

# Fjellestranda 2

& HOLMSKAU  
PARTNERS



innhold

04

Velkommen til Fjellestranda 2

---

06

Nøkkelinformasjon/Megler

---

16

Beliggenhet

---

22

Eiendommen

---

29

Tekniske dokumenter

---





Velkommen til

## Fjellestranda 2

Velkommen til Fjellestranda 2 - en moderne og praktisk enebolig med fredelig beliggenhet på Dale. Her bor du skjermet og rolig, samtidig som Gressvik sentrum ligger kun få minutter unna, og Fredrikstad nås på omtrent ti minutter med bil.

Boligen ble ferdigstilt i 2018 og har gjennomgående god standard, praktiske løsninger og en planløsning som er tilpasset både dagens og fremtidens behov. Alt er samlet på én flate, med romslig stue, funksjonelt kjøkken, separat vaskerom og vannbåren gulvvarme som bidrar til høy komfort året rundt.

Eiendommen ligger på en stor tomt som er under oppmåling, med beregnet størrelse på ca. 2 300 kvm. Uteområdene er pent opparbeidet med stor gressplen, gode solforhold og rikelig med plass til både lek, aktivitet og avslapning. Robotklipper medfølger, slik at vedlikeholdet holdes på et minimum.

I tillegg får du en romslig dobbelgarasje og nærhet til flotte turstier, badeplasser og naturopplevelser. Dette er en bolig for deg som ønsker en moderne, lettstelt og komfortabel tilværelse i rolige omgivelser, uten å gi avkall på nærhet til servicetilbud og byliv.

## Fjellestranda 2

Prisantydning 3 800 000 +omk

Bruksareal 149,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 83,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 66,0 m<sup>2</sup>

TBA 39,0 m<sup>2</sup>

Soverom 2

Etasje 1

Eiendomstype Enebolig

Eierform Selveier

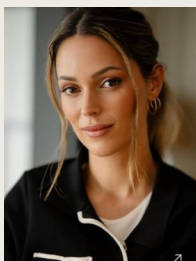
Tomteareal 1 508 m<sup>2</sup>

Byggeår 2018





# Kontakt vår megler



**Caroline Holmskau**

Eiendomsmegler / Daglig  
Leder

+47 469 54 272

[caroline@partners.no](mailto:caroline@partners.no)

**& HOLMSKAU  
PARTNERS**

St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg





















# Beliggenhet

Fjellestranda 2 ligger landlig og idyllisk til mellom Gressvik og Vikane.

Eiendommen ligger i et høyt voksende og svært ettertraktet bolig- og hytteområde rett ved Hankøsundet, kjent for sine solrike omgivelser og umiddelbare nærhet til den østfoldske skjærgården.

Høydepunkter ved beliggenheten

- Sjønært: Kort vei ned til sjøkanten med flotte badestrender, svaberg og båtplasser i nærområdet.
- Natur og fritid: Omgitt av naturskjønne turområder, skogsstier og kyststier, perfekt for friluftsliv året rundt.
- Maritime fasiliteter: Nærhet til Vikane Marina med båthavn, kiosk og fasiliteter, samt kort vei over sundet til fasjonable Hankø.
- Rolig, men sentralt: Et fredelig, barnevennlig og tilbaketrukket nabolag, samtidig som Fredrikstad sentrum kun er en kjøretur unna.
- Her bor man med "tærne i vannet" og har alt av klassisk, norsk skjærgårdsideyll rett utenfor døren.





# Innhold

Gang, teknisk rom/vaskerom, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

BRA 149,0 m<sup>2</sup>

---

BRA-I 83,0 m<sup>2</sup>

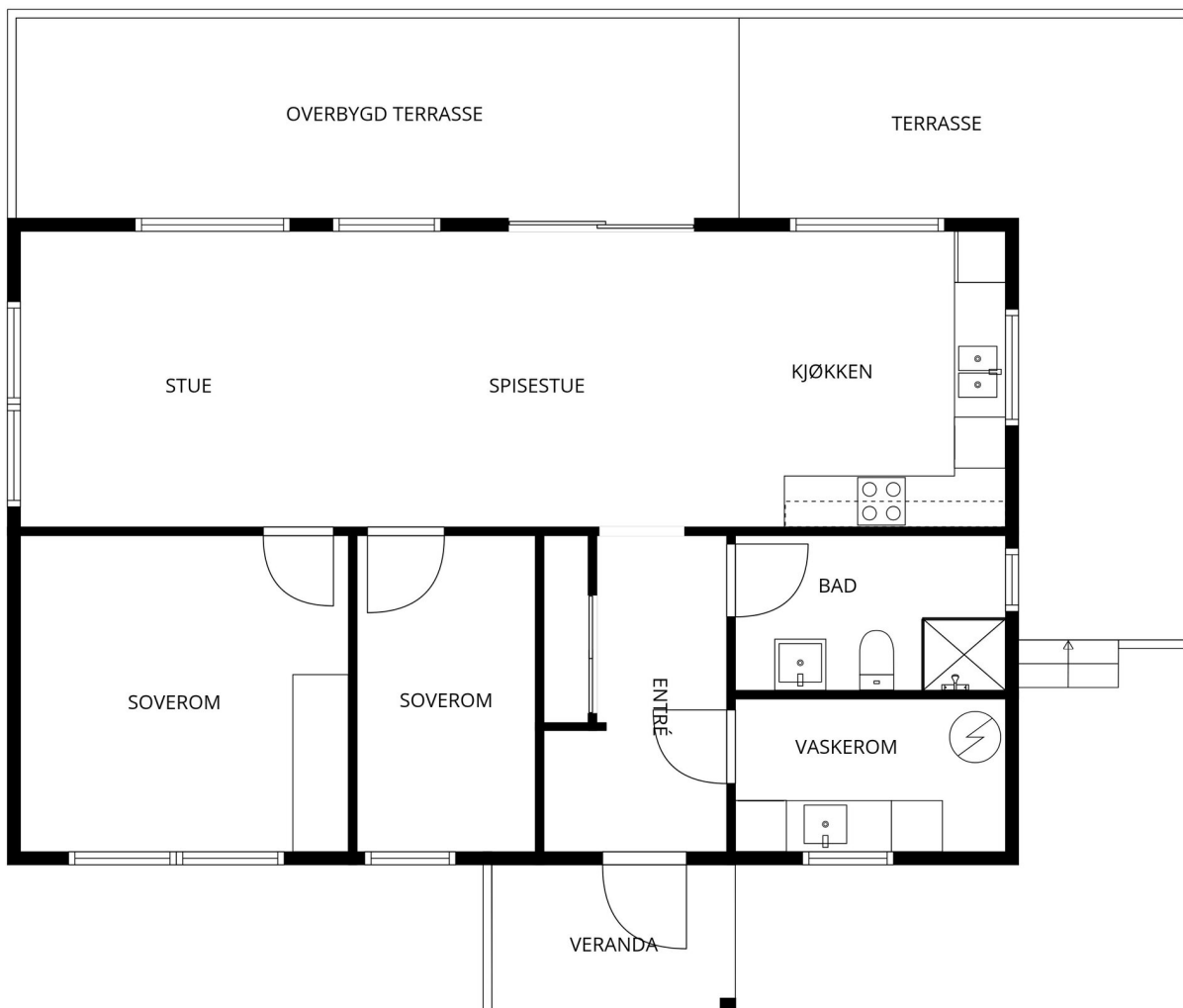
---

BRA-E 66,0 m<sup>2</sup>

---

TBA 39,0 m<sup>2</sup>

---



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 149,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 83,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 66,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 39,0 m<sup>2</sup>

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

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

## Standard

Boligen er oppført i 2018 og fremstår generelt med normal standard og lite slitasje i henhold til alder. Konstruksjonene er hovedsakelig utført etter dagens byggeskikk med blant annet isolert betongplate på grunn, bindingsverk og balansert ventilasjon. Det er ikke avdekket større bygningsmessige skader ved befarings.

Det er registrert enkelte forhold som bør følges opp, herunder skjevheter i terrassekonstruksjon som antas å skyldes bevegelser i underliggende masser.

Tekniske installasjoner fremstår i hovedsak som moderne og funksjonelle, men det er påpekt mindre avvik på rør-i-rør-system med manglende endetetting som bør utbedres.

Det er også registrert forhold knyttet til sikkerhet, hvor rekkverk på terrasse ikke tilfredsstillende dagens krav til høyde.

Samlet sett fremstår boligen som godt vedlikeholdt med normalt behov for oppfølging av enkelte avvik og vedlikeholdstiltak.

Anneks/redskapsbod fremstår med eldre standard og er ikke i tilfredsstillende/akseptabel stand. Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderingsbehov.

## Adkomst

Det vil bli skiltet med Holmskau & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med

fellesvisninger.

## Parkering

Parkering i garasje eller på egen tomt. Garasjen har grovstøpt betonggulv og ringmur av lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og kledd med overflatebehandlet trepanel. Taket er et saltak tekket med betongtakstein. Adkomst til garasjen skjer via en elektrisk leddport samt en manuell leddport.

## Selgers egenerklæringsskjema

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

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

## Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Utvendig

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2  
Fra stua er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er målt 5 cm skjevheter i konstruksjonen. Grunn til det er mest sannsynlig at støpte fundamenter har forskjøvet seg på steinoppfyllingen.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

### Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra Natre. Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Fra stua er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Gulv på grunn er en isolert og armert betongplate. Det er brukt ringmurselementer. Profilerte formpressede dører.

### Tomt

Denne tomten er eiet.  
1508,00 kvm.

Pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, gressplen, trær og hekkbeplantning. Det foreligger forslag til arealoverføring mellom eiendommene, hvor aktuell eiendom er tiltenkt tilført ca. 880 m<sup>2</sup> og avgir ca. 60 m<sup>2</sup> til veiformål. Netto arealtilvekst vil utgjøre ca. 820 m<sup>2</sup>. Basert på foreliggende opplysninger og tomtenes beskaffenhet vurderes det som sannsynlig at søknad om arealoverføring vil kunne bli godkjent. Det foreligger imidlertid en viss usikkerhet knyttet til endelig behandling hos myndighetene, da forholdet også vil bli vurdert opp mot gjeldende regelverk, herunder plan- og bygningsloven og jordloven. Dersom omsøkt arealoverføring ikke godkjennes, er det opplyst at makeskifte kan være et alternativ. Dette innebærer bytte av arealer mellom eiendommer uten netto endring av areal, med formål å rydde opp i eksisterende grenseforhold. Det gjøres oppmerksom på at arealforholdene ikke er endelig avklart på befaringsstidspunktet.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger datert 06.12.2018.

### Enebolig:

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

### Garasje:

Det foreligger ikke tegninger.

### Anneks/redskapsbod:

Det foreligger ikke tegninger.

### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på

eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

### Oppvarming / energiforbruk

Boligen har vannbåren gulvvarme, samt elektriske varmekabler.

Energikarakter: C - Lys grønn

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

### Tekniske installasjoner og VVS

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Sentralstøvsuger. Det er vannbåren gulvvarme. Elektrisk anlegg med diverse kurser med automatsikringer.

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 800 000,-

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

95 000,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

3 915 900,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

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

### Kommunale avgifter

Kr. 16 246,- for 2026.

### Eiendomsskatt

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 616 398,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 2 465 590,00.  
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir

hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

### Regulering

Eiendommen følger Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035 med følgende formål:

- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Høyspenning
- Hensyn naturmiljø
- LNF - tiltak for stedbunden næring
- LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse
- Bruk og vern av sjø, vassdrag, strandsone

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

### Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

### Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

### Overtagelse

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

### Om salgsoppgaven

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

### Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fagkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

### Boligselgerforsikring

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

### Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser skal sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt

kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

#### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

#### **Salgsbetingelser**

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid,

har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

#### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

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

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

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

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

#### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

#### **Eier**

Eier er Gerrit Flier.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Fjellestranda 2. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 56, bnr. 40 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 194260028.

#### **Meglernes vederlag og utlegg. Ansvarlig megler**

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

Provisjon 1,050 % av salgssummen inkl. mva (minimum 39 900 inkl. mva)

Tilrettelegging: 10 900,00  
Visninger/overtagelse: 2 000,00  
Oppgjørshonorar : 8 900,00  
Betalingsutsettelse: 3 750,00  
Elektroniske signeringer: 1 500,00  
Markedspakke essensiell: 23 900,00  
Opplysninger fra kommune - innhente og gjennomgå dokumenter: 6 500,00  
Fotopakke - inne, ute, plantegninger, drone, reel-video: 7 500,00  
Oppgradert fotopakke drone og video: 3 750,00

Vederlag er summert til kr. 108 600,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Innhenting av grunnboksutskrift og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 900,00

Tilstandsrapport takstmann - kommer utenom 1,00

Tinglysing av pantedokument med urådighetserklæring for fast eiendom/andel i borettslag 545,00

Utlegg er summert til kr. 1 446,-.  
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.  
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 110 046,-.

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Caroline Holmskau / +47 46 95 42 72 / caroline@partners.no.  
Oppdragstakers forretningsadresse er St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG. Org. nr. 930659096.

# Tekniske dokumenter

## Fjellestranda 2

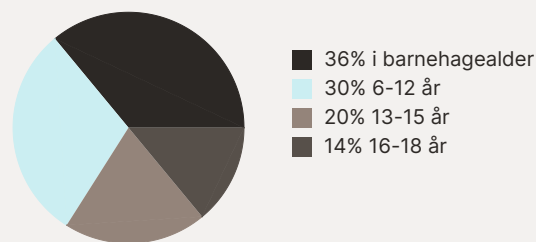
### Offentlig transport

|   |                    |
|---|--------------------|
| 🚗 Dahle<br>Linje 115                      | 3 min 🚶<br>0.3 km  |
| 🚊 Fredrikstad stasjon<br>Linje RE20, RX20 | 14 min 🚶<br>8.9 km |
| ✈ Oslo Gardermoen                         | 1 t 38 min 🚶       |

### Skoler

|  |                    |
|--|--------------------|
| Rød skole Onsøy (1-7 kl.)<br>395 elever, 21 klasser        | 21 min 🚶<br>1.9 km |
| Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.)<br>359 elever, 23 klasser | 5 min 🚶<br>3.8 km  |
| Frederik II videregående skole<br>1277 elever              | 12 min 🚶<br>7.3 km |
| WANG Toppidrett Fredrikstad<br>180 elever, 6 klasser       | 13 min 🚶<br>7.9 km |

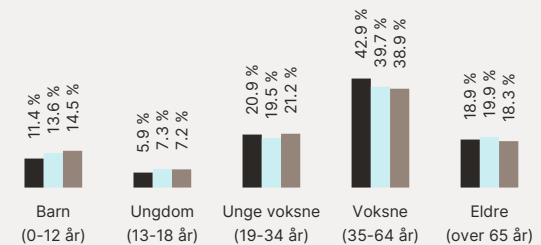
### Aldersfordeling barn (0-18 år)



### Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 49% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |

### Aldersfordeling



| Område                 | Personer  | Husholdninger |
|------------------------|-----------|---------------|
| ■ Grunnskrets: Dale    | 256       | 114           |
| ■ Kommune: Fredrikstad | 83 891    | 38 212        |
| ■ Norge                | 5 425 412 | 2 654 586     |

### Barnehager

|   |                    |
|---|--------------------|
| Oksviken barnehage (1-5 år)<br>55 barn        | 12 min 🚶<br>1 km   |
| Preg barnehager Rødsdalen (0-5 år)<br>33 barn | 17 min 🚶<br>1.6 km |
| Kilen barnehage (0-5 år)<br>41 barn           | 4 min 🚶<br>2.7 km  |

### Dagligvare

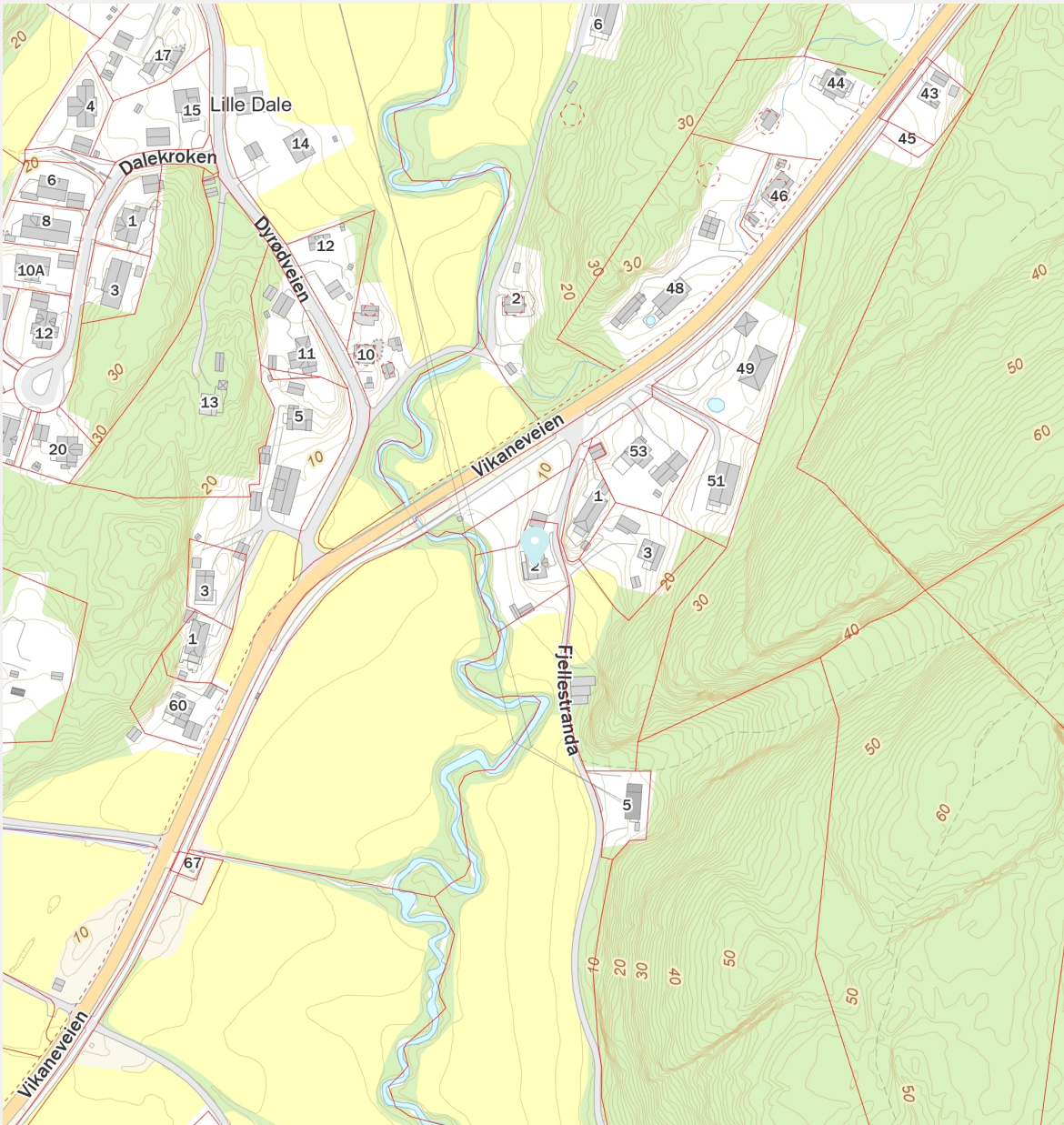
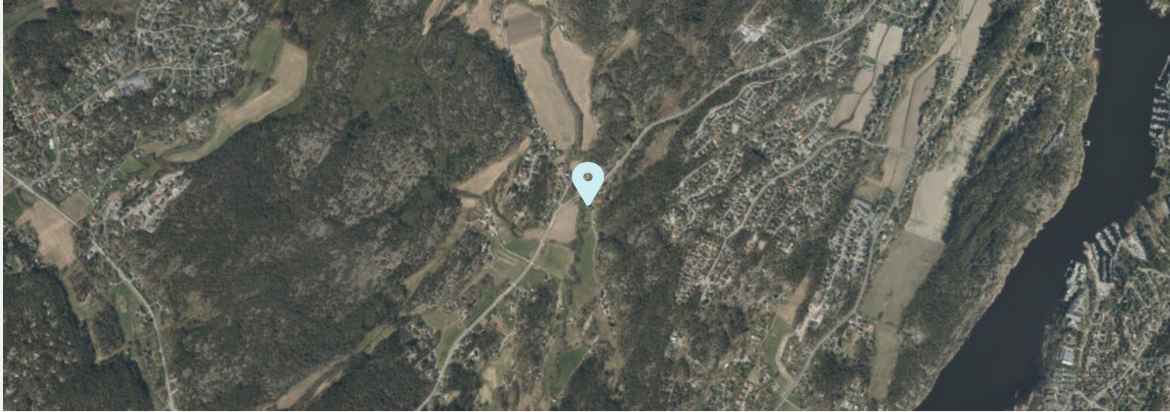
|   |                   |
|---|-------------------|
| Kiwi Vestkilen<br>PostNord                    | 3 min 🚶<br>2.2 km |
| Rema 1000 Gressvik<br>Post i butikk, PostNord | 3 min 🚶<br>2.4 km |

### Sport

|  |                    |
|--|--------------------|
| 🏃 Rød skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 20 min 🚶<br>1.8 km |
| 🏃 Krossnes ballplass<br>Ballspill        | 3 min 🚶<br>2.5 km  |
| 🏃 Pluss Onsøy Squash & Treningsss...     | 5 min 🚶            |
| 🏃 Trimeriet Fredrikstad                  | 8 min 🚶            |




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



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

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Fjellestranda 2, 1622 GRESSVIK  
 FREDRIKSTAD kommune  
 # gnr. 56, bnr. 40

**Markedsverdi**

**3 800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m<sup>2</sup> BRA-i: 83 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 01.06.2026

Oppdragsnr.: 13794-1994

Eiendomsverdi ref nr: AT2142

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



**Witek**<sup>™</sup>  
TAKST OG EIENDOM

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



### Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes  
Uavhengig Takstingeniør  
jorn@witek.no  
924 21 101



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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

Boligen er oppført i 2018 og fremstår generelt med normal standard og lite slitasje i henhold til alder. Konstruksjonene er hovedsakelig utført etter dagens byggeskikk med blant annet isolert betongplate på grunn, bindingsverk og balansert ventilasjon. Det er ikke avdekket større bygningsmessige skader ved befaring.

Det er registrert enkelte forhold som bør følges opp, herunder skjevheter i terrassekonstruksjon som antas å skyldes bevegelser i underliggende masser.

Tekniske installasjoner fremstår i hovedsak som moderne og funksjonelle, men det er påpekt mindre avvik på rør-i-rør-system med manglende endetetting som bør utbedres.

Det er også registrert forhold knyttet til sikkerhet, hvor rekkverk på terrasse ikke tilfredsstillende dagens krav til høyde.

Samlet sett fremstår boligen som godt vedlikeholdt med normalt behov for oppfølging av enkelte avvik og vedlikeholdstiltak.

Anneks/redskapsbod fremstår med eldre standard og er ikke i tilfredsstillende/akseptabel stand. Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderingsbehov.

### Enebolig - Byggeår: 2018

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra Natre.  
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.  
Fra stua er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg.  
Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Gulv på grunn er en isolert og armert betongplate. Det er brukt ringmurselementer.  
Profilerte formpressede dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.  
Rommet har innredning med servant, toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er balansert ventilasjon.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra Siddal med profilerte fronter.  
Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Sentralstøvsuger.

Det er vannbåren gulvvarme.

Elektrisk anlegg med diverse kurser med automatsikringer.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

#### Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 149 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 83 m <sup>2</sup>  |
| Totalpris                      | 3 800 000          |

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

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

#### Garasje

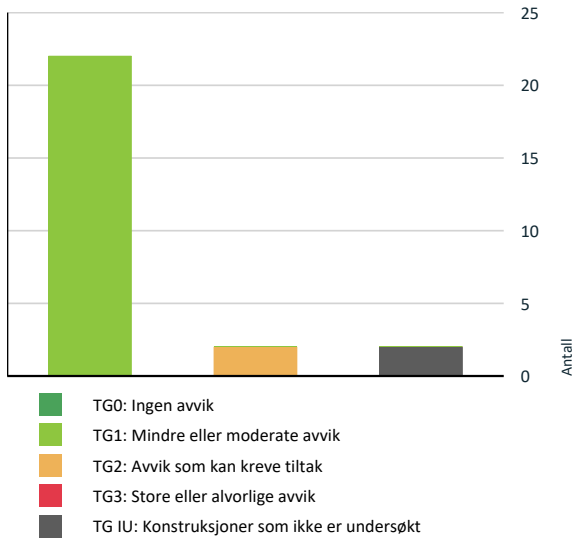
- Det foreligger ikke tegninger

#### Anneks/redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen selges fra ett dødsbo. Selgeren har ikke bebodd eiendommen selv og av den grunn kjenner de ikke boligens sin beskaffenhet. Det anbefales å sjekke boligen nøye og gjerne sammen med en fagmann.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOGIG



Byggeår  
2018

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### TG 1 Nedløp og beslag

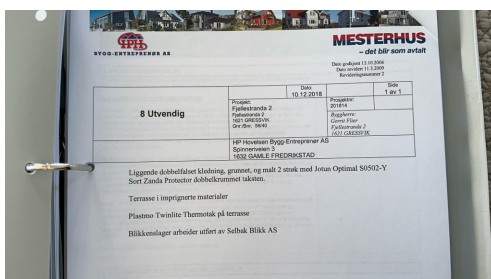
#### Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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



### TG III Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## TO 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra Natre.

## TO 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

## TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Fra stua er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er målt 5 cm skjevheter i konstruksjonen. Grunn til det er mest sannsynlig at støpte fundamentet har forskjøvet seg på steinoppfyllingen.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



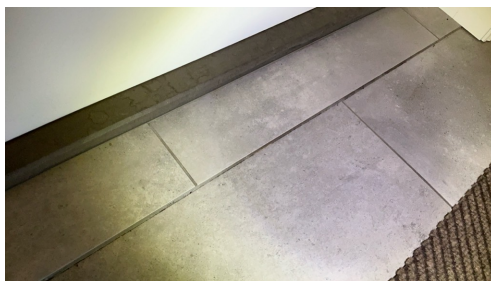
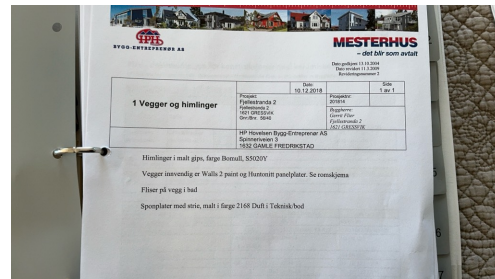
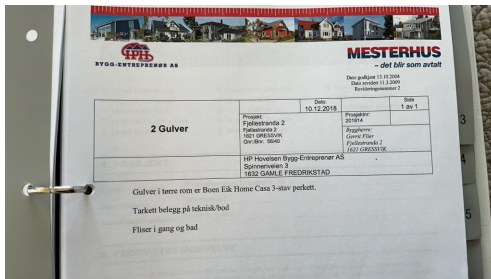
## INNENDIG

## TO 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

# Tilstandsrapport



Løs fuge og sprang mellom ringmur og støpt plate. Normalt i overgang.

## 🕒 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Gulv på grunn er en isolert og armert betongplate. Det er brukt ringmurselementer.

## 🕒 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Profilerte formpressede dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## 🕒 TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 1. ETASJE > BAD

## 🕒 TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



## 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

## 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD

## ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av alder på bad, og mottatt dokumentasjon på ferdigattest som er en bekreftelse på at det er utført uavhengig kontroll, samt mengder med vannrør vegg.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra Siddal med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

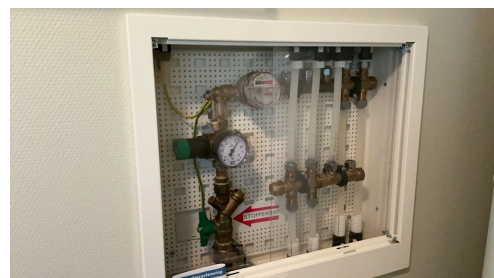
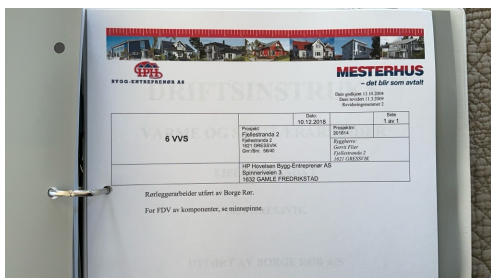
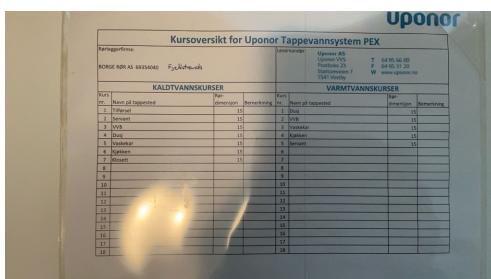
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

#### Vurdering av avvik:

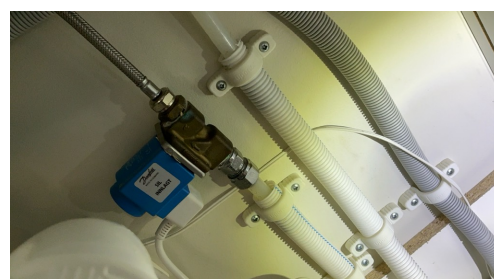
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

| KALDTVANNKURSER |      |     |      |     |      | VARMTVANNKURSER |      |     |      |     |      |
|-----------------|------|-----|------|-----|------|-----------------|------|-----|------|-----|------|
| Ute             | Inde | Ute | Inde | Ute | Inde | Ute             | Inde | Ute | Inde | Ute | Inde |
| 1               | 1    | 1   | 1    | 1   | 1    | 1               | 1    | 1   | 1    | 1   | 1    |
| 2               | 2    | 2   | 2    | 2   | 2    | 2               | 2    | 2   | 2    | 2   | 2    |
| 3               | 3    | 3   | 3    | 3   | 3    | 3               | 3    | 3   | 3    | 3   | 3    |
| 4               | 4    | 4   | 4    | 4   | 4    | 4               | 4    | 4   | 4    | 4   | 4    |
| 5               | 5    | 5   | 5    | 5   | 5    | 5               | 5    | 5   | 5    | 5   | 5    |
| 6               | 6    | 6   | 6    | 6   | 6    | 6               | 6    | 6   | 6    | 6   | 6    |
| 7               | 7    | 7   | 7    | 7   | 7    | 7               | 7    | 7   | 7    | 7   | 7    |
| 8               | 8    | 8   | 8    | 8   | 8    | 8               | 8    | 8   | 8    | 8   | 8    |
| 9               | 9    | 9   | 9    | 9   | 9    | 9               | 9    | 9   | 9    | 9   | 9    |
| 10              | 10   | 10  | 10   | 10  | 10   | 10              | 10   | 10  | 10   | 10  | 10   |
| 11              | 11   | 11  | 11   | 11  | 11   | 11              | 11   | 11  | 11   | 11  | 11   |
| 12              | 12   | 12  | 12   | 12  | 12   | 12              | 12   | 12  | 12   | 12  | 12   |
| 13              | 13   | 13  | 13   | 13  | 13   | 13              | 13   | 13  | 13   | 13  | 13   |
| 14              | 14   | 14  | 14   | 14  | 14   | 14              | 14   | 14  | 14   | 14  | 14   |
| 15              | 15   | 15  | 15   | 15  | 15   | 15              | 15   | 15  | 15   | 15  | 15   |
| 16              | 16   | 16  | 16   | 16  | 16   | 16              | 16   | 16  | 16   | 16  | 16   |
| 17              | 17   | 17  | 17   | 17  | 17   | 17              | 17   | 17  | 17   | 17  | 17   |
| 18              | 18   | 18  | 18   | 18  | 18   | 18              | 18   | 18  | 18   | 18  | 18   |
| 19              | 19   | 19  | 19   | 19  | 19   | 19              | 19   | 19  | 19   | 19  | 19   |
| 20              | 20   | 20  | 20   | 20  | 20   | 20              | 20   | 20  | 20   | 20  | 20   |



Mangler endetetting på rør i kjøkkenbenk.

### 1 TG 1 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.



## ! TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

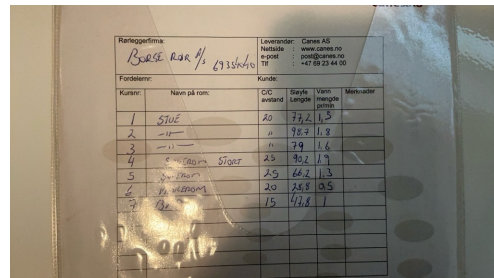
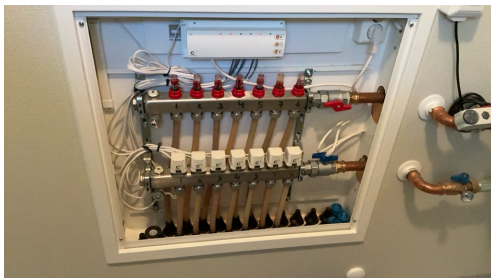
Sentralstøvsuger.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme.



## 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 bygningssakkyndig 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

Elektrisk anlegg med diverse kurser med automatsikringer.

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

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
2018

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?



# Tilstandsrapport

## Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Når det er støpt plate på mark, er det normalt at underliggende steinmasser fungerer som dremsmasser. Disse ligger normalt ca. 1 meter utenfor bygningskroppen.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

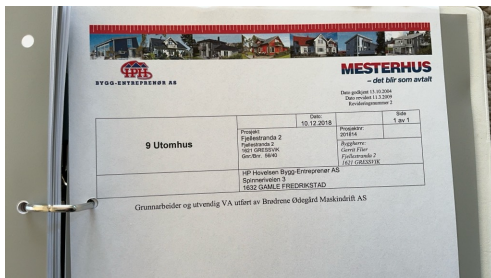
### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).



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

*Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfaglige 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 beferingstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidpunktet.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2012

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

#### Beskrivelse

Garasjen har grovstøpt betonggulv og ringmur av lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og kledd med overflatebehandlet trepanel. Taket er et saltak teknet med betongtakstein. Adkomst til garasjen skjer via en elektrisk leddport samt en manuell leddport.

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

### Anneks/redskapsbod



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Ukjent byggeår.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

83 m<sup>2</sup>/83 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Gang, Teknisk rom, Bad, Stue/kjøkken, 2 Soverom

*Andre bygg:* Garasje, Anneks/redskapsbod  
*Bruksareal andre bygg:* 66 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger

Kr 3 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

3 800 000

### Konklusjon markedsverdi

3 800 000

### Markedsvurdering

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

### Sammenlignbare salg

## Beregninger

### Årlige kostnader

|  |            |               |
|--|------------|---------------|
| Kommunale avgifter, estimert av takstingeniør  | Kr.        | 25 000        |
| Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør | Kr.        | 12 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>         | <b>Kr.</b> | <b>37 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 3 700 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 160 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>  | <b>Kr.</b> | <b>3 550 000</b> |

#### Garasje

|  |            |                |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 330 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 80 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>   | <b>Kr.</b> | <b>250 000</b> |

#### Anneks/redskapsbod

|  |            |           |
|--|------------|-----------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 330 000   |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 330 000 |
| <b>Sum teknisk verdi - Anneks/redskapsbod</b>  | <b>Kr.</b> |           |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 800 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Teknisk verdi bygninger

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| <b>Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 800 000</b> |
|--|------------|------------------|

# 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

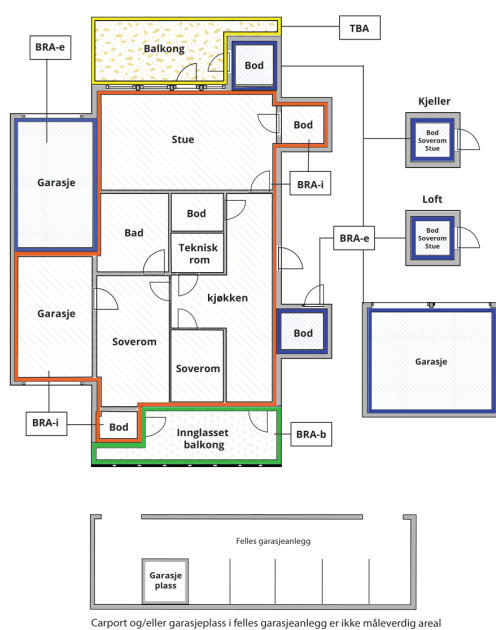
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 83                            |                             |                            | 83  | 39                              |
| <b>SUM</b>     | <b>83</b>                     |                             |                            |     | <b>39</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>83</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Gang, teknisk rom/vaskerom, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2 |                             |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      |                               | 33                          |                            | 33  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>33</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>33</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Anneks/redskapsbod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      |                               | 33                          |                            | 33  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>33</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>33</b>                     |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje |                            | Soverom, bod                |                            |

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 28.4.2026 | Jørn-André Isnes | Takstingeniør |
|           | Leena Flier      | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                   | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 3107 FREDRIKSTAD | 56   | 40   |      | 0    | 1508.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Fjellestranda 2

#### Hjemmelshaver

Flier Gerrit

#### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fjellestranda 2 ligger landlig og idyllisk til mellom Gressvik og Vikane.

### Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

### Om tomten

Pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, gressplen, trær og hekkbeplantning.

Det foreligger forslag til arealoverføring mellom eiendommene, hvor aktuell eiendom er tiltenkt tilført ca. 880 m<sup>2</sup> og avgir ca. 60 m<sup>2</sup> til veiformål. Netto arealtilvekst vil utgjøre ca. 820 m<sup>2</sup>.

Basert på foreliggende opplysninger og tomtenes beskaffenhet vurderes det som sannsynlig at søknad om arealoverføring vil kunne bli godkjent. Det foreligger imidlertid en viss usikkerhet knyttet til endelig behandling hos myndighetene, da forholdet også vil bli vurdert opp mot gjeldende regelverk, herunder plan- og bygningsloven og jordloven.

Dersom omsøkt arealoverføring ikke godkjennes, er det opplyst at makeskifte kan være et alternativ. Dette innebærer bytte av arealer mellom eiendommer uten netto endring av areal, med formål å rydde opp i eksisterende grenseforhold.

Det gjøres oppmerksom på at arealforholdene ikke er endelig avklart på befaringsstidspunktet.

### Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse           | Dato       | Kommentar                   | Status      | Sider | Vedlagt |
|-----------------------|------------|-----------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring         | 04.05.2026 | Dødsbo, ingen opplysninger. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunaleopplysninger | 04.05.2026 |                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no      | 04.05.2026 |                             | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 01.06.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdige areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 13794-1994

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 25 av 26

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AT2142>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Fjellestranda 2, 1622 GRESSVIK  
Gnr 56 - Bnr 40  
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS  
Roald Amundsens gate 36  
1723 SARPSBORG



## Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Fjellestranda 2, 1622 GRESSVIK

14 Apr 2026

## Informasjon om eiendommen

| Adresse         | Postadresse     | Enhetsnummer |
|-----------------|-----------------|--------------|
| Fjellestranda 2 | Fjellestranda 2 |              |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Vår far Gerrit flyttet in i Desember 2018

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

Selger

Flier, Leena Marina

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Egenerklæring

---

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Vår far flyttet inn i boligen desember 2018 , da var den nybygget

## Boligselgerforsikring


---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

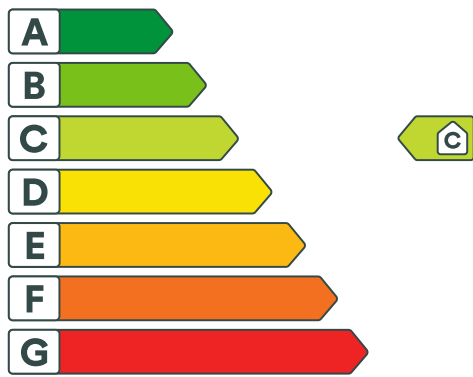
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.


Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 18870451**




|  |  |
|--|--|
| Adresse<br><b>Fjellestranda 2, 1622 GRESSVIK</b> |  |
| Dato for energimerking<br><b>10.06.2026</b>      | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-310051</b> |
| Bygningskategori<br><b>Småhus</b>                | Bygningsnummer<br><b>300688173</b>             |
| Gårdsnummer<br><b>56</b>                         | Bruksnummer<br><b>40</b>                       |
| Seksjonsnummer<br><b>—</b>                       | Bruksenhetsnummer<br><b>H0101</b>              |






### Energikarakteren

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



### Boliginformasjon

|   |   |
|---|---|
| Byggeår<br><b>2018</b>                      | Bygningstype<br><b>Enebolig</b>                   |
| Bruksareal<br><b>149,0 m<sup>2</sup></b>    | Oppvarmet bruksareal<br><b>89,0 m<sup>2</sup></b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>1</b>                | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>                   |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet</b>           |   |
| Ventilasjon<br><b>Balansert ventilasjon</b> |   |



### Energi

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

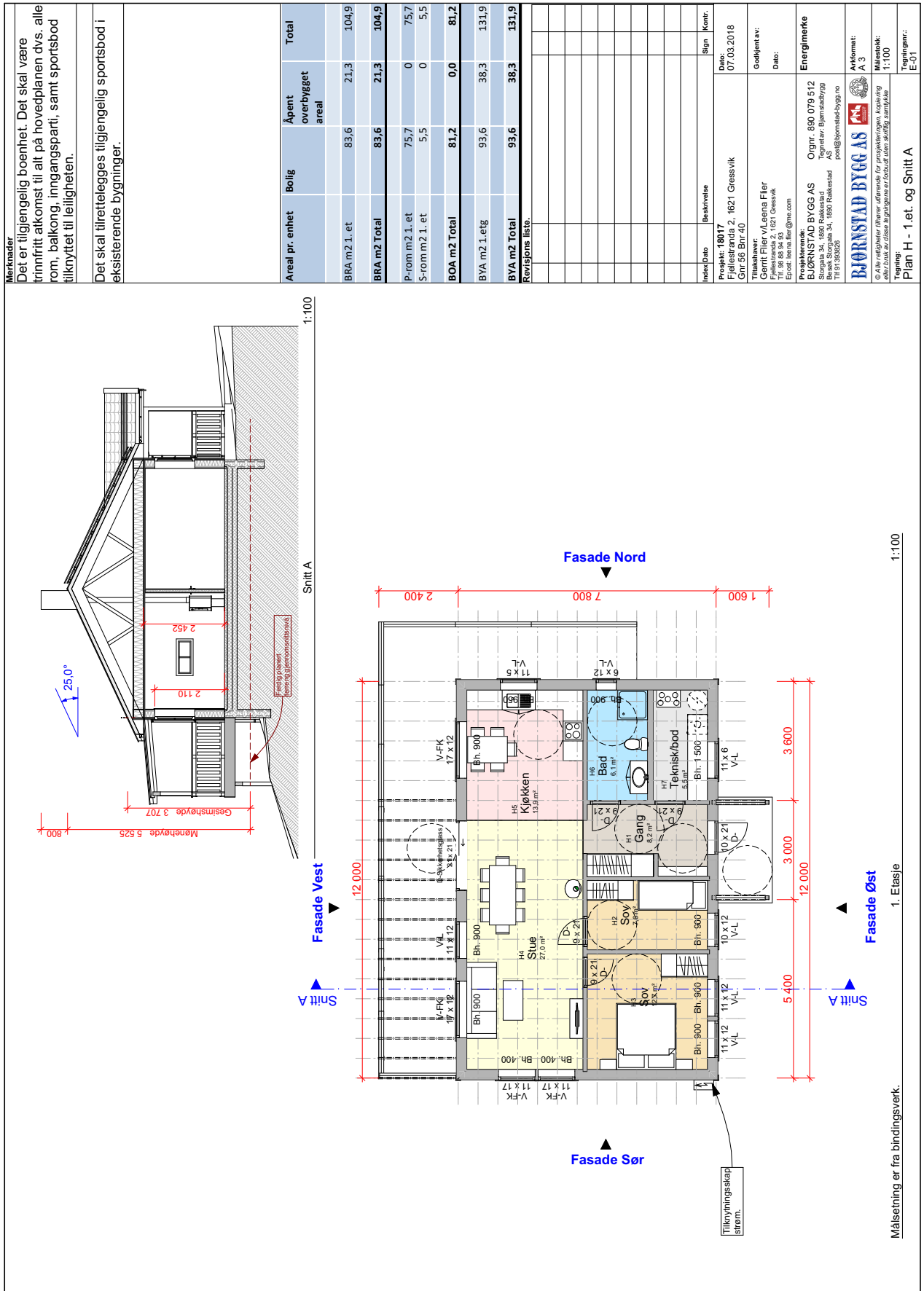
**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

|   |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br><b>151,99 kWh/m<sup>2</sup></b> |
|---|

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

|   |   |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br><b>150,26 kWh/m<sup>2</sup></b> | Totalt levert pr. år<br><b>13 373 kWh</b> |
|---|---|





**Merknader**  
 Det er tilgjengelig boenhet. Det skal være  
 trinnfritt akkomst til alt på hovedplanen dvs. alle  
 rom, balkong, inngangsparti, samt sportsbod  
 tilknyttet til leiligheten.

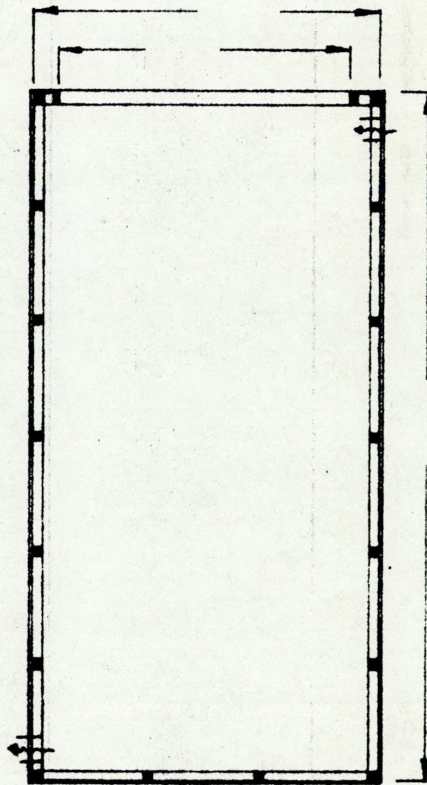
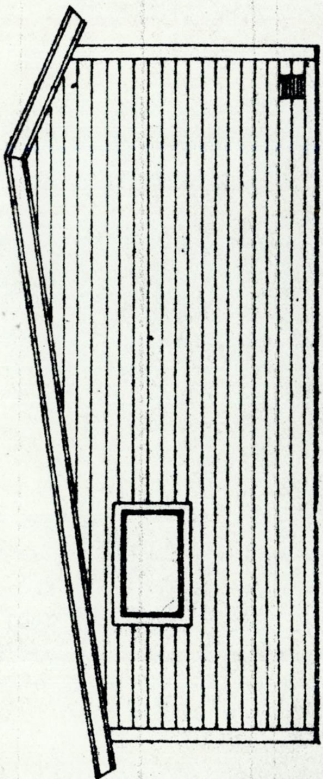
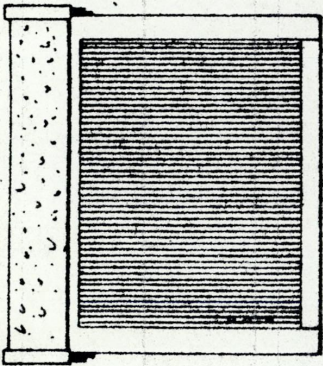
Det skal tilrettelegges tilgjengelig sportsbod i  
 eksisterende bygninger.

| Areal pr. enhet     | Bolig       | Åpent<br>overbygget<br>areal | Total        |
|---------------------|-------------|------------------------------|--------------|
| BRA m2 1. et        | 83,6        | 21,3                         | 104,9        |
| <b>BRA m2 Total</b> | <b>83,6</b> | <b>21,3</b>                  | <b>104,9</b> |
| P-rom m2 1.et       | 75,7        | 0                            | 75,7         |
| S-rom m2 1.et       | 5,5         | 0                            | 5,5          |
| <b>BDA m2 Total</b> | <b>81,2</b> | <b>0,0</b>                   | <b>81,2</b>  |
| BVA m2 1.etg        | 93,6        | 38,3                         | 131,9        |
| <b>BVA m2 Total</b> | <b>93,6</b> | <b>38,3</b>                  | <b>131,9</b> |

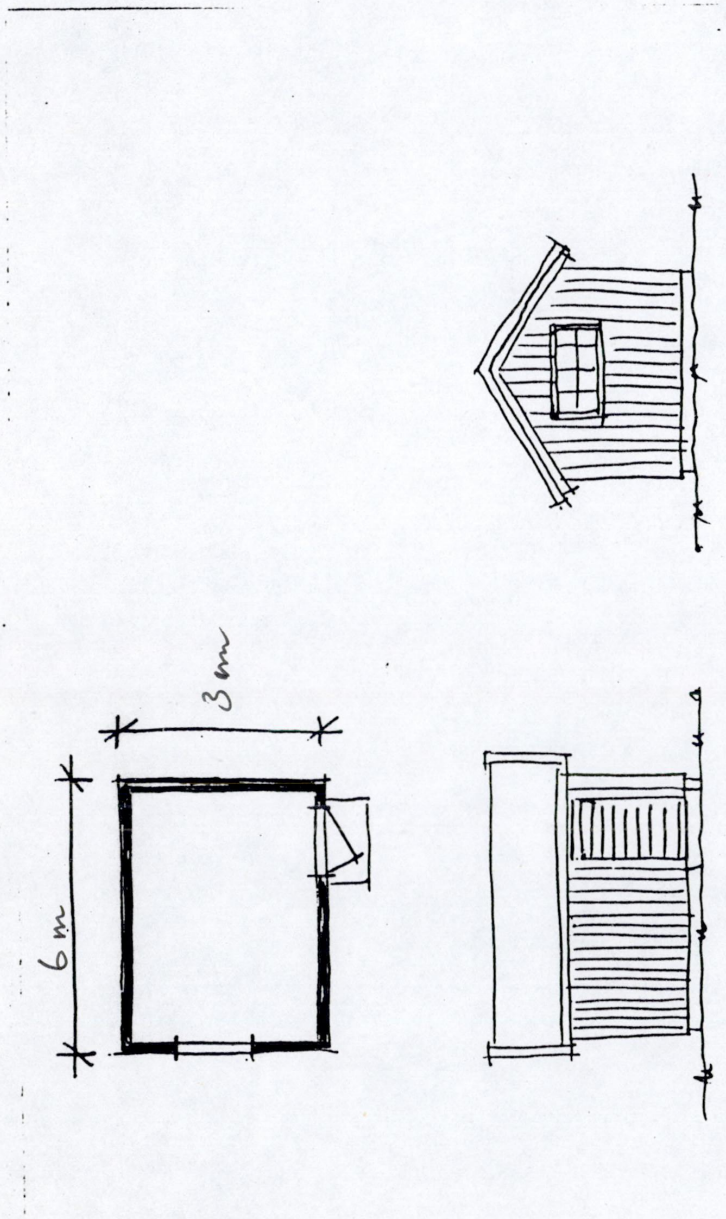
Revisjons liste.

| Index   | Dato  | Beskrivelse | Sign | Kontr. |
|---|-------|-------------|------|--------|
| 1   | 18017 |             |      |        |
| Prosjekt: 18017<br>Pjellestranda 2, 1621 Gressvik<br>G 565 Bnr 40<br>Tiltaksnavn:<br>Gjerit Flier v/Leena Flier<br>Fjellestranda 2, 1621 Gressvik<br>Tlf: 98 88 94 83<br>leena.flier@mba.com<br>Børnstad Bygg AS<br>Ognr: 800 079512<br>Torgstevn, Bjørnstadveien 1<br>Strømsø, 1800 Rallekstad AS<br>Brakk, Storgata 34, 1800 Rallekstad<br>Tlf 91 385626<br>post@bjornstadbygg.no |       |             |      |        |
| Energimerke<br>Ognr: 800 079512<br>Torgstevn, Bjørnstadveien 1<br>Strømsø, 1800 Rallekstad AS<br>Brakk, Storgata 34, 1800 Rallekstad<br>Tlf 91 385626<br>post@bjornstadbygg.no  |       |             |      |        |
| Antakomst:<br>A 3<br>Målestokk:<br>1:100<br>Tegning:<br>Plan H - 1.et. og Snitt A<br>Tegning:<br>E-01   |       |             |      |        |

Måsetning er fra bindingsverk.  
 1. Etasje  
 1:100



|                       |     |      |
|-----------------------|-----|------|
| Trepangelgarasje      | Mål | 1:50 |
| Type, Delta * 55 x 27 |     |      |
| Plan - fasader        |     |      |
| KARLSHUS BRUK         |     |      |





# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjellestranda 2, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 56/40/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-04-14



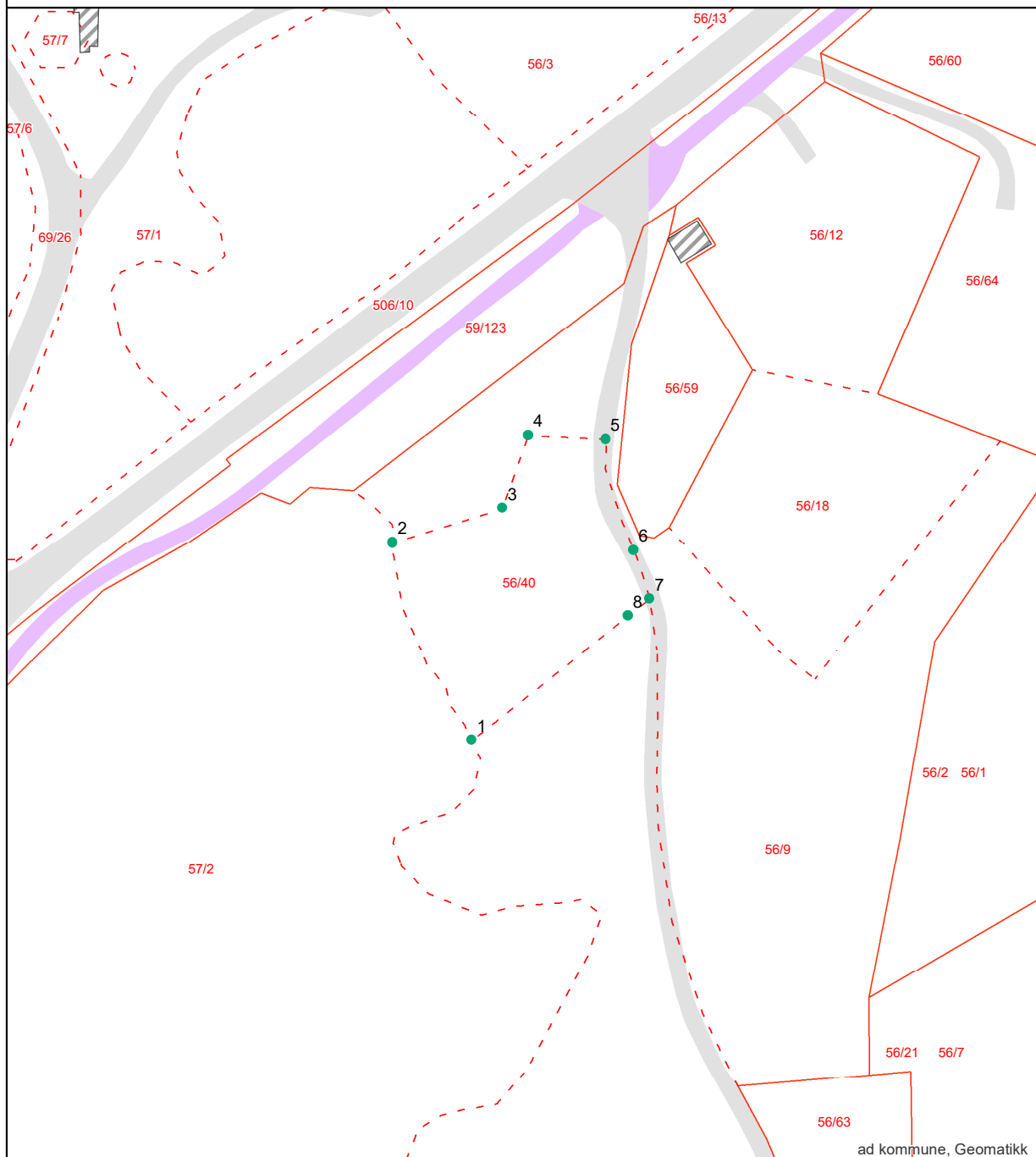
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



## Grensepunkt rapport

Rapportdato : 14.4.2026

### Areal og koordinater:

|                       |               |                     |
|-----------------------|---------------|---------------------|
| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem:    |
| 1508.8                |               | EUREF89 UTM Sone 32 |

### Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord          | Øst           | Grensemerke nedsaatt i | Lengde | Grensepunkttype        | Hjelpelinjetype | Målemetode                         | Nøyaktighet i cm | Radius |
|--------|---------------|---------------|------------------------|--------|------------------------|-----------------|------------------------------------|------------------|--------|
| 1      | 6563384.82344 | 606417.388393 | Ikke spesifisert       | 40     | Geometrisk hjelpепunkt |                 | Dig. på skjerm fra scannet samkopi | 200              | 0      |
| 2      | 6563421.22697 | 606402.88473  | Ikke spesifisert       | 21.19  | Geometrisk hjelpепunkt |                 | Dig. på skjerm fra scannet samkopi | 200              | 0      |
| 3      | 6563427.56534 | 606423.085621 | Ikke spesifisert       | 14.23  | Ukjent                 |                 | Dig. på skjerm fra scannet samkopi | 200              | 0      |
| 4      | 6563440.97853 | 606427.826304 | Ikke spesifisert       | 14.3   | Ukjent                 |                 | Dig. på skjerm fra scannet samkopi | 200              | 0      |
| 5      | 6563440.24943 | 606442.101851 | Ikke spesifisert       | 21.29  | Geometrisk hjelpепunkt |                 | Stereoinstrument                   | 200              | 0      |
| 6      | 6563419.87018 | 606447.24206  | Ikke spesifisert       | 9.46   | Geometrisk hjelpепunkt |                 | Stereoinstrument                   | 200              | 0      |
| 7      | 6563410.89552 | 606450.209323 | Ikke spesifisert       | 5.08   | Geometrisk hjelpепunkt |                 | Stereoinstrument                   | 200              | 0      |
| 8      | 6563407.72759 | 606446.240236 | Ikke spesifisert       | 36.86  | Ukjent                 |                 | Dig. på skjerm fra scannet samkopi | 200              | 0      |

side: 1

**Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-56/40/0**

|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      | FJELLHØY   | Beregnet areal          | 1 508.8          |
| Etablert dato  | 16.04.1962 | Historisk oppgitt areal | 0.0              |
| Oppdatert dato | 22.09.2025 | Historisk arealkilde    | 0 - Ikke oppgitt |
| Skyld          | 0.02       | Antall teiger           | 1                |
| Kommunennummer | 3107       | Kommunenavn             | FREDRIKSTAD      |

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

**Tinglyste eierforhold**

| Navn         | Pers.nr/org.nr. | Rolle                | Status  | Adresse | Andel |
|--------------|-----------------|----------------------|---------|---------|-------|
| GERRIT FLIER |                 | H -<br>Hjemmelshaver | D - Død |         | 1/1   |

**Forretninger**

| Forretningstype                 | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|---------------------------------|-----------------|---------------|---------------|------------|
| ON - Omnummerering              | 01.01.2024      | 01.01.2024    |               |            |
| ON - Omnummerering              | 01.01.2020      | 01.01.2020    |               |            |
| AF - Annen forretningstype      | 25.01.2011      | 25.01.2011    |               |            |
| ON - Omnummerering              | 07.01.1994      |               |               |            |
| DL - Kart- og delingsforretning | 14.12.1981      |               |               |            |
| SK - Skylddeling                | 16.04.1962      |               |               |            |

**Grunnforurensning registrert på eiendommen**

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

**Kulturminner**

| Kategori | Art | Vernetype | Matrikkelført | Lokalitetsnummer |
|----------|-----|-----------|---------------|------------------|
|          |     |           |               |                  |

## Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse

Ført dato

## Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

## Klage

Klagerreferanse

Gjelder

Ført dato

## Teiger

| Hovedteig                           | Avklart eiere            | 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"/> | 17.07.1978      | 1 508.8    |              |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type                                | Status            |
|------------|-----|-------------------------------------|-------------------|
| 147958617  | 0   | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | TB - Tatt i bruk  |
| 147958633  | 0   | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | TB - Tatt i bruk  |
| 300688173  | 0   | 111 - Enebolig                      | FA - Ferdigattest |

### Bygning 147958617: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

### Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus   | Dato | Registrert dato |
|------------------|------|-----------------|
| TB - Tatt i bruk |      | 15.05.2006      |

**Bruksenheter**

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

**Bygning 147958633: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig**

|                  |                          |                 |                          |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | M - Massivregistrering   | BRA Bolig       | 0.0                      |
| Antall boenheter | 0                        | BRA Annet       | 0.0                      |
| Antall etasjer   | 0                        | BRA Totalt      | 0.0                      |
| Avløp            |                          | 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      |

**Bruksenheter**

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

**Bygning 300688173: 111 - Enebolig**

|                  |                          |                 |                          |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering  | BRA Bolig       | 83.6                     |
| Antall boenheter | 1                        | BRA Annet       | 0.0                      |
| Antall etasjer   | 1                        | BRA Totalt      | 83.6                     |
| Avløp            | 1 - Offentlig kloakk     | Har heis        | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

**Bygningsstatushistorikk**

| Bygningsstatus               | Dato       | Registrert dato |
|------------------------------|------------|-----------------|
| RA - Rammetillatelse         | 11.06.2018 | 18.06.2018      |
| IG - Igangsettingstillatelse | 11.06.2018 | 18.06.2018      |
| FA - Ferdigattest            | 06.12.2018 | 10.12.2018      |

**Bruksenheter**

| Type      | Leilighetsnr. | BRA  | Rom | Bad | Kjøkken     |
|-----------|---------------|------|-----|-----|-------------|
| B - Bolig | H0101         | 83.6 | 3   | 1   | 1 - Kjøkken |

**Etasjer**

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H01    | 1         | 83.6      | 0.0       | 83.6       | 0.0        |

**Adresser**

| Vegnavn       | Nummer | Navn | Poststed      |
|---------------|--------|------|---------------|
| Fjellestranda | 2      |      | 1622 GRESSVIK |

## EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

### 3107 Fredrikstad - 56/40/0/0

Eierrepresentant: Flier Gerrit Etterlatte

Regningsmottaker: Flier Gerrit Etterlatte

### OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

|            |                  |                |           |                  |     |
|------------|------------------|----------------|-----------|------------------|-----|
| Type       | Grunneiendom     | Bruksnavn      | FJELLHØY  | Grunnforurensing | Nei |
| Kommune    | 3107 Fredrikstad | Tinglyst       | Ja        | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr    | 56               | Seksjonert     | Nei       | Punktbeste       | Nei |
| Bruksnr    | 40               | Oppgitt areal  | 0 m2      | Kulturminne      | Nei |
| Festenr    | 0                | Beregnet areal | 1508,8 m2 |                  |     |
| Seksjonsnr | 0                |                |           |                  |     |

### ADRESSER

(Antall: 1)

|         |                                  |              |      |           |              |
|---------|----------------------------------|--------------|------|-----------|--------------|
| Adresse | Fjellestranda 2<br>1622 GRESSVIK | Tilleggsnavn |      | Kirkesogn | Gressvik     |
|         |                                  | Grunnkrets   | Dale | Valgkrets | Gressvik sør |

### BYGNINGER

(Antall: 1)

| Bygningsnr. | Type     | Status       | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|-------------|----------|--------------|---------------|-----------------|------------|
| 300688173   | Enebolig | Ferdigattest | Bolig         |                 | 83,6       |

### TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

| Eier         | Adresse | Postnr/Sted | Eierandel | Rolle         |
|--------------|---------|-------------|-----------|---------------|
| FLIER GERRIT |         |             | 1/1       | Hjemmelshaver |

### KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare | Grunnlag             | Enhetspris        | Fra         | Andel      | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |                     |
|------|----------------------|-------------------|-------------|------------|-------|--------------------|---------------------|
| 73   | Eskatt Landbruk      | 1 741 200,00 0/00 | kr 3,20     | 01.07.2026 | 1/1   | 0                  | kr 5 571,00         |
| 1104 | RENOVASJON - 140 L   | 1,00 140 l        | kr 3 135,00 | 01.07.2026 | 1/1   | 0                  | kr 3 919,00         |
| 4370 | AVLØP FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boenh.       | kr 2 464,00 | 01.07.2026 | 1/1   | 0                  | kr 2 834,00         |
| 4270 | VANN FASTGEB. BOLIG  | 1,00 Boenh.       | kr 1 081,00 | 01.07.2026 | 1/1   | 0                  | kr 1 243,00         |
| 4350 | AKONTO AVLØP BOLIG   | 46,00 M3          | kr 38,09    | 01.07.2026 | 1/1   | 0                  | kr 2 015,00         |
| 4250 | AKONTO VANN BOLIG    | 46,00 M3          | kr 12,55    | 01.07.2026 | 1/1   | 0                  | kr 664,00           |
|      |                      |                   |             |            |       |                    | <b>kr 16 246,00</b> |

### VANNMÅLERE

| Målnummer | Prosent vann | Prosent avløp | Type avlesning               | Avlesningdato | Forbruksår | Forbruk | Målerstand |
|-----------|--------------|---------------|------------------------------|---------------|------------|---------|------------|
| 38031171  | 100          | 100           | Årsavlesning - Ekstern kilde | 9.10.2025     | 2025       | 46      | 597        |



## WI30040100 Eiendomsstatus

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

|                   |                             |        |          |
|-------------------|-----------------------------|--------|----------|
| Gnr: 56           | Bnr: 40                     | Fnr: 0 | Snr: 0 ▼ |
| Adresse:          | Fjellestranda 2 ▼           |        |          |
| Areal:            | ca. 1508.8 m <sup>2</sup> * |        |          |
| Antall boenheter: | 1                           |        |          |

**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, navn:</b><br>Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035<br><a href="#">Plandokumenter på kommunens nettsider</a> | <b>Formål/Hensynssone:</b><br>310 - Ras- og skredfare, H310<br>320 - Flomfare, H320 Aktso<br>370 - Høyspenning, H370<br>560 - Hensyn naturmiljø, H560<br>5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring<br>5200 - LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse<br>6001 - Bruk og vern av sjø, vassdrag, strandsone | <b>Godkjent/vedtatt:</b><br>juni 15, 2023 |
| <b>Reguleringsplan, navn:</b><br>Eiendommen er ikke regulert  | <b>Formål/Hensynssone:</b>   | <b>Godkjent/vedtatt:</b>                  |
| <b>Reguleringsbestemmelser:</b>   |  |   |

\*For matrikkelenhet:

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

### Usikre grenser.

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 16.04.2026

BJØRNSTAD BYGG AS

Storgata 34  
1890 RAKKESTAD

|                        |                               |                   |             |
|------------------------|-------------------------------|-------------------|-------------|
| <b>Deres referanse</b> | <b>Vår referanse</b>          | <b>Klassering</b> | <b>Dato</b> |
|                        | 2018/3671-18-244877/2018-JOHB | 56/40             | 06.12.2018  |

### Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

### Delegert vedtak

Behandlet på vegne av  
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.  
1963/18

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 26/11-2018 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

**Adresse: Fjellestranda 2**

**Gnr. 56**

**Bnr. 40**

**Fnr.**

**Arbeidets art: Ny enebolig**

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Anna Auganes  
regulerings- og byggesakssjef

Johnnie Brok  
overingeniør

Kopi til interne mottakere:  
Jan Olav Berge Vann og avløp

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

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 13      Bankkonto:



**FREDRIKSTAD KOMMUNE**  
**Fredrikstad brannvesen**

**Megleropplysninger**

*Fredrikstad, 16.04.2026*

**Til informasjon!**

Eiendom: 56/40 Fjellestranda 2

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

*Cato Eriksen*

Fredrikstad Brannvesen  
Avdeling Boligtilsyn  
Telefon: 489 50 966

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

# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjellestranda 2, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 56/40/0/0

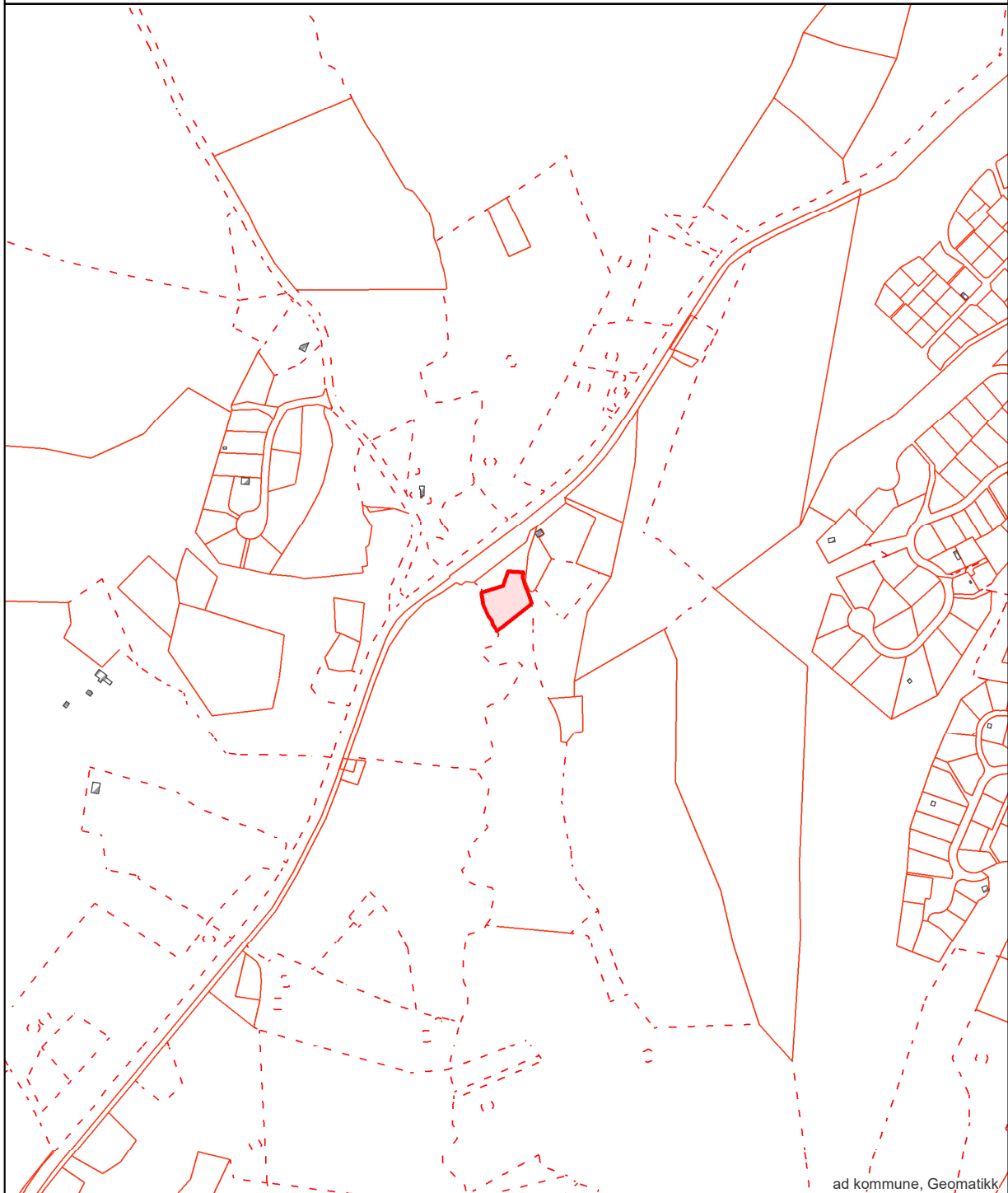
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2026-04-14



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



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

## Eiendomsrapport for 56 / 40 / 0 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eikertrær 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 brenseltanker 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 NÆRHEITEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

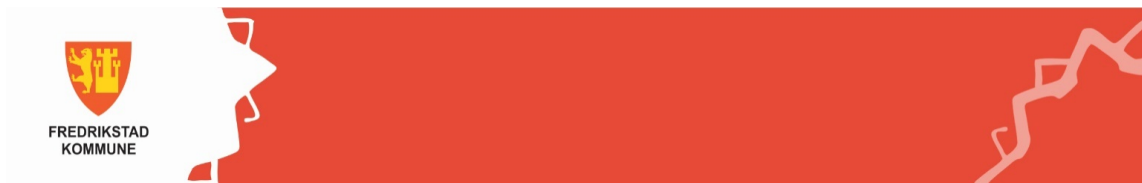
| ID | Lokalitet | Registreringsdato | Utforming | Omkrets |
|----|-----------|-------------------|-----------|---------|
|----|-----------|-------------------|-----------|---------|

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

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

| Påvirkningsgrad |
|-----------------|
|-----------------|

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen



## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 22. april 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 56 **Bruksnr.:** 40 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0  
**Adresse:** Fjellestranda 2, 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)

# Grunnkart



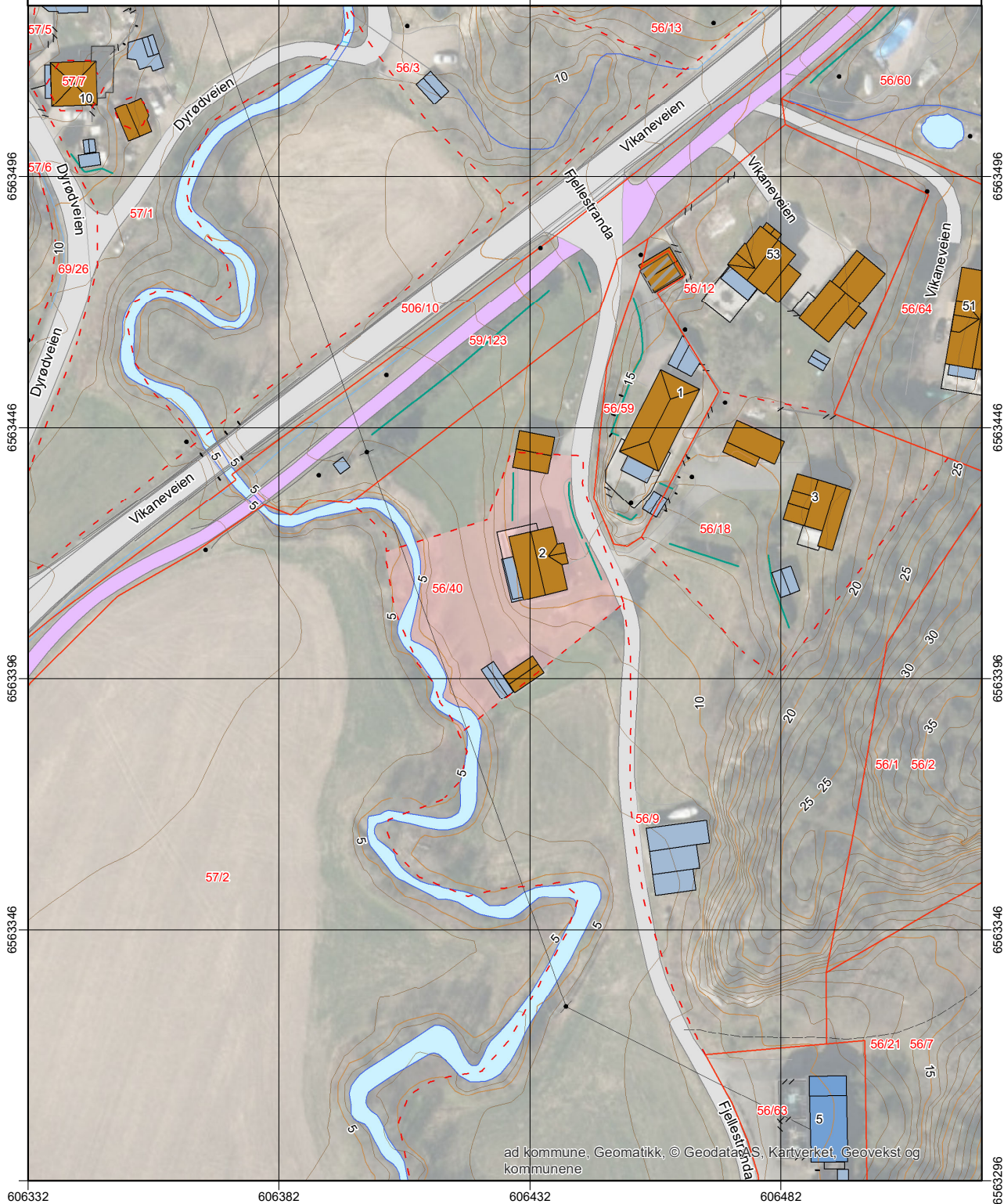
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjellestranda 2, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 56/40/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-04-14



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



# Grunnkart



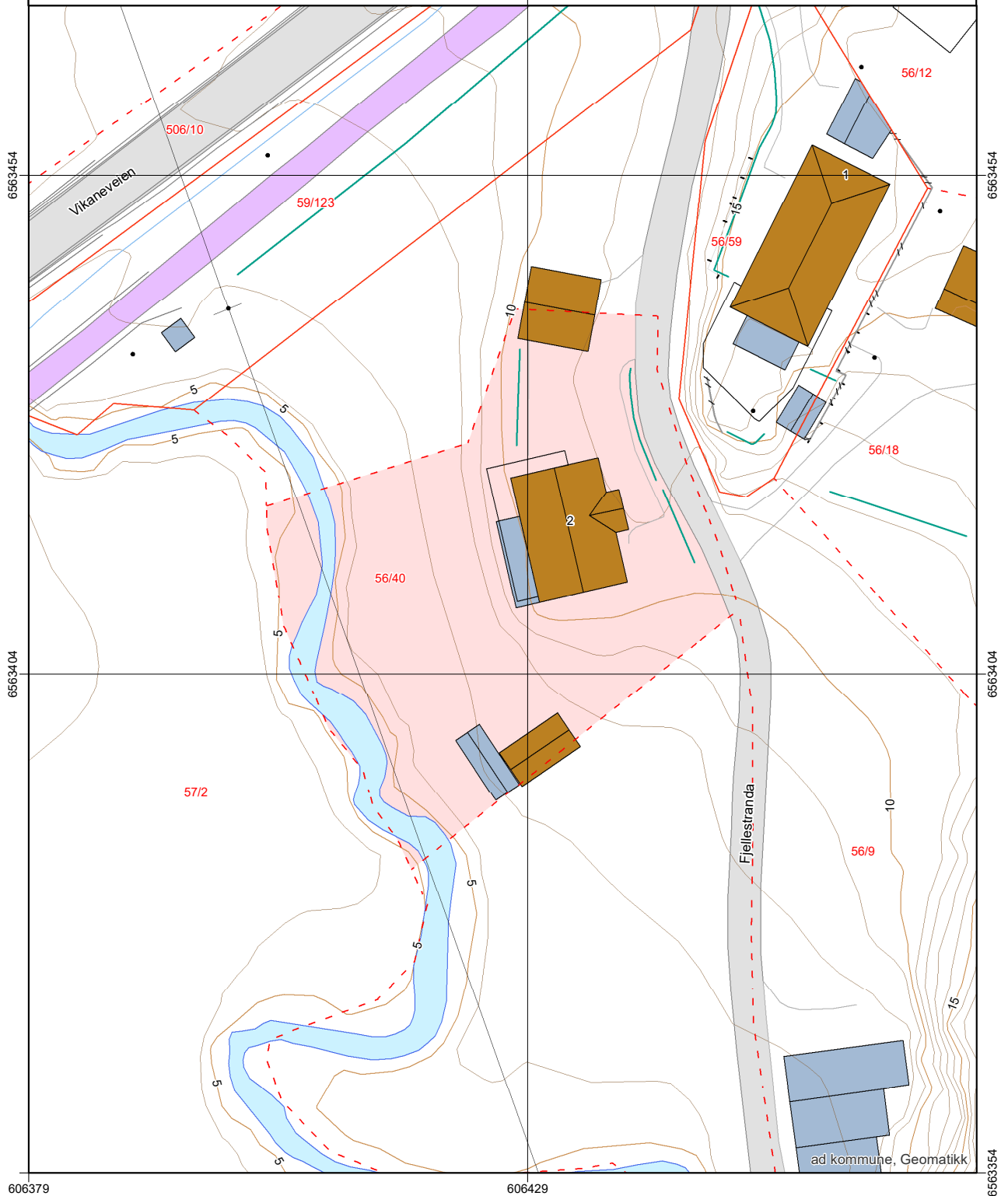
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjellestranda 2, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 56/40/0/0

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2026-04-14



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



# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjellestranda 2, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 56/40/0/0

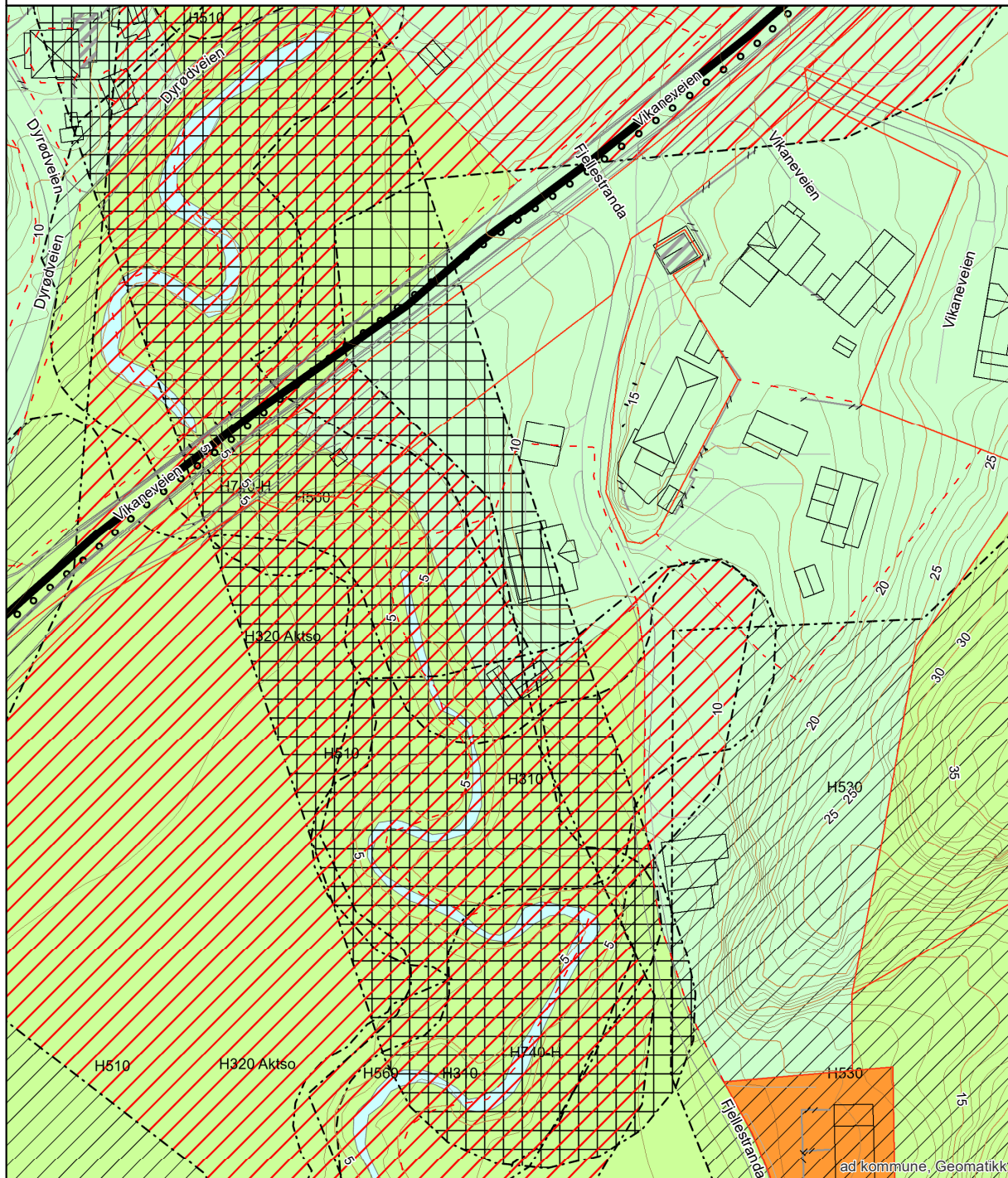
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-04-14



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.



Dok. avg. kr. 200,-

S K J Ø T E.

Onsøy El.verk

J.nr. 1384/85 mottatt 12/7-85

Arkiv nr. \_\_\_\_\_

Undertegnede

Ellen Marie Flier Fjelle, f.nr. 021232 [REDACTED]

Gerrit Flier, f.nr. 041135 [REDACTED]

Kjell Myrvold, f.nr. 050126 [REDACTED]

DAGBOKFØRT

07.08.85 08127

FREDRIKSTAD BYRETT

skjøter og overdrar herved eiendommen g.nr. 56 b.nr. 63 i  
Onsøy til Onsøy Elektrisitetsverk.

Skjøtet medunderskrives av Kjell Myrvolds hustru, som sam-  
tykker i skjøtningen.

Den solgte eiendom har iflg. målebrev av 12.06.85 et areal  
på 928,8 kvm, hvorav 663,9 kvm er framålt g.nr. 56 b.nr. 9,  
og 262,9 kvm er framålt g.nr. 56 b.nr. 7.

Den avtalte kjøpesum er kr. 11,- pr. kvm, i alt kr. 10.194,80.

Overdragelsen skjer på følgende vilkår:

Den solgte eiendom skal anvendes til oppføring og drift av  
transformatorstasjon.

Kjøperen gis rett til over selgerens eiendom g.nr. 56 b.nr.  
7, 9 og 40 å føre frem jordkabler og høyspentlinjer mellom  
den solgte eiendom og bestående eller nye høyspentlinjer.  
Herom opprettes en egen overenskomst.

Vanntilknytning kan skje til bestående ile på g.nr. 56 b.nr.  
9. Eventuelle skader på vannkilden som skyldes kjøperens  
utnyttelse av den solgte eiendom eller tilknytning til og bruk  
av vannkilden skal utbedres eller erstattes av kjøperen.

Som adkomstvei for den solgte eiendom gis kjøperen rett til å  
benytte eksisterende vei fra riksveien over selgerens eien-  
dommer g.nr. 56 b.nr. 9 og b.nr. 40, med adgang til på egen  
bekostning å utvide veien til 4 meter kjørebane med nødvendige  
grøfter på begge sider. Kjøperen forplikter seg til å vedlike-  
holde veien og bekoste snebrøyting av den på strekningen mellom

Udsag av mølebok lagt til hjelpe dok.

- 2 -

riksveien og den solgte eiendom.

Matjord som fjernes ved kjøperens bygnings- og veiarbeide  
skap av kjøperen kjøres til nærmere antatt sted på g.nr. 56  
b.nr. 9.

Blir partene ikke enige om erstatning for og endelig plassering  
av kabler og høyspentledninger, avgjøres spørsmålene av vold-  
giftsrett. Hver av partene oppnevner et medlem av retten, og  
Fredrikstad byrett oppnevner rettens formann.

De foran nevnte rettigheter og forpliktelser gjelder såvel  
for kjøperen som for mulige senere eiere av den solgte eiendom.

Onsøy, 23. juli 1985

*Ellen Marie Flier Fjelle*  
7. Pnr. [redacted]  
Ellen Marie Flier

*Kjell Myrvold*  
Kjell Myrvold  
Pnr. 050126 [redacted]

*Gerrit Flier*  
PNR. 46314  
Gerrit Flier

*Margit Myrvold*  
Margit Myrvold  
Pnr. 150626 [redacted]

Det bekreftes herved at Ellen Marie Flier, Gerrit Flier,  
~~Kjell Myrvold~~ har underskrevet foran-  
stående skjøte personlig i vårt nærvær, og at de er over 18 år.

Onsøy, 23. juli 1985.

*Jean M. Pettersen*  
pnr: [redacted] 18.10.25  
adresse:

*Oksrød  
1620 Gressvik*

*Rolf S. Pettersen*  
pnr: 020121 [redacted]  
adresse:

*Oksrød  
1620 Gressvik*

- 3 -

Det bekreftes herved at Kjell Myrvold, Margit Myrvold har underskrevet foranstående skjøte personlig i vårt nærvær, og at de er over 18 år.

Trondheim, 26.7.85

*Johannes Skjøy*

pnr: 160930 [redacted]

adresse:

*Brekkeleira 17 e  
7087 Grunne*

*Anne Dybovik*

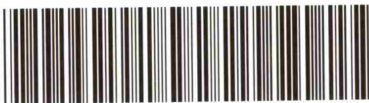
pnr. 21116 [redacted]

adresse:

*Brekkeleira 17 e  
7087 Grunne*

Det bekreftes at denne kopi er en korrekt gjengivelse av originaldokumentet.

*Einar Simonsen*  
ADVOKAT EINAR SIMONSEN

Doknr: 8754 Tinglyst: 23.09.1992 Emb. 086  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOMVEIRETT

Undertegnede Gerrit Flier, f.nr. 041135-██████ eier av gnr. 56 br.nr.9 og 40 i Onsøy gir herved stedsevarig veirett som bil og gangvei til nåværende og senere eiere av nedenfornevnte eiendommer.

|    | <u>Eiendommens betegnelse</u> | <u>Eiere/festere</u>  |
|----|-------------------------------|---|
| 1. | gnr. 56 br.nr. 62             | Inger Andreassen, f.nr. 030312-██████<br>og Arve Nesbye, f.nr. 010417-██████  |
| 2. | " 56 br.nr. 1,<br>feste nr. 1 | Fester Ole Eilertsen,<br>f.nr.231146-██████   |
| 3. | " 56 br.nr.35                 | Martha Henriksen, f.nr.280631-██████  |
| 4. | " 56 " 1 og 2                 | Iflg. kjøpekontrakt av 19/8-85 har<br>grunneieren Leif Kristoffersen.<br>f.nr.180945-██████ forpliktet seg til å<br>utskille to hyttetomter på hver 1,5 da.<br>til Steinar Fjeld, f.nr.080223-██████ og<br>Solveig Iversen 081029-██████<br>Dette vil bli foretatt når nærværende<br>veirett er tinglyst. |
| 5  | " 56 br.nr.61                 | Lisbeth Fjeldberg, f.nr. 090227-██████<br>og Ellen Louise Ovell, f.nr.<br>010521-██████   |
| 6  | " 56 br.nr. 17                | Viggo Kolstad f.nr.030957-██████  |
| 7  | " 56 br.nr. 11                | Erik Moe, f.nr.230536-██████<br>Finn Moe, f.nr.160444-██████<br>Torunn Moe, f.nr.110364-██████<br>Lise Ritari f.nr.300961-██████  |
| 8. | " 56 br.nr.44                 | Per Pedersen, f.nr.300439-██████  |
| 9  | " 56 br.nr.38                 | Knut Røssholt, f.nr.280623-██████<br>Bertha Røssholt, f.nr.070630-██████  |
| 10 | " 56 br.nr.15                 | Odd Tandberg, f.nr.110834-██████ og<br>Egil Tandberg, f.nr.121124-██████  |

11. gnr.56 br.nr. 23

Sigurd Vennemark, f.nr.030322  
Atle Vennemark f.nr.051048  
Yngve Vennemark,f.nr.161150

Hytteeierne ovenfor er alle medlemmer av Fjellstranda Velforening.

Veiretten skal følge eksisterende veitrasse. Veien skal ikke utvides i bredden utover den idag anlagte veianlegg uten grunneierens samtykke.

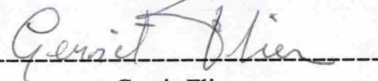
Når det gjelder vedlikehold av veien blir den å besørge og bekoste av alle brukerne, herunder eierne/festerne av eiendommene ovenfor.

De bruksberettigede overfor betaler utgiftene til tinglysning av veiretten.

Verdien av ulempen for den gjenværende eiendom settes til kr. 70.000,-, som erlegges av de bruksberettigede i henhold til denne avtale.

Eieren sitter i uskiftet bo etter Ellen Flier, død 23.01.91.

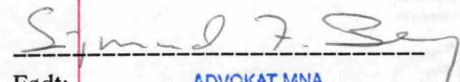
Onsøy, den 18. august 1992



Gerrit Flier

Jeg/Vi bekrefter at Gerrit Flier egenhendig og i mitt/vårt nærvær har undertegnet dette dokument og at han er over 18 år.

D.U.S.



Født: ADVOKAT MNA  
SIGMUND Z. BERG  
Adresse: Lykkeberg 2 - Tlf. 09/31 85 00  
1600 Fredrikstad

Født:  
Adresse:

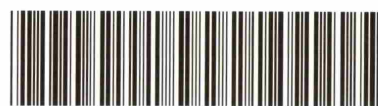


### AVTALE FRITTLIGGENDE NETTSTASJON

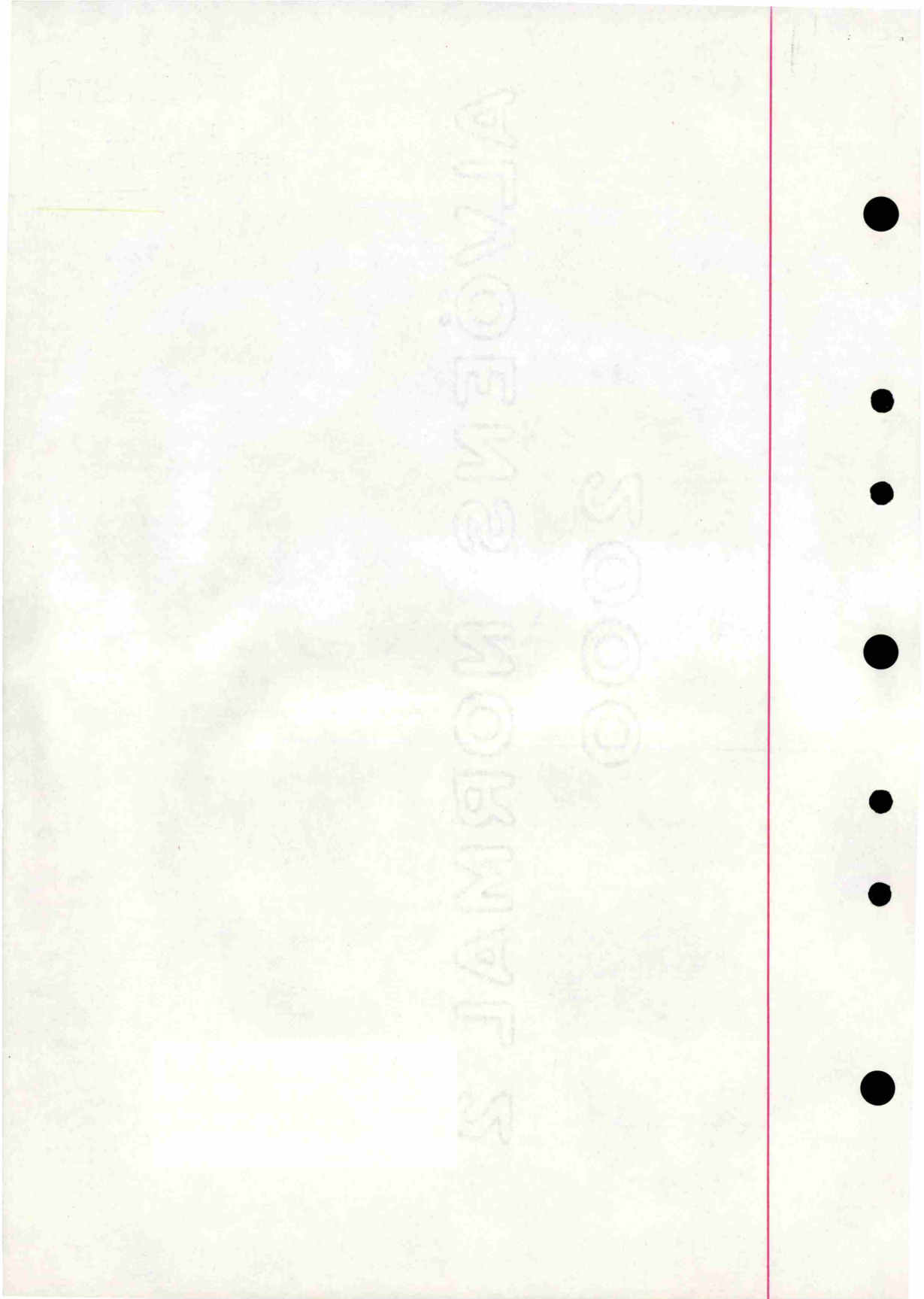
Mellom Gerrit Flier eier av.....  
g.nr./b.nr. 56/9036/40 i Fredrikstad kommune, og Østfold Energiverk AS Region Onsøy er inngått slik avtale:

1. Østfold Energiverk AS Region Onsøy gis rett til å sette opp og drive en transformator-kiosk med grunnflate ca. ...3.... m<sup>2</sup> på eiendommen.
2. Transformator-kioskens plassering er vist på vedlagt kart.
3. Østfold Energiverk AS Region Onsøy rett å legge de nødvendige høy- og lavspent jordkabler til og fra kiosken.
4. Ved senere bygging på eiendommen nord for riksvei 117 vil Østfold Energiverk AS Region Onsøy bekoste flytting av høyspentkabel.
5. Østfold Energiverk AS Region Onsøy har rett til uhindret adkomst til transformator-kiosk og kabler for vedlikehold og reparasjon av anleggene.
6. Østfold Energiverk AS Region Onsøy har plikt til, etter at anleggsarbeidene er avsluttet og ved senere vedlikehold, å sette den berørte del av eiendommen i minst samme stand som før arbeidene ble igangsatt.
7. Østfold Energiverk AS Region Onsøy betaler til ...Gerrit Flier..... en engangs-erstatning på kr. ...2000,-.....  
for de ulemper trafokiosken medfører.
8. Avtalen utstedes i 2 eksemplarer. Utgiften til tinglysning betales av Østfold Energiverk AS Region Onsøy.

Sted/dato:  
.....



Doknr: 4265 Tinglyst: 10.05.1995 Emb. 086  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





Grunneier

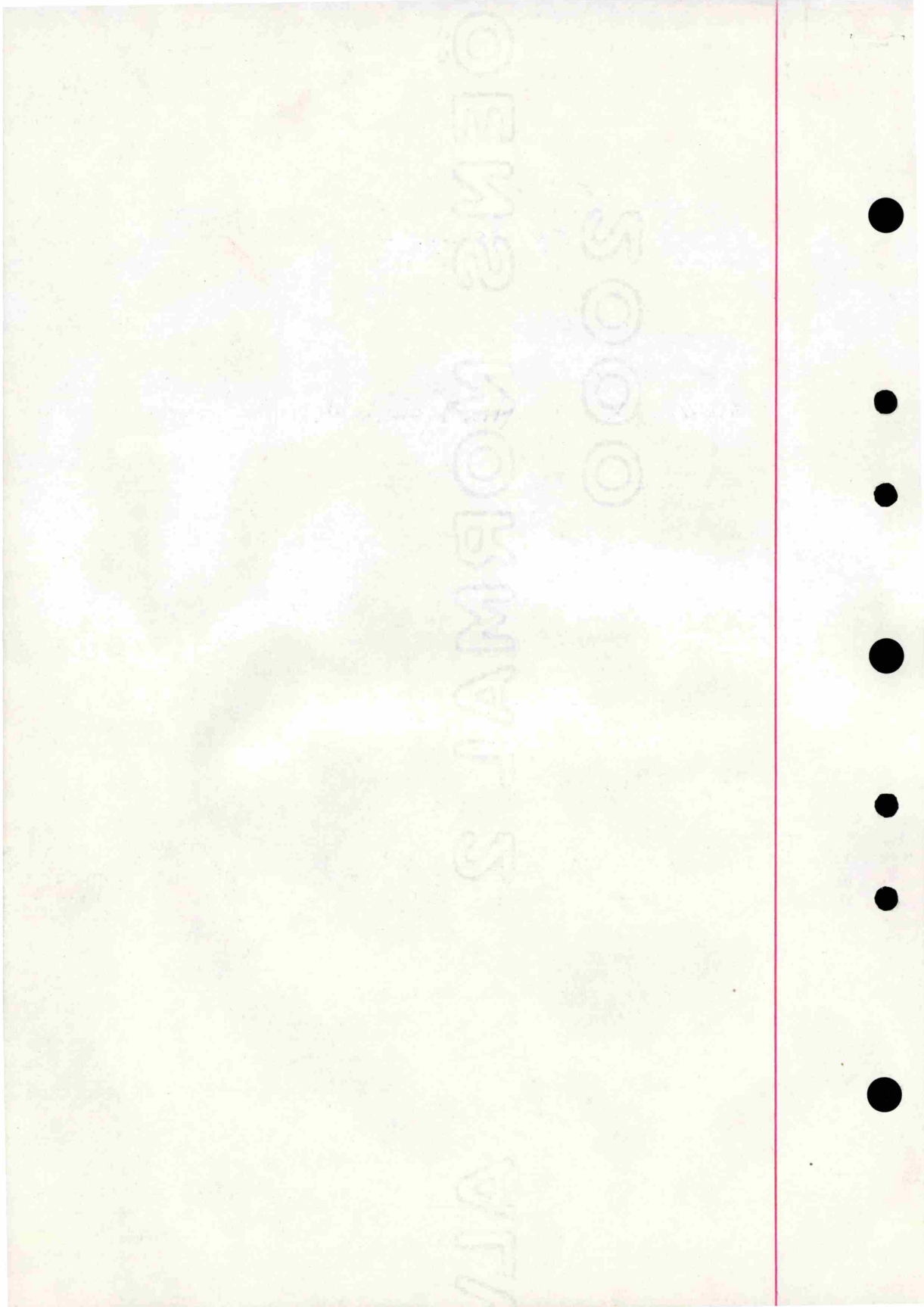
*[Handwritten signature]*  
Pers.nr. 04.11.35... [Redacted]

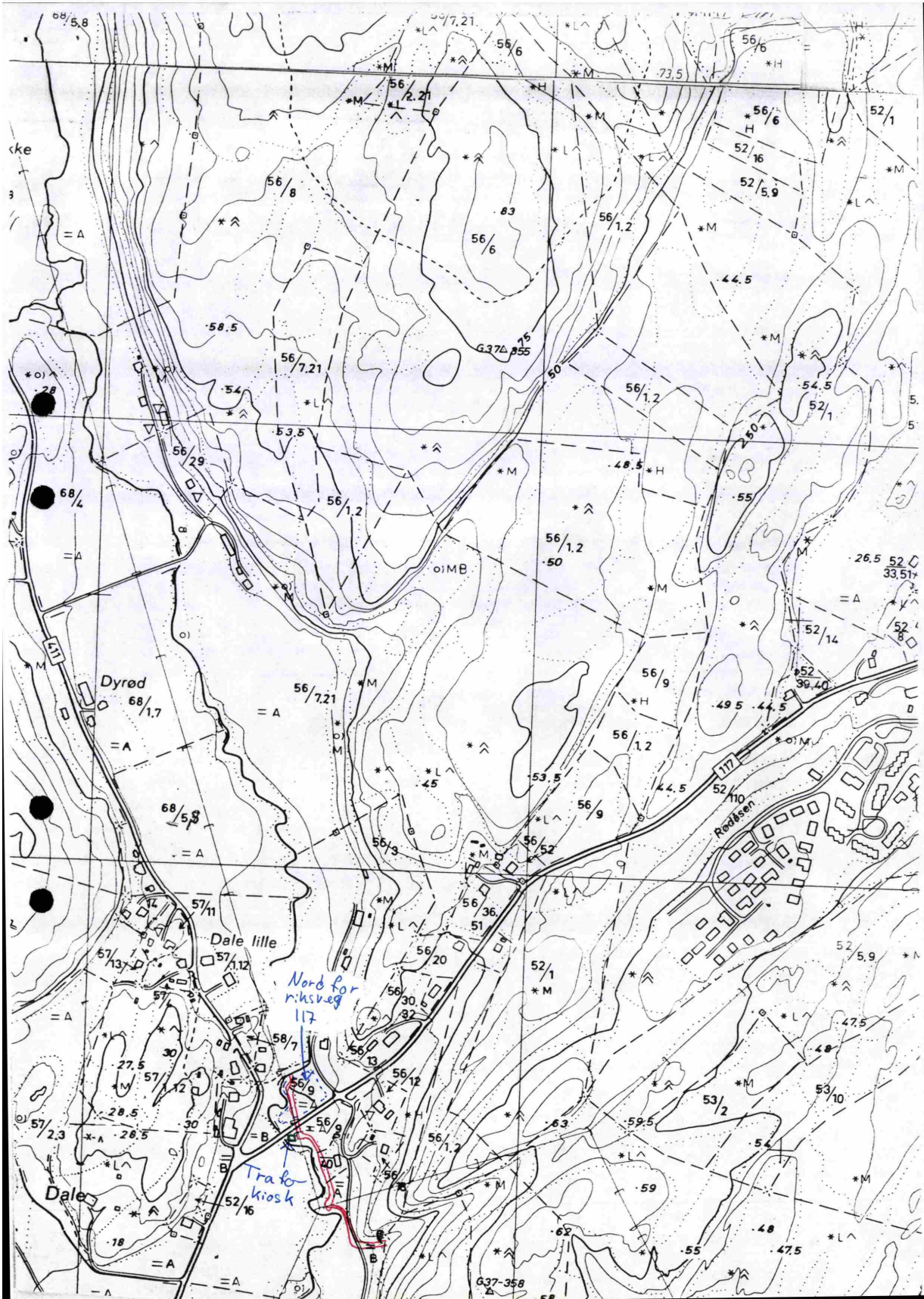
ØSTFOLD ENERGIVERK

*[Handwritten signature]*  
Madeline Cato  
nettdirektør

*[Handwritten signature]*  
Nils Bjørnebekk  
styreformann

*[Handwritten signature]*  
Rolf Gjermundsen  
adm. dir.





# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjellestranda 2, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 56/40/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-04-14

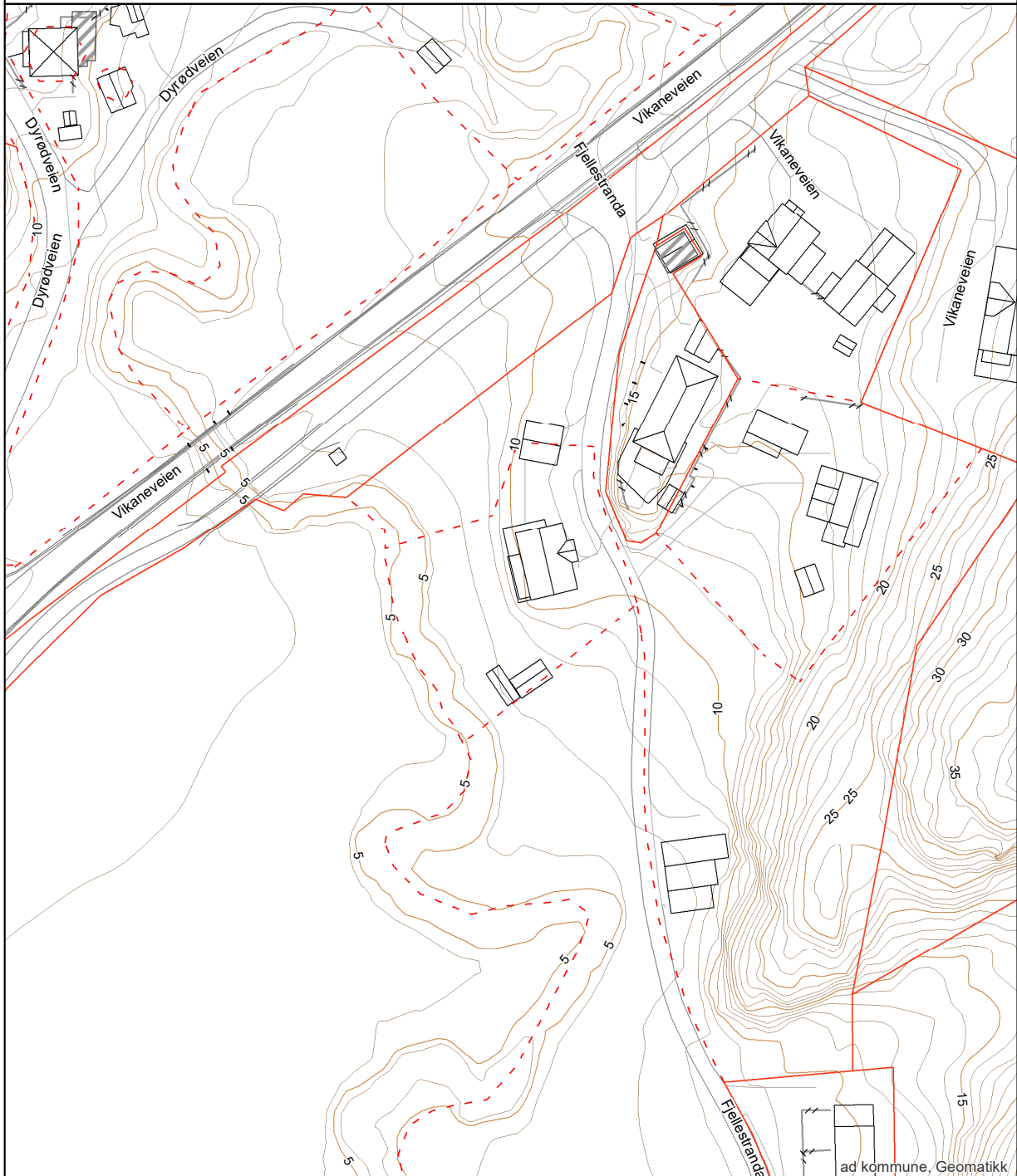


Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:

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**





**Kommuneplanens arealdel  
Fredrikstad kommune  
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

| Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven   | Saksnr    | Dato             | Sign. |
|---|-----------|------------------|-------|
| Vedtatt 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  |
| Fastsetting av planprogrammet   | PS 170/17 | FSK 09.11.2017   | MAAU  |
| 1. gangs behandling   | PS 8/19   | FSK 31.01.2019   | MAAU  |
| Høring og offentlig ettersyn  | 17/7665   | til 01.04.2019   | AKHE  |
| 2. gangs behandling   | PS 171/19 | BS 06.12.2019    | AKHE  |
| Ny høring og offentlig ettersyn   | 19/23074  | til 17.02.2020   | AKHE  |
| Egengodkjent  | PS 64/20  | 18.06.20         | AKHE  |

Koordinatsystem: Euro89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000  
Kartgrunnlag: Geovekst PIG  
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk  
Dato: 27.07.2020

**TEGNFORKLARING**

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

|  |           |   |
|--|-----------|---|
|  | <b>BA</b> | Bebyggelse og anlegg                            |
|  | <b>B</b>  | Boligbebyggelse                                 |
|  | <b>FR</b> | Fritidsbebyggelse                               |
|  | <b>S</b>  | Sentrumsformål                                  |
|  | <b>OP</b> | Forretninger                                    |
|  | <b>OP</b> | Offentlig eller privat tjenesteteying           |
|  | <b>FT</b> | Fritids- og turistformål                        |
|  |           | Råstoffutvinning                                |
|  | <b>N</b>  | Næringsbebyggelse                               |
|  | <b>IA</b> | Idrettsanlegg                                   |
|  | <b>AA</b> | Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg |
|  | <b>G</b>  | Uteoppholdsareal                                |
|  | <b>G</b>  | Grav og urnelund                                |
|  | <b>KA</b> | Kombinert bebyggelse og anleggsformål           |

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

|  |           |  |
|--|-----------|--|
|  | <b>V</b>  | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)                     |
|  | <b>H</b>  | Havn   |
|  | <b>P</b>  | Parkerings   |
|  | <b>KA</b> | Kombinerende formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur |

**GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)**

|  |           |                                |
|--|-----------|--------------------------------|
|  | <b>GR</b> | Slaggrønn struktur             |
|  |           | Naturområde                    |
|  |           | Turdrag                        |
|  |           | Friområde                      |
|  |           | Park                           |
|  |           | Kombinerte grønnstrukturformål |

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

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

|  |           |   |
|--|-----------|---|
|  |           | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  |           | Farled  |
|  | <b>SH</b> | Småbåthavn  |
|  |           | Naturområde   |
|  | <b>FS</b> | Friluftsområde  |

**HENSYNSSONER (pbl §11-8)**

|  |            |                                |
|--|------------|--------------------------------|
|  | <b>H10</b> | Hensynssone ras- og skredfare  |
|  | <b>H20</b> | Hensynssone flomfare           |
|  | <b>H30</b> | Hensynssone høyspenningsanlegg |
|  | <b>H30</b> | Hensynssone militært område    |

|  |            |                               |
|--|------------|-------------------------------|
|  | <b>H40</b> | Krav vedrørende infrastruktur |
|--|------------|-------------------------------|

**c) Soner med angitt særlige hensyn**

|  |            |                         |
|--|------------|-------------------------|
|  | <b>H50</b> | Hensynssone landbruk    |
|  | <b>H30</b> | Hensynssone friluftsliv |
|  | <b>H50</b> | Hensynssone landskap    |
|  | <b>H50</b> | Hensynssone naturmiljø  |
|  | <b>H50</b> | Hensynssone kulturmiljø |

**d) Båndleggingssoner**

|  |            |   |
|--|------------|---|
|  | <b>H60</b> | Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven |
|  | <b>H70</b> | Båndlegging etter lov om naturvern                      |
|  | <b>H70</b> | Båndlegging etter lov om kulturminner                   |

**e) Gjennomføringssoner**

|  |            |                            |
|--|------------|----------------------------|
|  | <b>H80</b> | Krav om felles planlegging |
|--|------------|----------------------------|

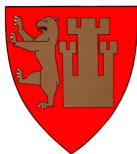
**SAMFERDSEL**

|                     | Nåværende | På bakken | Bro | Framtidig | På bakken | Bro |
|---------------------|-----------|-----------|-----|-----------|-----------|-----|
| Fjernveg            | ---       | ---       | --- | ---       | ---       | --- |
| Hovedveg            | ---       | ---       | --- | ---       | ---       | --- |
| Samleveg            | ---       | ---       | --- | ---       | ---       | --- |
| Gang- og sykkelveg  | ---       | ---       | --- | ---       | ---       | --- |
| Sykkelveg           | ---       | ---       | --- | ---       | ---       | --- |
| Turveg/turdrag      | ---       | ---       | --- | ---       | ---       | --- |
| Kollektivtrasé      | ---       | ---       | --- | ---       | ---       | --- |
| Jernbane            | ---       | ---       | --- | ---       | ---       | --- |
| Farled              | ---       | ---       | --- | ---       | ---       | --- |
| Småbåttled          | ---       | ---       | --- | ---       | ---       | --- |
| Kollektivknutepunkt | ○         | ○         | ○   | ○         | ○         | ○   |

**JURIDISK LINJE**

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| Byggegrense                      | --- |
| Forbudsgrænse sjø (100 m-beltet) | --- |
| Strandlinje sjø                  | --- |
| Markgrense                       | --- |





# 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   | Naturvernområde(på land)                          |
| Brukar                                     | Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)            | Bussholdeplass   | Naturvernområde i sjø og vassdrag                 |
| Tunnelåpning                               | Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)    | Drosjeholdeplass   | Klimaveronsone                                    |
| <b>Grensepunkter</b>                       | Offentlig kirke   | Jernbane   | Område for steinbrudd og masseuttak               |
| Off. godtkj. grensemerke                   | Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)              | Sporveg-/forstadsbane                                    | Andre områder for vesentlige terrenginngrep       |
| Bolt                                       | Offentlig administrasjon                                  | Havneområde  | Område for reindrift                              |
| Kors                                       | <b>BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL</b> | Kai  | Pelsdyranlegg                                     |
| Grensestein/-reys                          | Almennytlig barnehage                                     | Småbåtanlegg(landdelen)                                  | Handølgartneri                                    |
| Grensemerke, annen type                    | Almennytlig undervisning(skole,universitet mv.)           | Trafikkområde i sjø og vassdrag                          | Område for særskilte anlegg                       |
| <b>Juridiske linjer</b>                    | Almennytlig Kirke   | Skipslød   | Taubane   |
| Sti  | Almennytlig forsamlingslokale(grendehus mv.)              | Havneområde i sjø  | Fornøyelsespark                                   |
| Regulert tomtegrense                       | Almennytlig Kirke   | Offentlig småbåhavn(*)                                   | Område for vindkraft                              |
| Eiendomsgrænse som skal oppheves           | Almennytlig administrativt bygg                           | Annet trafikkområde i sjø/vassdrag                       | Annet spesialområde                               |
| Grense for restriksjonsomr.                | <b>OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER</b>          | Annet trafikkområde(på land)                             | <b>FELLESOMRÅDER</b>                              |
| Grense for bevaring                        | Hotell med tilhørende anlegg                              | <b>FRIOMRÅDER</b>  | Felles avkjørsel                                  |
| Bygg som skal bevares                      | Bevertning  | Park   | Felles adkomst(*)                                 |
| Byggegrense                                | <b>OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER</b>        | Turveg   | Felles gangareal                                  |
| Grenser,bygg,fjernes                       | Garasjeanlegg   | Skilleype  | Felles parkeringsplass                            |
| Byggelinje/-grense                         | Bensinstasjon   | Anlegg for løk   | Felles lekareal for barn                          |
| Tre  | Annet byggeområde   | Anlegg for idrett og sport                               | Felles gårdplass                                  |
| Støyskjerm                                 | <b>LANDBRUKSOMRÅDER</b>                                   | Løirplass  | Fellesareal for garasjer                          |
| Eiendomsgrænse som skal oppheves           | Område for jord-og skogbruk                               | Annet friområde  | Felles grentareal                                 |
| <b>Reguleringsplan bestemmelsgrenser</b>   | Område for jordbruk(*)                                    | Friområde i sjø og vassdrag                              | Annet fellesareal for flere eiendommer            |
| <b>Reguleringsplangrenser</b>              | Område reindrift  | Badeområde   | <b>KOMBINERTE FORMÅL</b>                          |
| <b>Formålsgrenser</b>                      | Område for gartneri                                       | Småbåthavn   | Bolig/Forretning                                  |
| <b>Jernbanelinjer</b>                      | Område for parsellhager                                   | Regattabane  | Bolig/Forretning/Kontor                           |
| Jernbanelinje                              | Annet landbruksområde                                     | Annet friområde i sjø og vassdrag                        | Bolig/Kontor                                      |
| Sitasjonslinjer, jernbane                  | <b>OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER</b>                           | Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig         | Bolig/Offentlig                                   |
| <b>Eiendomsgrænser</b>                     | Kjøreveg  | Golfbane   | Forretning/Kontor                                 |
| Målte grenser                              | Gate med fortau   | Grav- og urnelund  | Forretning/Kontor/Industri                        |
| Målte grenser                              | Annen vegggrunn   | Privat småbåtanlegg(land)                                | Forretning/Industri                               |
| Ikke-målte grenser                         | Gang-/sykkelvei   | Privat småbåtanlegg(sjø)                                 | Forretning/Kontor/Offentlig                       |
| Frihåndstegnede grenser                    | Sykkelvei   | Område for anlegg i grunnen                              | Forretning/Offentlig                              |
| <b>Kommunegrenser</b>                      | Gangvei   | Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet | Kontor/Industri                                   |
| <b>Reguleringsplan - bestemmelser</b>      | Kjerbar gang-/sykkelvei(*)                                | Drikkevannsmagasin                                       | Kontor/Offentlig                                  |
| Fareområde                                 | Fortau(*)   | Vann- og avlepsanlegg                                    | Kontor/Bensinstasjon                              |
| Restriksjonsområde                         | Gatetun   | Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg          | Offentlig/Almennytlig                             |
| Bevaringsområde                            | Torg  | Anlegg for telekommunikasjon                             | Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)        |
| Fornøyelsesområde                          | Forts..   | Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg          | Annet kombinert formål                            |
| Rekkefølgeområde                           |   | Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg          | Unyansert formål(kun for eldre planer)            |
| <b>Reguleringsplan - formal</b>            |   | Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg          | <b>Reguleringsplaner</b>                          |
| <b>BYGGEOMRÅDER</b>                        |   | Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg          | <b>Vannflater</b>                                 |
| Område for boliger med tilhørende anlegg   |   | Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg          | Vannflater  |
| Frittliggende småhusbebyggelse             |   | Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg          | Planomriss for reguleringsplaner under arbeid     |
| Konsentrert småhusbebyggelse               |   | Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg          |   |
| Blokkbebyggelse                            |   | Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg          |   |
| Garasjer i boligområder                    |   | Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg          |   |
| Område for forretning                      |   | Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg          |   |
| Område for kontor                          |   | Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg          |   |
| Forts..                                    |   | Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg          |   |



Gjensidige



## Boligkjøperpakken

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

### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).



## 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. AVTREKKSVENTILATORER** 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.

# 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 kontakinformasjon, 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.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .....

**Oppdragsnr:** 194260028

**Adresse:** Fjellestranda 2, 1622 GRESSVIK

**Betegnelsen:** GNR 56, BNR 40 i Fredrikstad kommune

**Gis herved bud stort kr. .... skriver .....**

**Budet er bindende til dato** / - kl: ..... ønsket overtagelse: .....

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

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

## **BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold  Annet .....

## **FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

## **HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

Holmskau & Partners, Sarpsborg Tlf: 469 54 272

Salgsoppgaven er opprettet 10.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& HOLMSKAU  
PARTNERS**



