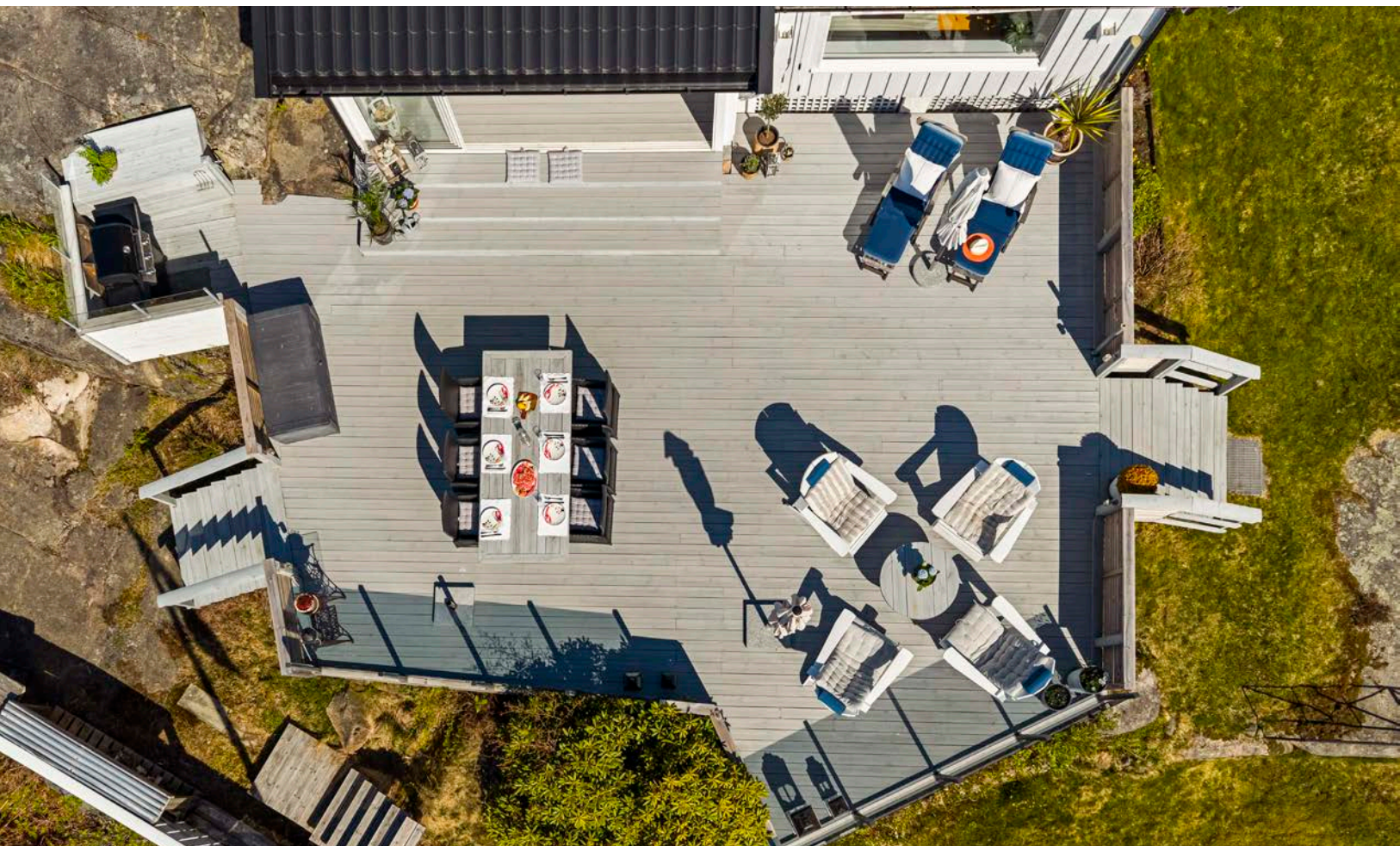
01.05.2026



























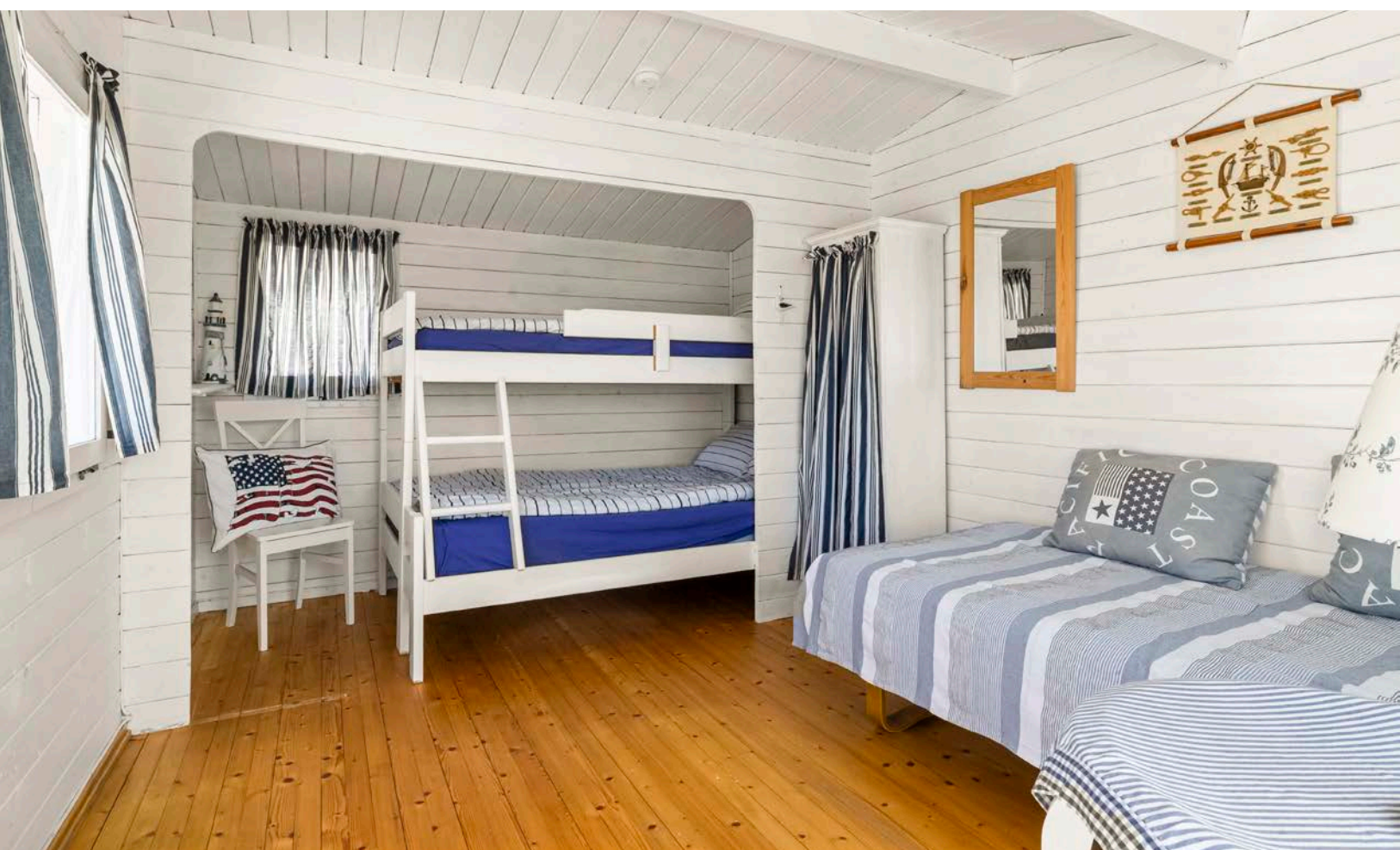


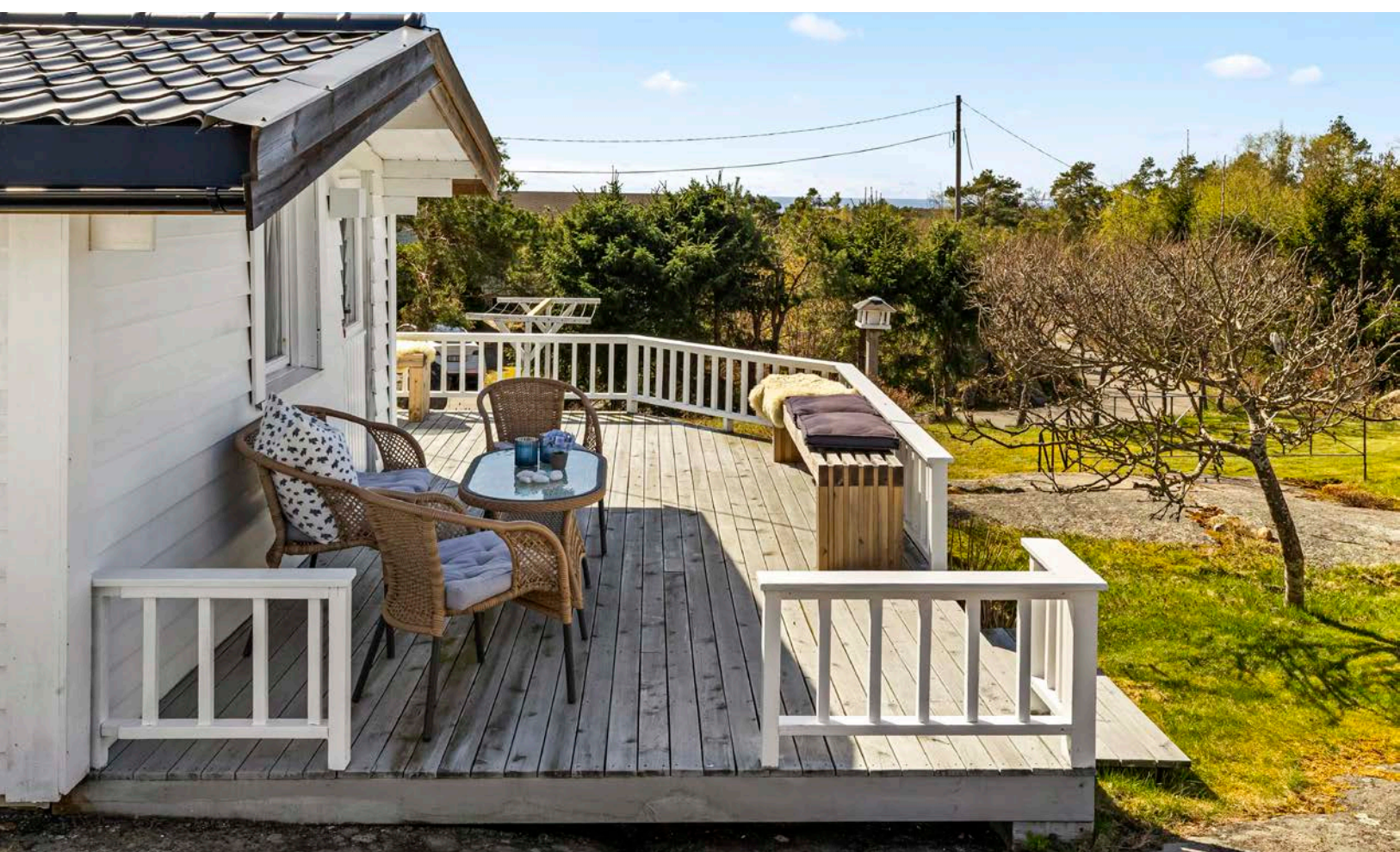








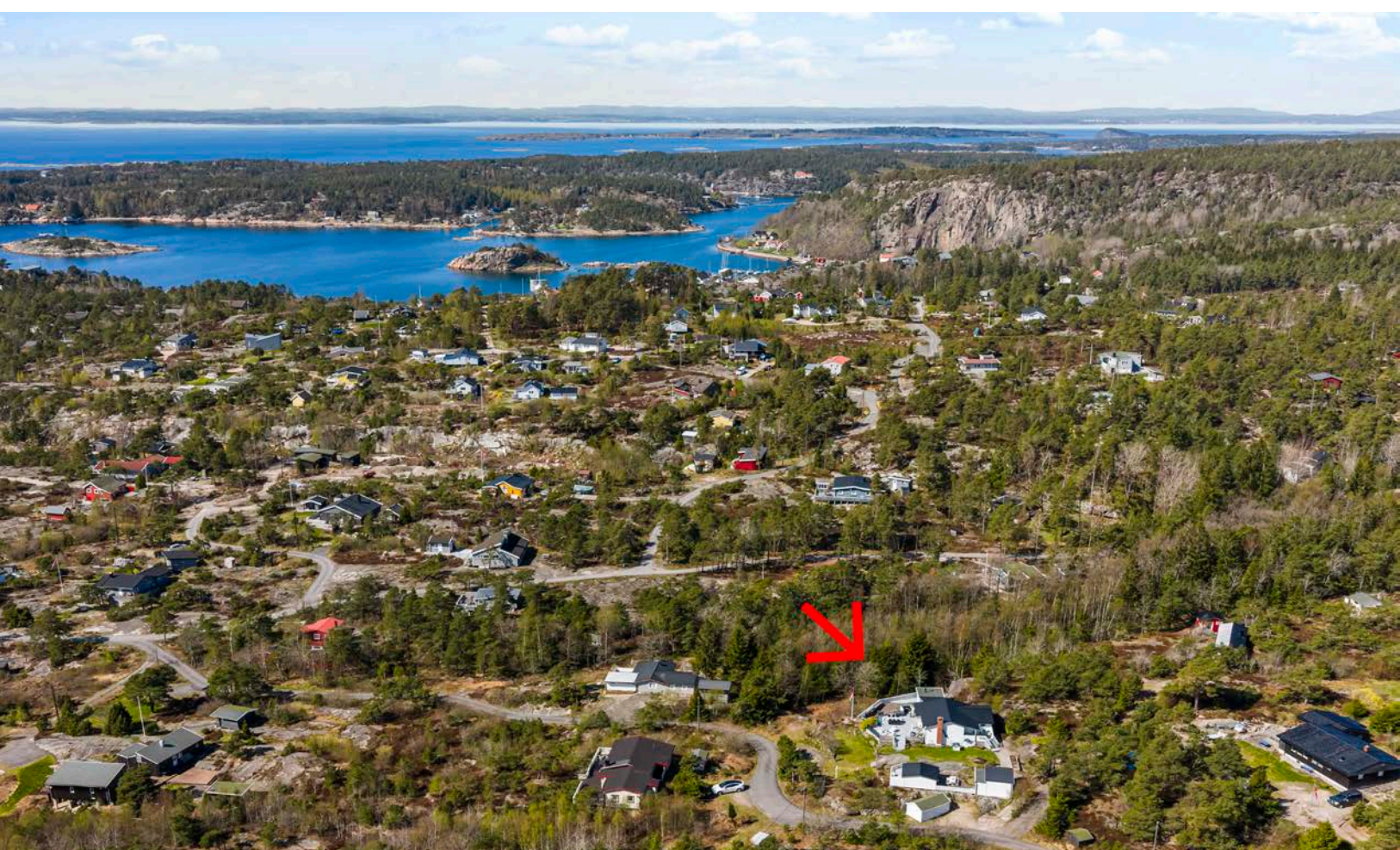


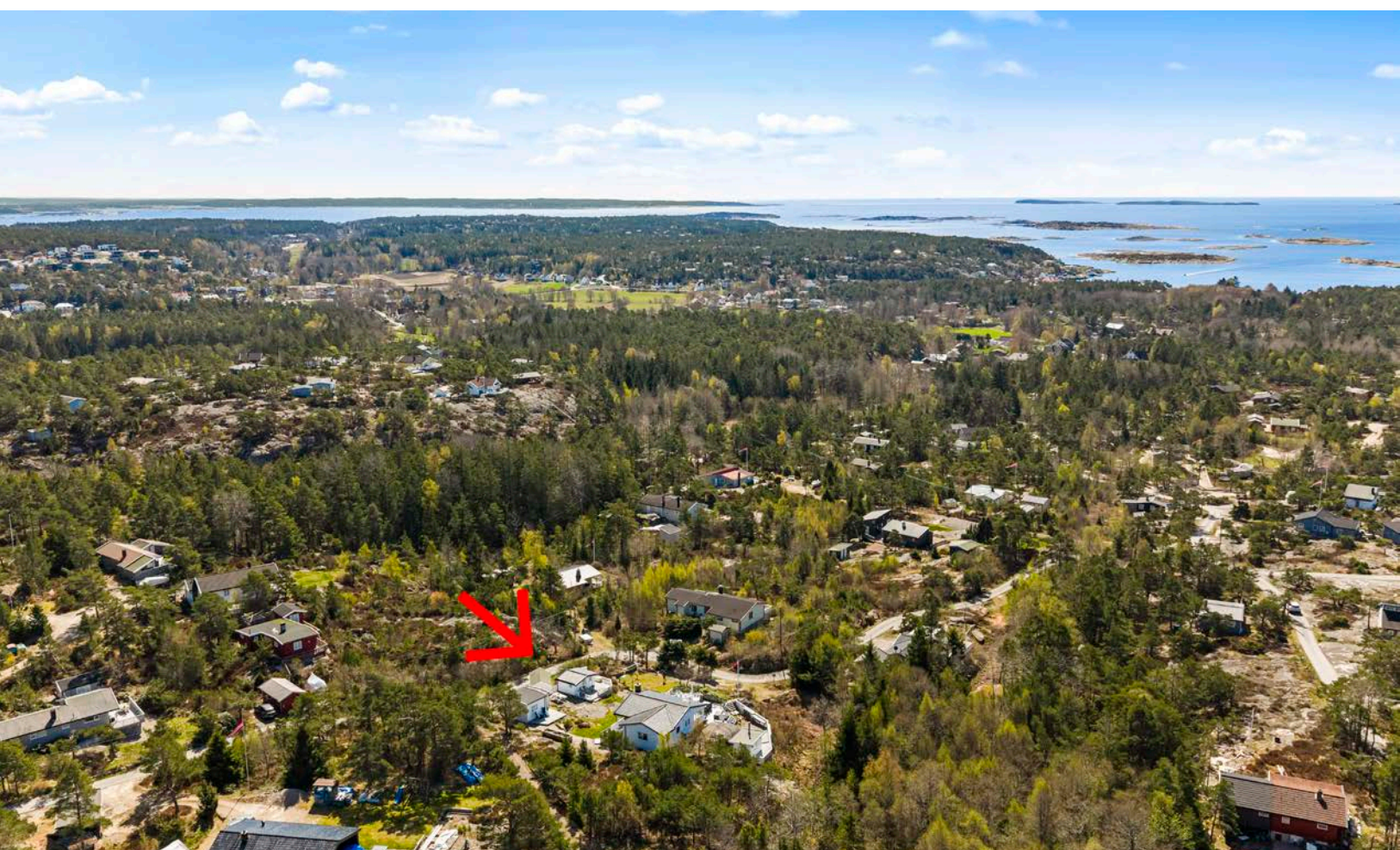


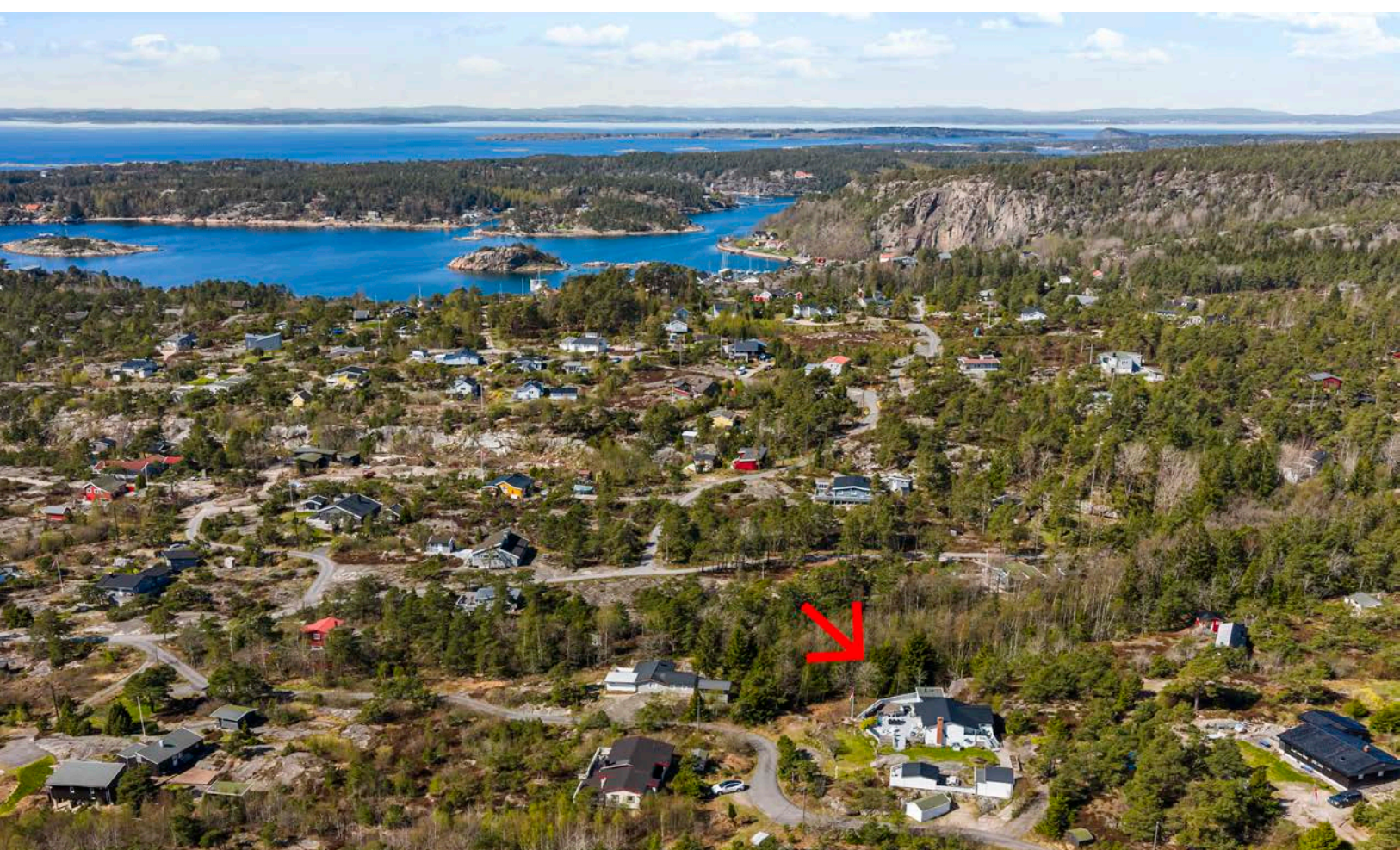














# Vedlegg

# Tilstandsrapport

🏠 Fritidsbolig

📍 Skjellumåsen 3 , 1622 GRESSVIK

📖 FREDRIKSTAD kommune

# gnr. 66, bnr. 629

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m<sup>2</sup> BRA-i: 62 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 19389-1288

Eiendomsverdi ref nr: MN6331

Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS



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

## A1 FREDRIKSTAD EIENDOMSTAKSERING AS

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



Rapportansvarlig

Terje Frost

a1eiendomstaksering@gmail.com

906 14 077

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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 fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig, oppført i trekonstruksjon på en etasje. Saltak i trekonstruksjon, teknet med stålplater. Åpent kryprom under hytten.

Enkle greie overflater og utstyr og innredninger fra byggeår samt vedlikeholdsoppdatering og oppussing. Hele hytten er i hovedsak oppusset i senere år. Noe/normal elde og brukslitasje generelt. Normalt behov for utskiftning og oppussing.

Enkele frittstående bod/anneksbygninger, samt eldre enkel garasje oppført i trekonstruksjon.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1960

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål. Sannsynligvis byttet ved omlegging av taket.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Konstruksjon med tresperrer, rupanel som undertak

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen fra 1989/1990 tallet, samt et fra 2012 og et fra 2021

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2020, malt balkongdør i tre med 2 lags glass fra 1991 og skyvebalkongdører i aluminium fra 2020 i hagestue.

Innglasset terrasse.

Åpen tretrapp, rekkverk i malt trekonstruksjon ved adkomst.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det lakkerte tregulv og noe laminatgulv. Veggene har malt trepanel samt noe malt pussoverflate. Innvendige tak har malt trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe og isolert stålpipe. Feierrapport: Tilsyn-ja. Piper, feid-ja, 09.06.2023. Registrert pålegg-nei.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Åpent og godt ventilert under hytten.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på membranarbeider.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm fra gulvnivå ved terskel til fremkant på kabinett.

Høydeforskjell fra gulvnivå ved fremkant på kabinett til toppen av membranen ved dørterskelen er 5mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Garderobeskap i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9 volumprosent.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast, samt forniklede rør. Fordelingsstokk i kjellerrom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.

Oppgradert el-skap, 3\*40 amp hoved, 11 fordelingskurser med automater, samt nytt el inntak i 2016

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Naturlig avrenning langs fjell. Åpent kryperom under hytten

Bygningen har grunnmur i lettklinker/betong-blokker og betongmur, samt søyler i mur- og trekonstruksjon.

Skrånende noe kupert fjelltomt.

Utvendige vann/avløpsrør er av PEL og plast og er fra 2013. Det er offentlig avløp via private stikkledninger/vannlag.

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

[Gå til side](#)

Boligen ligger i rødt aktsomhetsområde for radon, målinger bør utføres.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tegninger i kommunens arkiv. Ytterligere kontroll anbefales

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv. Ytterligere kontroll vedr lovlighet anbefales.

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv. Ytterligere kontroll vedr lovlighet anbefales.

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv. Ytterligere kontroll vedr lovlighet anbefales.

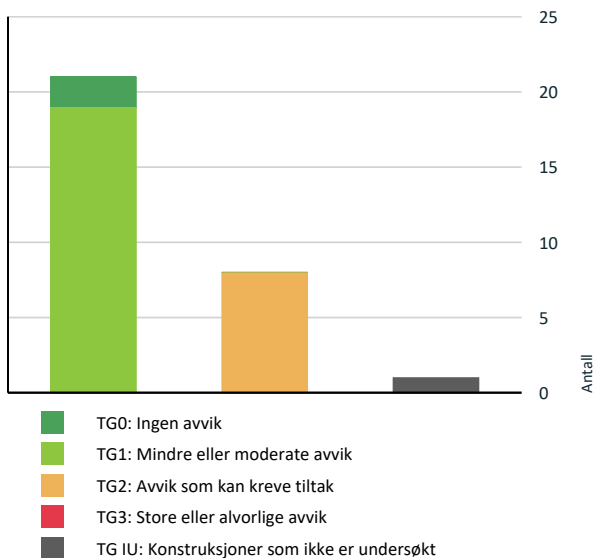
### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv. Ytterligere kontroll vedr lovlighet anbefales.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannens mandat er å utarbeide en Tilstandsrapport for eiendommen med adresse Skjellumåsen 3 i Fredrikstad kommune. Rapporten er bestilt av Aktiv Eiendomsmegler i Fredrikstad på vegne av eierne. Hensikten med oppdraget er å kartlegge bygningens tekniske tilstand i forbindelse med salg. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra tilsendte opplysninger/dokumenter fra eier og megler, arealer fra oppmåling, opplysninger fra eiendomsverdi.no og tilstandsvurdering på befaringen. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikelopplysninger fra kommunens kartsider, er ikke kontrollert av takstmannen. Utvendige fasader, yttertak og pipe er kun besiktiget fra bakkenivå.

Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt.

## Oppsummering av avvik

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

## Fritidsbolig

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1960

**Kommentar**  
Eiers opplysning.

**Anvendelse**  
Fritidsbolig, tatt i bruk

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2013	Ombygging	Etablering av baderom, innlagt vann/avløp. Se pkt 15 i egenerklæringen
2015	Modernisering	Utbedring drenering/avrenning av overflatevann. Se pkt 11 i egenerklæringen
2016	Modernisering	Nytt el inntak. Se pkt 23 i egenerklæringen
2020	Modernisering	Omlegging taktekkning, Innglasset hagestue, ny inngjør samt enkelte vinduer. Se pkt 5 i egenerklæringen

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

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

**Årstall:** 2020      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Ukjent alder/tilstand på undertakstekking.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Ytterligere kontroll anbefales.



### TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål. Sannsynligvis byttet ved omlegging av taket.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

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

Periodisk kontroll, følge med på utvikling i forbindelse med vedlikeholdsintervall. Ventilering opp bak kledning bør forbedres.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

#### Beskrivelse

Konstruksjon med tresperrer, rupanel som undertak

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Store deler av taket er røstet med ventilering i sperrefakk, ingen inspeksjonsmulighet. Loft/undertak er kun visuelt inspisert via luke i kjøkkenhimlingen. Ikke avdekket fuktsymptomer, visuelt inne på befaringen

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Manglende ventilering vil kunne føre til fukt/mugg/råtedannelser. Ytterligere kontroll anbefales

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen fra 1989/1990 tallet, samt et fra 2012 og et fra 2021

Årstall: 1989      Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2020, malt balkongdør i tre med 2 lags glass fra 1991 og skyvebalkongdører i aluminium fra 2020 i hagestue.

Årstall: 1991      Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Innglasset terrasse.

Årstall: 2020



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Åpen tretrapp, rekkverk i malt trekonstruksjon ved adkomst.



## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det lakkerte tregulv og noe laminatgulv. Veggene har malt trepanel samt noe malt pussoverflate. Innvendige tak har malt trepanel.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

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

Største høydeforskjell innenfor 2m er målt til 11mm, og gjennom hele rommet 24mm

### Konsekvens/tiltak

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

Overflater fungerer med avviket.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og isolert stålpipe. Feierrapport: Tilsyn-ja. Piper, feid-ja, 09.06.2023. Registrert pålegg-nei.

# Tilstandsrapport



## TG 10 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Åpent og godt ventilert under hytten.

### Vurdering av avvik:

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

Det er begrenset tilkomst for å vurdere konstruksjonen i hele krypkjelleren da høyden er svært lav og med vanskelig adkomst. Fuktigheten kan tidvis være høy i kjelleren på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann eller kondensering. Dette kan gi skader i konstruksjonen og ofte utvikle seg over tid. Tilstandsrapporten baseres på en visuell befarings uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor/i krypkjelleren under befarings, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke forekommer skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker forholdet nærmere.

### Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler årlig ettersyn. Forhøyet fukt kan gi grobunn for muggsopp/råtedannelse.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på membranarbeider.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



### ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

## ETASJE > BAD/VASKEROM

## 1 TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm fra gulvnivå ved terskel til fremkant på kabinett. Høydeforskjell fra gulvnivå ved fremkant på kabinett til toppen av membranen ved dørterskelen er 5mm.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse eller produkter.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Badet fungerer med avviket, men manglende fall kan øke risiko for lekkasje og glatt gulv.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

## 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Om mulig innhente dokumentasjon/ytterligere opplysninger. Risiko for lekkasje ved feil. Det er mindre konsekvens da det er kryperom rett under badet.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

## 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

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

Årstall: 2013 Kilde: Eier



## ETASJE > BAD/VASKEROM

## 1 TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

## 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Garderobeskap i gang.. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9 volumprosent.

Årstall: 2013      Kilde: Eier



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

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



### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast, samt forniklede rør. Fordelingsstokk i kjellerrom.

Årstall: 2013      Kilde: Egengerklæring



#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2013      Kilde: Egengerklæring

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2018      Kilde: Eier



## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.

Årstall: 2013      Kilde: Egnerklæring

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er tilkoblet via stikkontakt. Forskrifter krever fast installasjon. Tilkobling er ok iht forskrift når tanken ble installert

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Brannfare i el tilkobling/stikkontakt.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Oppgradert el-skap, 3\*40 amp hoved, 11 fordelingskurser med automater, samt nytt el inntak i 2016

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1960 Uvisst tidspunkt for oppgraderinger etter byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

# Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**El-bil lader og utskiftning av innmat i sikringskap i 2020**

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

## Generell kommentar

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

Enkel el-kontroll anbefales.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Naturlig avrenning langs fjell. Åpent kryperom under hytten

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinker/betong-blokker og betongmur, samt søyler i mur- og trekonstruksjon.



## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Skrånende noe kupert fjelltomt.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige vann/avløpsrør er av PEL og plast og er fra 2013. Det er offentlig avløp via private stikkledninger/vannlag.

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring



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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Boligen ligger i rødt aktsomhetsområde for radon, målinger bør utføres.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

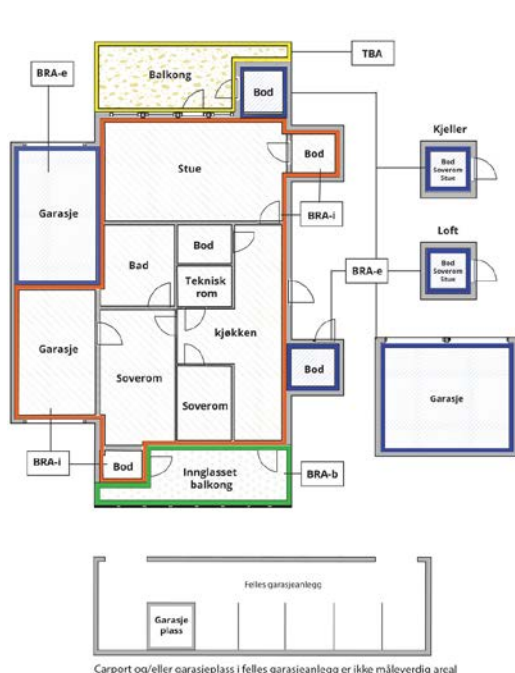
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	62		11	73	78
<b>SUM</b>	<b>62</b>		<b>11</b>		<b>78</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>73</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue, kjøkken		Innglasset terrasse.

### Kommentar

Arealet er målt rom for rom, mindre avvik kan forekomme grunnet ukjent areal opptatt av vegger.  
Terrasseareal er kun ca målt, avvik kan forekomme.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke tegninger i kommunens arkiv. Ytterligere kontroll anbefales

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
<b>SUM</b>		<b>13</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>13</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv. Ytterligere kontroll vedr lovlighet anbefales.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		7		7	
<b>SUM</b>		<b>7</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>7</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv. Ytterligere kontroll vedr lovlighet anbefales.

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Bod

Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		12		12	
<b>SUM</b>		<b>12</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>12</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv. Ytterligere kontroll vedr lovlighet anbefales.

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Garasje

Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		12		12	
<b>SUM</b>		<b>12</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>12</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv. Ytterligere kontroll vedr lovlighet anbefales.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Terje Frost	Takstingeniør
	Jon Røsland	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	66	629		0	202 m <sup>2</sup>	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Skjellumåsen 3

### Hjemmelshaver

Røsland Ellen Hoem, Røsland Jon, Røsland Kim  
Hoem, Stokke Mathilde Fuglesang

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende på et eldre etablert hyttefelt på Skjellumfjellet ved Slevik. Bebyggelsen i området består i hovedsak av frittliggende spredt lav fritidsbebyggelse.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via privat vannlag

### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via privat vannlag

### Regulering

Eiendommen er oppført på: Kommuneplan 2023-2035. Plan id: 913

### Om tomten

Tomten er flat til skrånende og bratt (stup) på vestsiden. Opparbeidet med noe plenareale, busker og beplantning. Fint uteareal. Tomten har gode lys/solforhold samt flott utsikt.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 857 400	2026	Opplysninger fra Komtek

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				6 500
<b>Kommentar</b> Årlig premie er kun estimert av takstmannen.				

## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Bod

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår

**Standard**

Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Normal oppfølging av løpende vedlikehold, dog med noe etterslep.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Bod

**Anvendelse**

Bod

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår

**Standard**

Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Normal oppfølging av løpende vedlikehold, dog med noe etterslep.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Bod

**Anvendelse**

Anneks - bod

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår

**Standard**

Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Normal oppfølging av løpende vedlikehold, dog med noe etterslep.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Garasje



### Anvendelse

Garasje - bod

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.04.2026	Matrikkelinfo fra megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	26.04.2026	Ettersendt fra megler	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

Selgere

Jon Røsland

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skjellumåsen 3

1622 Gressvik

3107-66/629/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** Lysaker Elektriske AS og Ekeberg varme og sanitær AS

**Beskrivelse av arbeidet:** I forbindelse med hyttefeltets tilknytning til offentlig vann og avløp i Fredrikstad kommune fra 2011, ble det installert våtrom med toilett, vask og dusj i hytta samme år. Våtrommet er flislagt på gulv og vegger. I gulvet er det lagt varmekabel av Lysaker Elektriske AS. Sluttkontroll/samsvarserklæring ble utført og dokumentert 16.10.2012 med bilder av installasjonen. Røranlegg for vann og sanitær ble utført av Ekeberg Varme og Sanitær og slutført 23.07.2013. Vegger og gulv ble flislagt etter den tidens normer sommeren 2013. Kontroll av fukt ble utført i vegg mot badet av takstmann 22.04.2026 og konstatert OK.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Hytta har fått ny inngangsdør Nytt tak med plater som ser ut som takstein. Nye kjøkkenvinduer Nye små vinduer i stue Innbygging av overbygget veranda med glass skyvedører og -vinduer

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Et anneks har fått samme tak som hovedhytte, og isolert yttervegger.

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

## Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- **Ja**

En gammel systerne under hytta med inngang fra utsiden har noe vanninntrengning i løpet av vinteren. Dette tømmes vha en liten pumpe om våren. Har ikke erfart at dette skjer i sommersesongen.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Beskrivelse av arbeidet:** Har lagt drencrør i plenen på siden av hytta og ned til en nedre plan.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

I plen på østre side av hytta.

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

## Tekniske installasjoner

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** Ekeberg Varme og Sanitær AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Se beskrivelse under avsnitt om våtrom. I tillegg ble det lagt opp vann og avløp til kjøkkenet. Varmtvann til bad og kjøkken kommer fra en bereder som står ute under tak på inngangssiden av hytta. I tillegg til vann fra det offentlige er det fra gammelt av brønnvann til en utekran som kommer fra et felles pumpehus. (kun til bruk ved vanning av blomster og plen etc. Er ikke tilkoblet anlegg inne i hytta.)

---

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** ?

**Beskrivelse av arbeidet:** Installert varmepumpe som står i stua med utedel på vestre siden av hyaa.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**



1.  
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: ?

Beskrivelse av arbeidet: Byttet inntakskabel fra enfase til tre faser av det kommunale selskapet. Skiftet sikringer i sikringsskap til automatvern i tillegg til at det er lagt opp til en billader.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

En gammel garasje som kun benyttes som bod. Denne er dårlig fundamentert.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Ja**

Eiendommen består av 3 eiendomsnummere. Disse er 66/331, 66/332 og 66/629

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

**Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-66/629/0**

Bruksnavn	ROA	Beregnet areal	49.8
Etablert dato	19.08.1987	Historisk oppgitt areal	202.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere      | <input type="checkbox"/> Har festegrunn         |
| <input type="checkbox"/> Bestående           | <input type="checkbox"/> Har grunnforensning | <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
KIM HOEM RØSLAND		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		3/10
ELLEN HOEM RØSLAND		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/5
MATHILDE FUGLESANG STOKKE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		3/10
JON RØSLAND		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/5

**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	03.07.2017	03.07.2017	2016/19576	
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	19.08.1987			

**Grunnforensning 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"/>		49.8	FG - Fiktive grenser

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147896158	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

### Bygning 147896158: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	62.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	62.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	02.12.2020	02.12.2020

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
F - Fritidsbolig	H0101	62.0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	62.0	62.0	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Skjellumåsen	3		1622 GRESSVIK



# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skjellumåsen 3, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 66/629/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-04-19



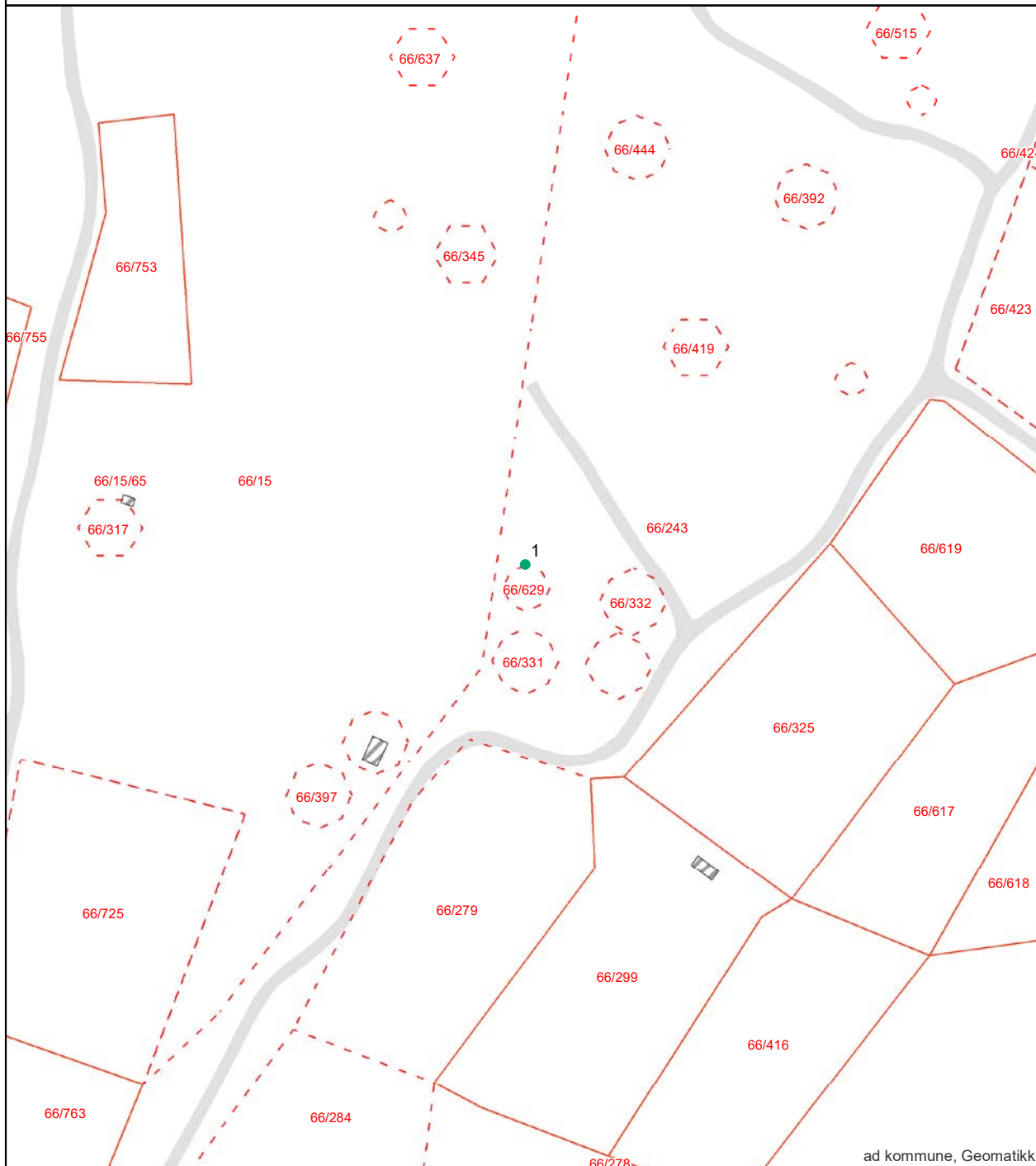
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

## Areal og koordinater:

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

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564424.31931	603817.999194	Ikke spesifisert	25.77	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0



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 / 629 / 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	Omkræts
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad
-----------------

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

# Grunnkart



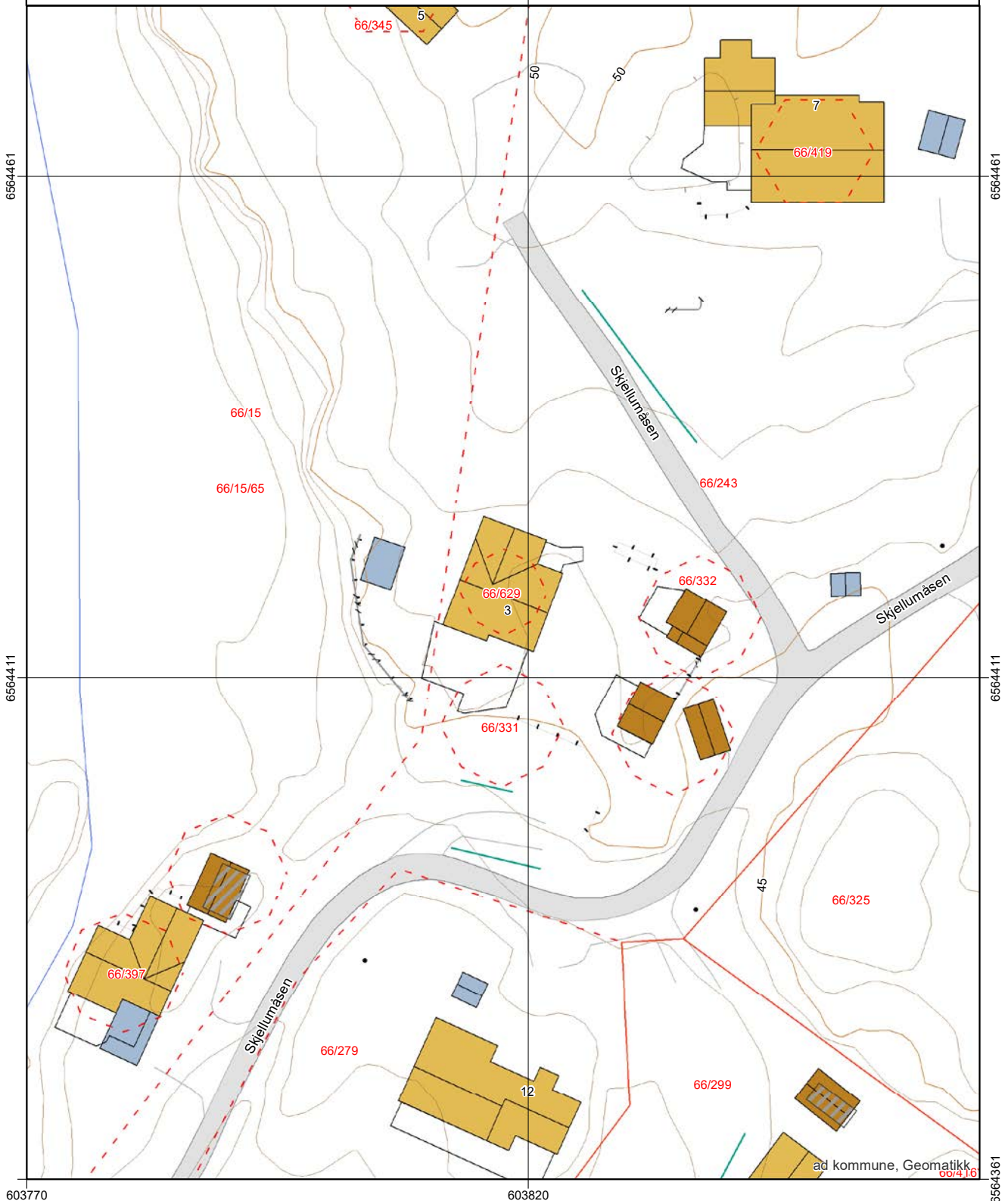
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skjellumåsen 3, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 66/629/0/0

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2026-04-19



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



ad kommune, Geomatikk

603770

603820

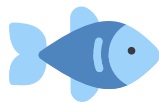
6564361

# Nabolagsprofil

Skjellumåsen 3

## Avstand til sjø

673 m



## Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 40 min	🚗
🚆 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	21 min	🚗 14.1 km
🚆 Slevik vestre Linje 115	11 min	🚶 1 km
🚆 Mellegård Linje 115	14 min	🚶 1.3 km

## Avstand til byer

Fredrikstad	19 min	🚗
Oslo	1 t 17 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Gressvik Torg	11 min	🚗
🚗 Uno-X Ørebekk	14 min	🚗

## Havner i området



- Hankø Marina  
Drivstoff
- Hankø Gjestehavn
- Fjeldskilen Marina  
Drivstoff

## Aktiviteter

Buvikstranda badeplass	15 min	🚶
Andersenslippen badeplass	26 min	🚶
Mærrapanna badeplass	5 min	🚗
Oksrødkilen badeplass	6 min	🚗
Djupeklo badeplass	6 min	🚗
Stensvik badeplass	8 min	🚗
Helleskilen badeplass	8 min	🚗

## Sport

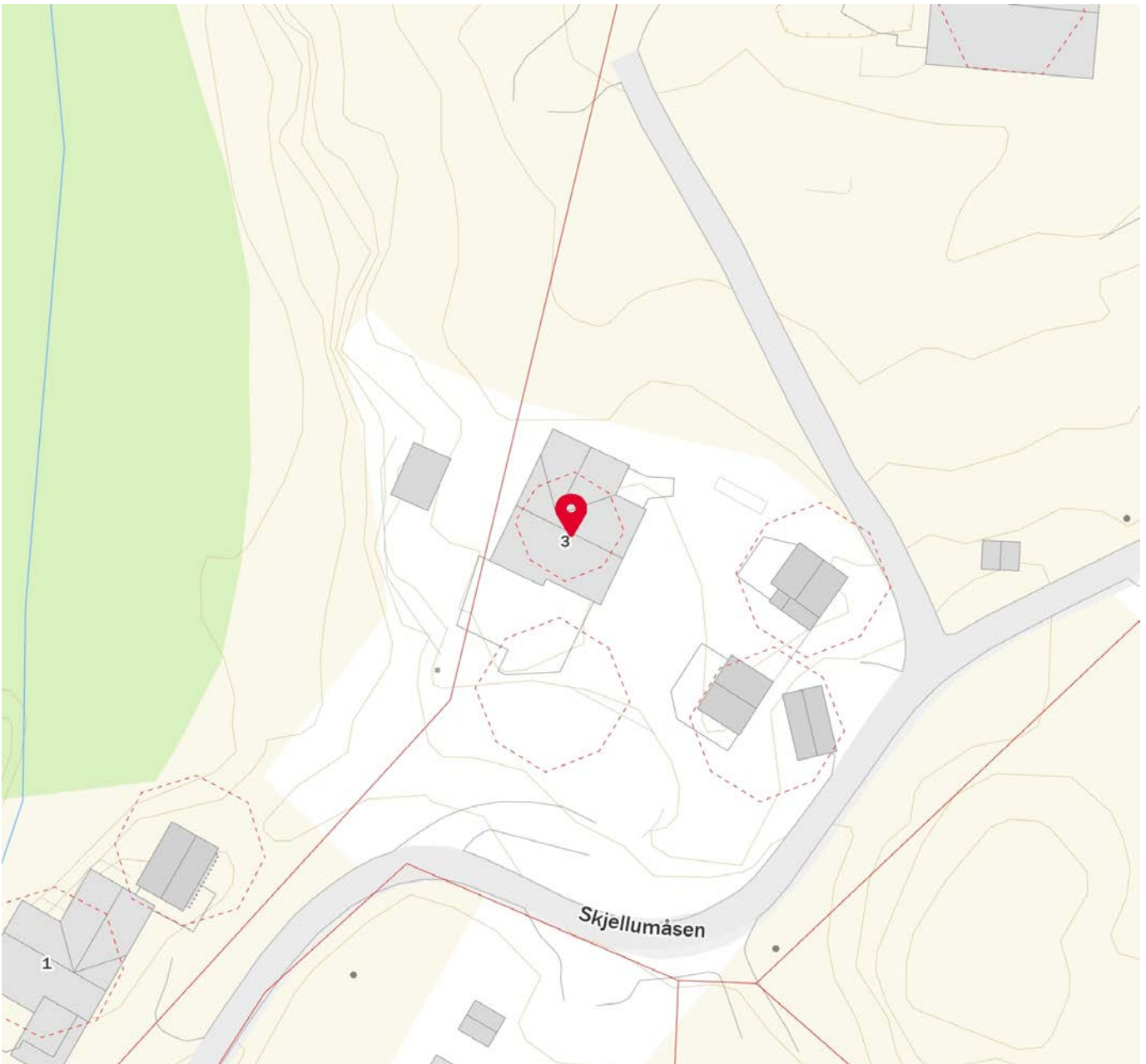
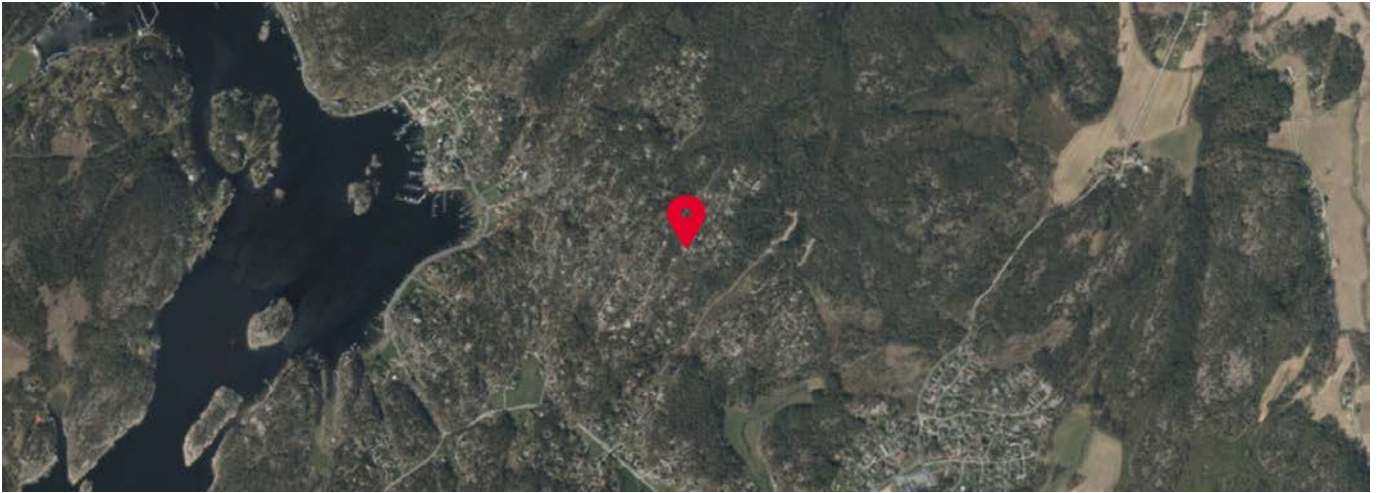
⚽ Slevik - ballplass, (fotball) Ballspill	20 min	🚶 1.9 km
⚽ Slevikbanen - utendørs innebandybane Ballspill	20 min	🚶 1.9 km
🏸 Pluss Onsøy Squash & Treningscenter	12 min	🚗
🏸 Trimeriet Fredrikstad	15 min	🚗

## Dagligvare

Joker Vikane Gressvik Søndagsåpent	7 min	🚗 4.2 km
Kiwi Vestkilen PostNord	9 min	🚗 7.3 km



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



# Grunnkart



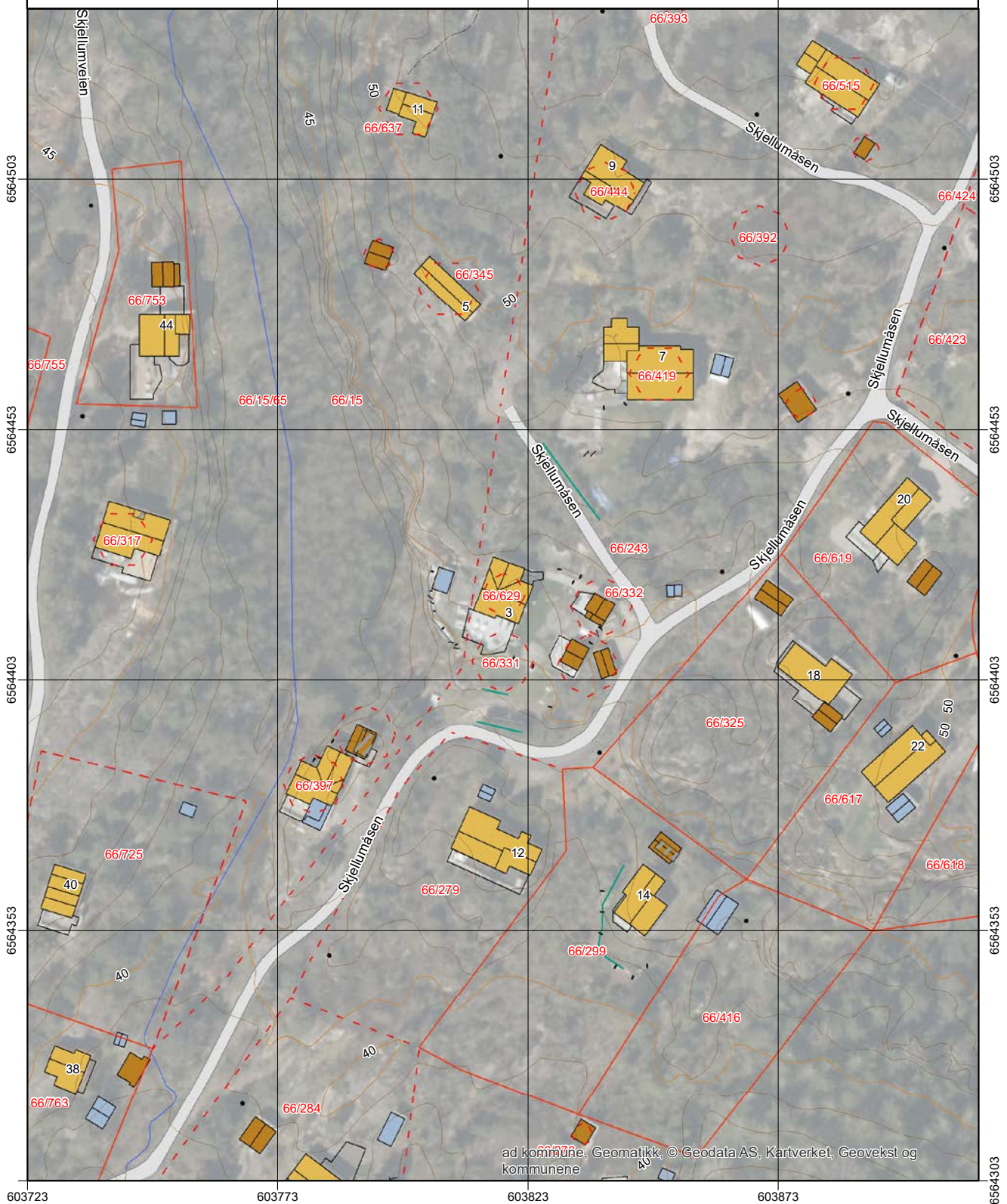
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skjellumåsen 3, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 66/629/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-04-19



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



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

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 66/629/0/0

Eierrepresentant: Røsland Jon

Regningsmottaker: Røsland Jon

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	ROA	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	66	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	629	Oppgitt areal	202 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	49,8 m2		
Seksjonsnr	0				

## ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Skjellumåsen 3 1622 GRESSVIK	Tilleggsnavn	Grunnkrets	Slevik	Kirkesogn	Onsøy	Valgkrets	Gressvik sør
---------	---------------------------------	--------------	------------	--------	-----------	-------	-----------	--------------

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 4)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
RØSLAND KIM HOEM	Marselis' gate 27A	0551 OSLO	3/10	Hjemmelshaver
RØSLAND ELLEN HOEM	Mariusbakken 1C	1628 ENGELSVIKEN	1/5	Hjemmelshaver
STOKKE MATHILDE FUGLESANG	Marselis' gate 27A	0551 OSLO	3/10	Hjemmelshaver
RØSLAND JON	Mariusbakken 1C	1628 ENGELSVIKEN	1/5	Hjemmelshaver

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1142	HYTTERENOVASJON	1,00 Felles	kr 1 063,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 329,00
158	BRANNTILSYN HYTTE	1,00 1 løp	kr 265,00	01.07.2026	1/1	0	kr 265,00
63	Eskatt Fritid	1 857 400,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 5 943,00
4372	AVLØP HYTTE FASTGEB.	1,00 Boehn.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4272	VANN HYTTE FASTGEB.	1,00 Boehn.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4362	AVLØP - HYTTE ½ AR	90,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 3 942,00
4262	VANN HYTTE ¼AR	90,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 1 299,00
							kr 16 855,00



**FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling**

**Vedr.: GODKJENTE BYGNINGSTEGNINGER**

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, kan vi ikke finne at det foreligger godkjente bygningstegninger for den forespurte eiendommen. Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

Med hilsen Geomatikk



**Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST**

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

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

Med hilsen Geomatikk



## Megleropplysninger

## Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

## Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	66	Bnr.:	629	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Skjellumåsen 3						

## Beskrivelse av dette produktet:

## WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist tilsyn, dato: 09.06.2023		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input type="checkbox"/>	Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ukjent:	<input type="checkbox"/>	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist sjekket/feing, dato: 09.06.2023		

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune  
Meglerinformasjon**

Røsland Jon

Mariusbakken 1c

1628 Engelsviken

**Adresse:** Skjellumåsen 3 (- -)

**Bygningsnr:** 147896158

**Eiendom:** 66 / 629 / 0 / 0

**Antall røykløp:** 1

**Antall ildsted:** 1

**Tilsyn:** Utført 09.06.2023

**Hypighet:** Hvert 4.år

**Dato:** 22.04.2026

**Saksreferanse:**

(bes oppgitt ved svar)

**Vår referanse:** Anette Neumann  
Garder

**Avtale nr:** 5131

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

## **OBS !**

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



## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 23. april 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 66 **Bruksnr.:** 629 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0  
**Adresse:** Skjellumåsen 3, 1622 GRESSVIK

<b>Pålegg:</b>	<b>JA</b>	<b>NEI</b>
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](mailto:teknisk@fredrikstad.kommune.no)  
[www.fredrikstad.kommune.no](http://www.fredrikstad.kommune.no)

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-66/629, Skjellumåsen 3, 1622 GRESSVIK



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	22.04.2026	Risiko



### 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	20.04.2026	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.67 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1 km
Flomfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	0.02 km
Forurenset grunn	20.04.2026	Ikke funnet	0.81 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	25.04.2026	Ikke funnet	0.54 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.04.2026	Ikke funnet	0.75 km
Kvikkleire	13.04.2026	Ikke funnet	0.3 km
Skredfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	64 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	0.61 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.61 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: 22.04.2026

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 kjennegegne 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/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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 forhøyde 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)

Kommunens navn (ev. stempel)

Onsøy



4 0 0 W 9 / 6719625 Geomatikk  
66/629 DSE

# MÅLEBREV

J nr D. 211/81.

Målebrev nr  
9412.

Målebrev over—

Gnr 66 Bnr 629 Festenr/Seksjonsnr

Bruksnavn eller adresse

Dagbokstempel

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato 3. august 1987

holdt—

delingsforretning over en parsell av gnr. 66, bnr. 345.  
Parsellen har tidligere ikke vært bortsatt på leiekontrakt.

Forretningen ble rekvirert av—

Arne Raanes

Bestyrer ved forretningen var—

Jan R. Femtehjell

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Oppmålingsmyndigheten  
i Onsøy

den 18. august 1987

Per E. Hansen  
leder

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglygingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)





## Eiendomsstatus, ordre 9138509

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

<b>Gnr:</b> 66	<b>Bnr:</b> 629	<b>Fnr:</b> 0	<b>Snr:</b> 0
<b>Adresse:</b>	Skjellumåsen 3, 1622 GRESSVIK		
<b>Areal matrikkelenhet:</b>	49.8 m <sup>2</sup>		

### 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:

<b>Kommuneplan:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plandokumenter på kommunens nettsider</a>	<b>Vedtatt:</b> 15.06.2023	<b>Formål/hensynssone:</b> 1120 - Fritidsbebyggelse <b>Hensynssoner:</b>
<b>Reguleringsplaner:</b>	<b>Vedtatt:</b>	<b>Formål:</b> <b>Hensynssoner:</b>
<b>Plandokumenter reguleringsplan:</b>		

### 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.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 20.04.2026



**Kommuneplanens arealdel  
Fredrikstad kommune  
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling (iht Plan- og byggsloven)	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsattelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000  
Kartproyekt: Geovisat FK8  
Dipla plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, vnsomstet Geomatikk  
Dato: 27.07.2020

**TEGNFORKLARING**

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumformål
		Forretninger
	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 FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)**

		LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdskultivert 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

		Hensynssone ras- og siredfare
		Hensynssone fomfare
		Hensynssone høyspenninganlegg
		Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

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

c) Soner med angitt særlige hensyn

		Hensynssone landbruk
		Hensynssone friluftsliv
		Hensynssone landskap
		Hensynssone naturmiljø
		Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

		Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
		Båndlegging etter lov om naturvern
		Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

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

**SAMFERDSEL**

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

**JURIDISK LINJE**

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





# Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

<b>Fastmerker</b>	Område for industri/lager	Rasteplass	Kulturminne(*)
<b>Reguleringsplan - juridiske punkter</b>	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
Vegstenging av veg, avkjørsel	<b>BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER</b>	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
<b>Grensepunkter</b>	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 vesenlige terrenginngrep
Kors	<b>BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL</b>	Kai	
Grensestein/-røys	Almennyttig barnehage	Småbåtanlegg (landdelen)	Område for reindrift
Grensemerke, annen type	Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Pelsdyranlegg
<b>Juridiske linjer</b>	Almennyttig Kirke	Skipsled	Handelsgartneri
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	<b>LANDBRUKSOMRÅDER</b>	<b>FRIMRÅDER</b>	Annet spesialområde
Bygg som skal bevares	Område for jord- og skogbruk	Park	<b>FELLESOMRÅDER</b>
Byggegrense	Område for jordbruk(*)	Turveg	Felles avkjørsel
Grenser, bygg, fjernes	Område for reindrift	Skilype	Felles adkomst(*)
Byggelinje/-grense	Område for gartneri	Anlegg for lek	Felles gangareal
Tre	Område for parsellhager	Anlegg for idrett og sport	Felles parkeringsplass
Støyskjerm	Annet landbruksområde	Leirplass	Felles lekareal for barn
Eiendomsgrense som skal oppheves	<b>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER</b>	Annet friområde	Felles gårdplass
<b>Reguleringsplan bestemmelser</b>	Kjøreveg	Friområde i sjø og vassdrag	Fellesareal for garasjer
<b>Reguleringsplangrens</b>	Gate med fortau	Badeområde	Felles grøntareal
<b>Formålsgrenser</b>	Annen veggrunn	Småbåthavn	Annet fellesareal for flere eiendommer
<b>Jernbanelinjer</b>	Gang-/sykkelvei	Regattabane	
Jernbanelinje	Sykkelvei	Annet friområde i sjø og vassdrag	<b>KOMBINERTE FORMÅL</b>
Situasjonlinjer, jernbane	Gangvei	SPESIALOMRÅDER	Bolig/Forretning
<b>Eiendomsgrens</b>	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	Privat vei	Bolig/Forretning/Kontor
Målte grenser	Fortau(*)	Privat parkering(*)	Bolig/Kontor
Målte grenser	Gatetun	Park(*)	Bolig/Offentlig
Ikke-målte grenser	Torg	Parkbette i industristrek	Forretning/Offentlig
Frihåndstegnede grenser	Forts..	Campingplass	Forretning/Kontor
<b>Kommunegrens</b>		Friluftsområde (på land)	Forretning/Kontor/Industri
<b>Reguleringsplan - bestemmelser</b>		Friluftsområde i sjø og vassdrag	Forretning/Industri
Fareområde		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Forretning/Kontor/Offentlig
Restriksjonsområde		Golfbane	Forretning/Offentlig
Bevaringsområde		Grav- og urnelund	Kontor/Industri
Fornøyelsesområde		Privat småbåtanlegg (land)	Kontor/Offentlig
Rekkefølgeområde		Privat småbåtanlegg (sjø)	Kontor/Bensinstasjon
<b>Reguleringsplan - formal</b>		Område for anlegg i grunnen	Offentlig/Almennyttig
<b>BYGGEOMRÅDER</b>		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Veggserviceanlegg (Beverning/Bensinstasjon)
Område for boliger med tilhørende anlegg		Drikkevannsmagasin	Annet kombinert formål
Frittliggende småhusbebyggelse		Vann- og avlepningsanlegg	Unyansert formål (kun for eldre planer)
Konsentrert småhusbebyggelse		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	
Blokkbebyggelse		Anlegg for telekommunikasjon	<b>Reguleringsplaner</b>
Garasjer i boligområder		evingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar	<b>Vannflater</b>
Område for forretning		Område og anlegg for drift av radionavigasjonsstasjonshjelpemidler utenfor flyplass	Vannflater
Område for kontor			Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
Forts..			

# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skjellumåsen 3, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 66/629/0/0

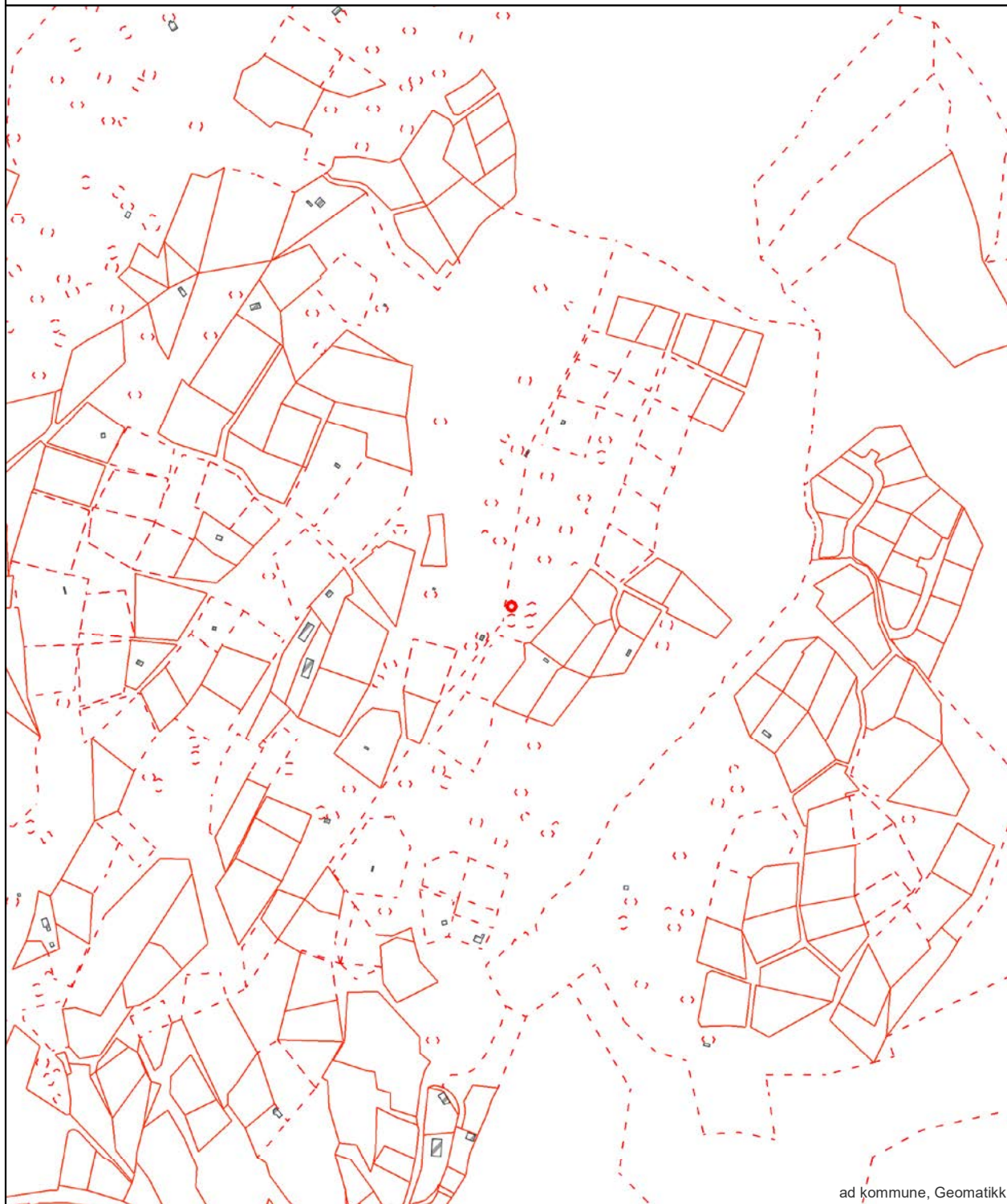
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2026-04-19



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

# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skjellumåsen 3, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 66/629/0/0

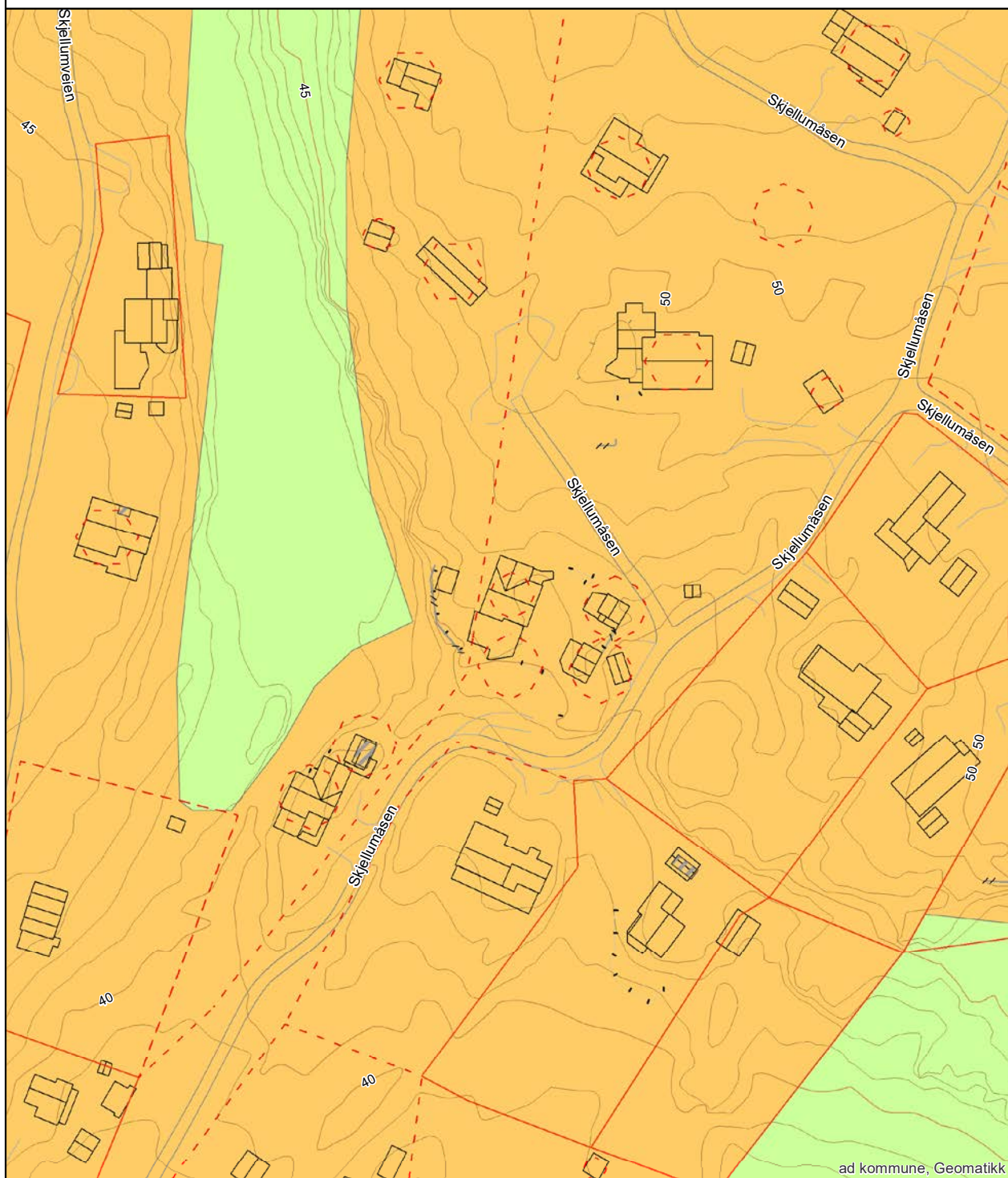
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-04-19



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

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

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



ad kommune, Geomatikk

# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skjellumåsen 3, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 66/629/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-04-19

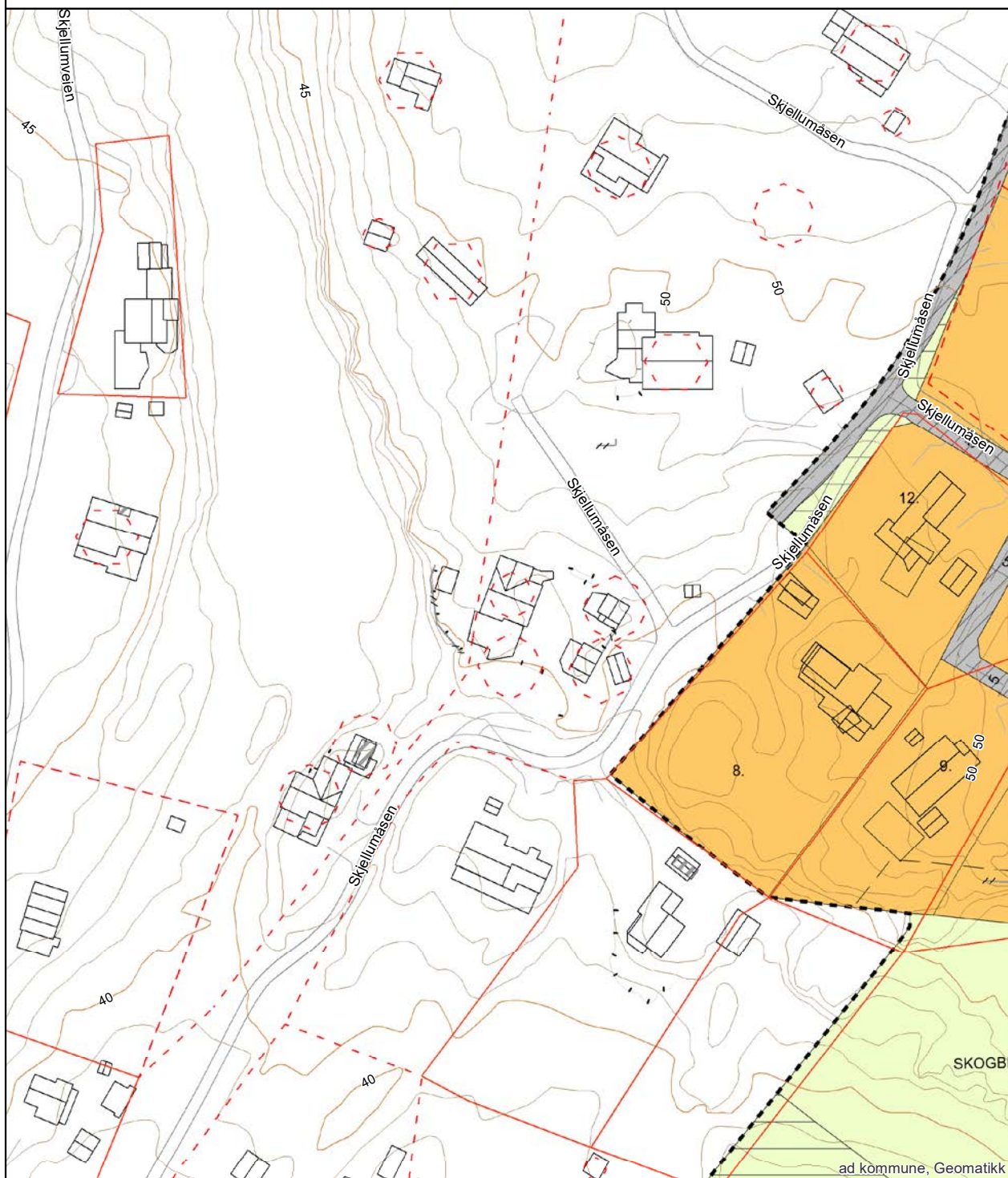


Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:

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**



ad kommune, Geomatikk



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skjellumåsen 3  
1622 GRESSVIKMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Lars-Ketil LianeTelefon: 950 92 360  
E-post: lars-ketil.liane@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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