

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 m²

BRA-I 83,0 m²

BRA-E 66,0 m²

TBA 39,0 m²

Soverom 2

Etasje 1

Eiendomstype Enebolig

Eierform Selveier

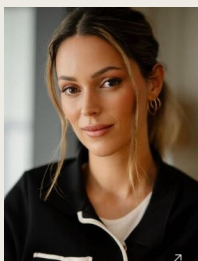
Tomteareal 1 508 m²

Byggeår 2018





Kontakt vår megler



Caroline Holmskau

Eiendomsmegler / Daglig
Leder

+47 469 54 272

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

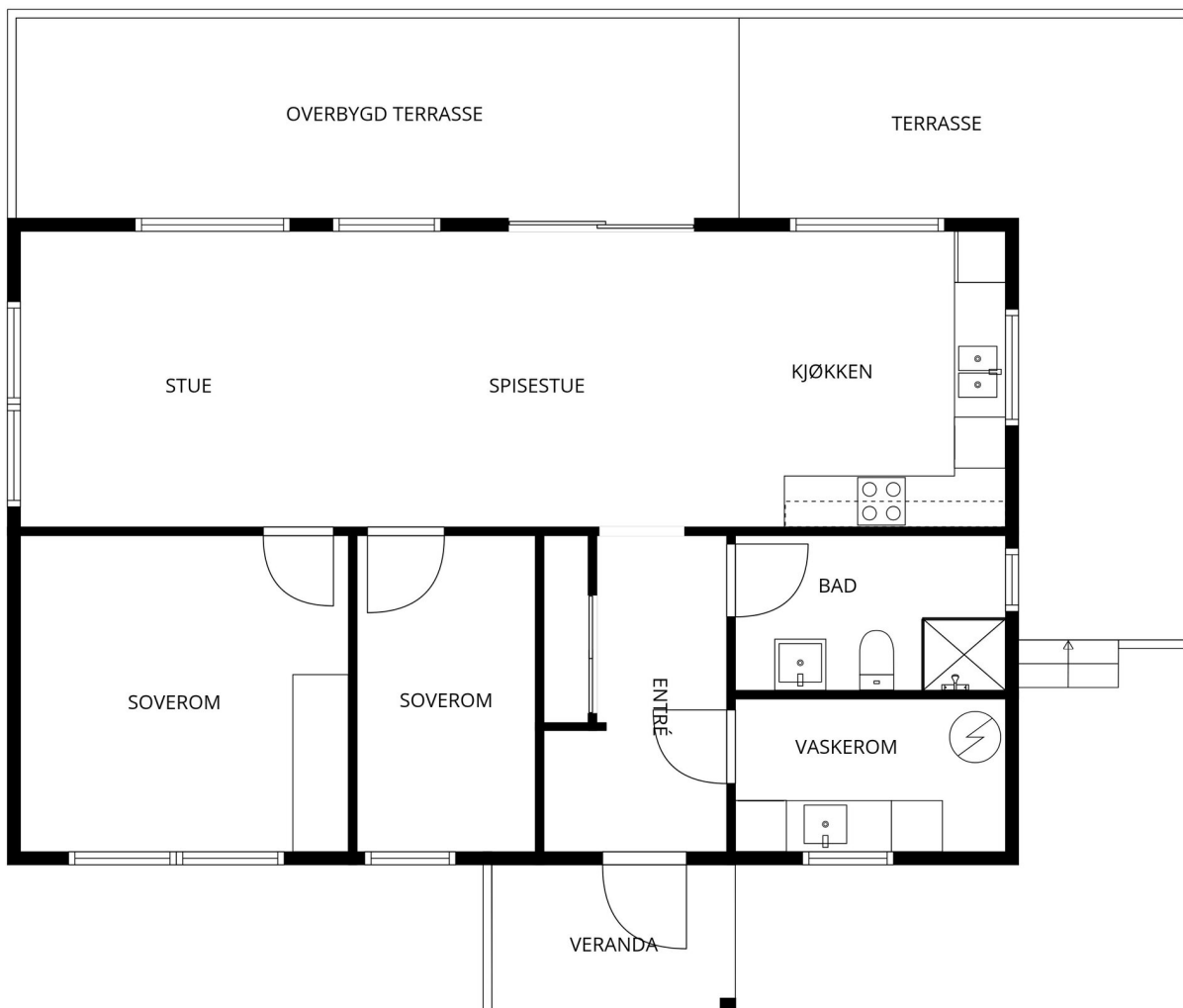
Gang, teknisk rom/vaskerom, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

BRA 149,0 m²

BRA-I 83,0 m²

BRA-E 66,0 m²

TBA 39,0 m²



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

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 149,0 m²

- BRA-i: 83,0 m²
- BRA-e: 66,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 39,0 m²

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

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

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 m² og avgir ca. 60 m² til veiformål. Netto arealtilvekst vil utgjøre ca. 820 m². 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.

Opgitt 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.

Kjøper (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.

Kjøper (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, markedsplan 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

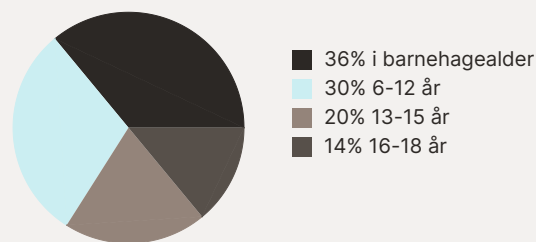
Offentlig transport

🚗 Dahle	3 min 🚶
Linje 115	0.3 km
🚗 Fredrikstad stasjon	14 min 🚶
Linje RE20, RX20	8.9 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 38 min 🚶

Skoler

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

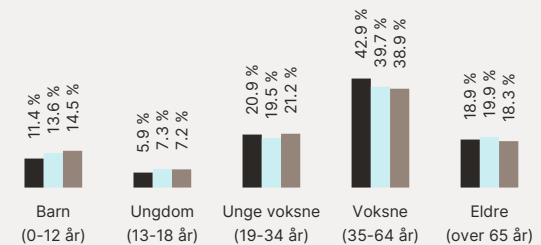
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

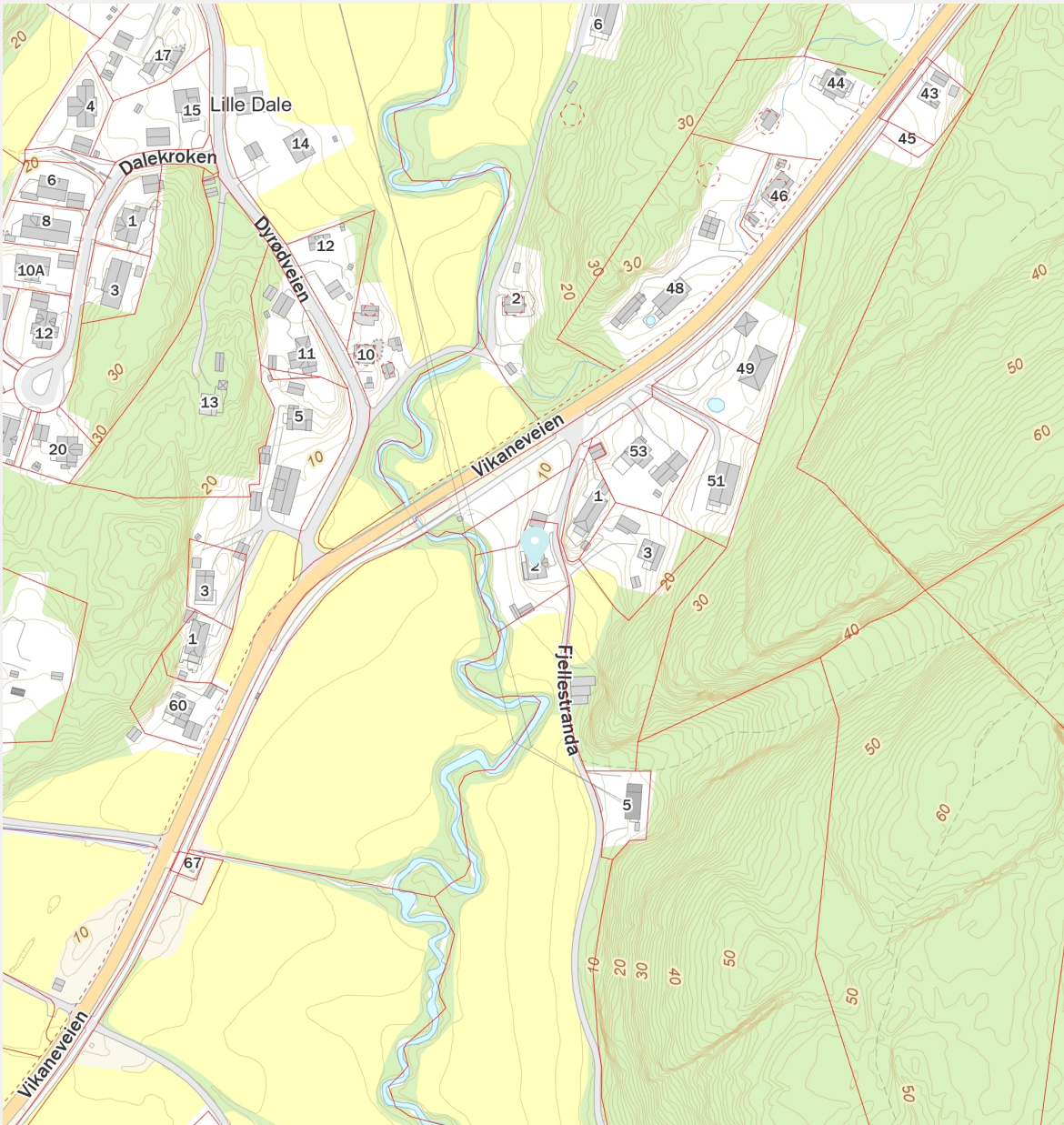
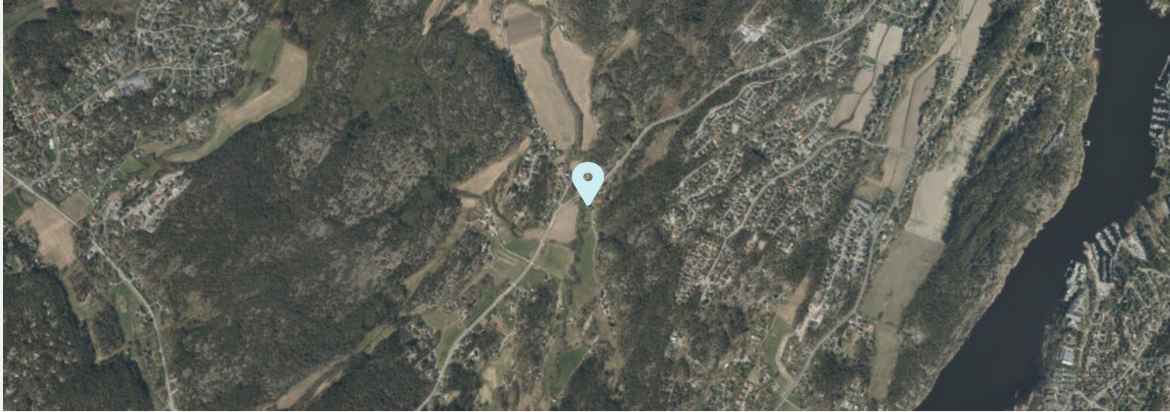
Kiwi Vestkilen	3 min 🚶
PostNord	2.2 km
Rema 1000 Gressvik	3 min 🚶
Post i butikk, PostNord	2.4 km

Sport

🏃 Rød skole	20 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.8 km
🏃 Krossnes ballplass	3 min 🚶
Ballspill	2.5 km
🏏 Pluss Onsøy Squash & Treningss...	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 m² BRA-i: 83 m²



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[™]
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 • tilleggsgbygg 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 kjølfryseskap, 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 ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	83 m ²
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

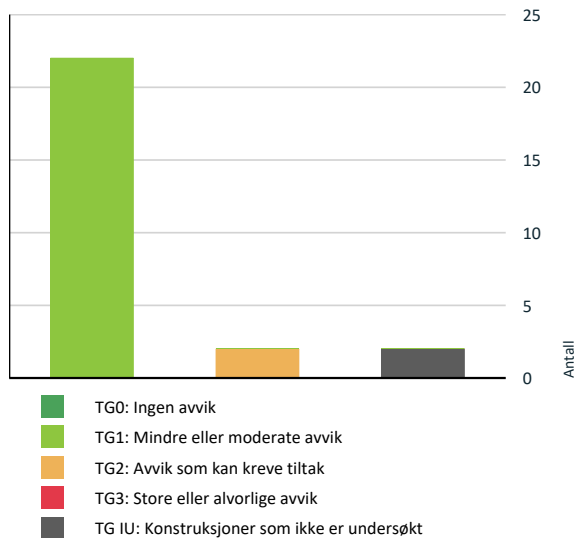
- Det foreligger ikke tegninger

Anneks/redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp og beslag

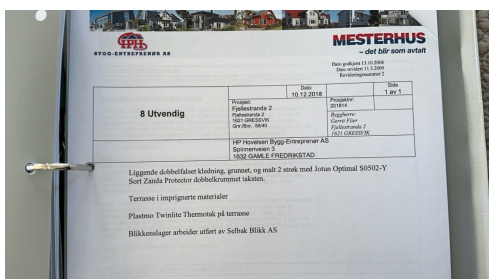
Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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



TG IIJ 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.



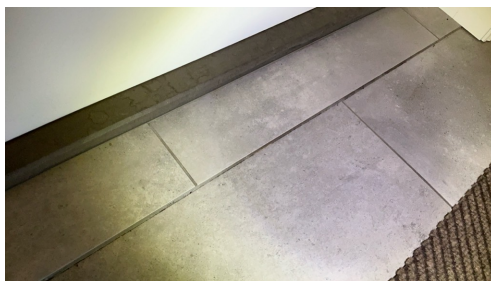
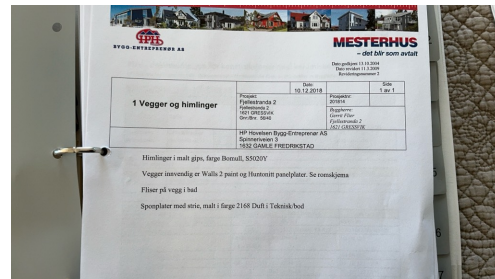
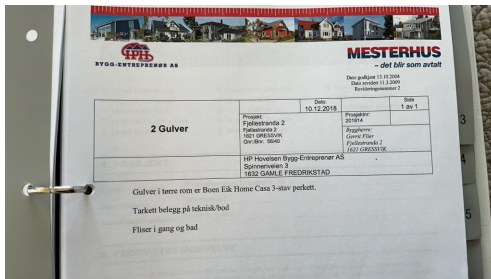
INNENDIG

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

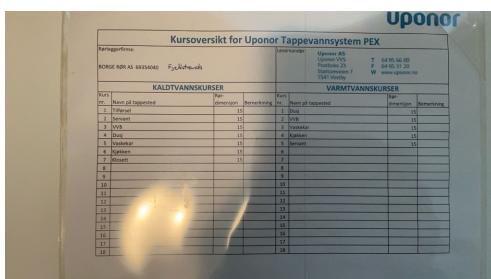
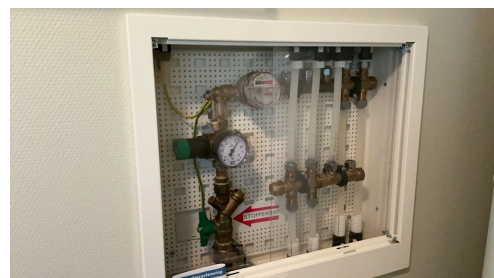
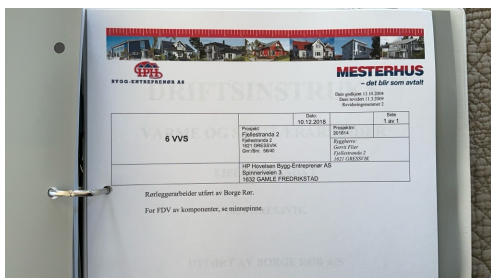
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

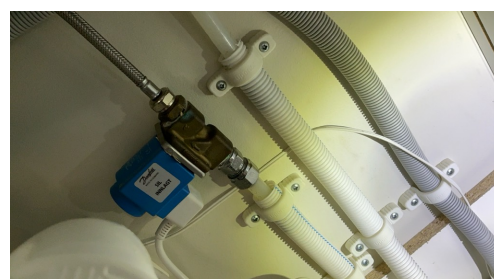
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



KALDTVANNKURSER		VARMTVANNKURSER	
Ute	Inne	Ute	Inne
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
6	6	6	6
7	7	7	7
8	8	8	8
9	9	9	9
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	13
14	14	14	14
15	15	15	15
16	16	16	16
17	17	17	17
18	18	18	18



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

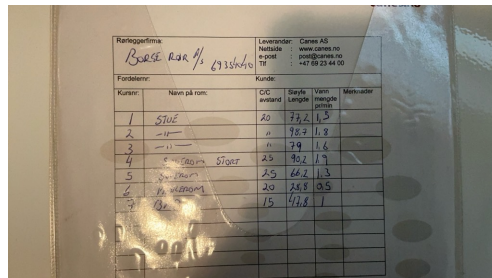
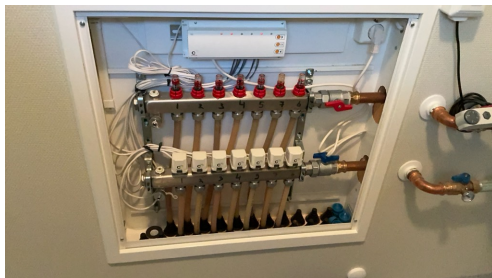
Sentralstøvsuger.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

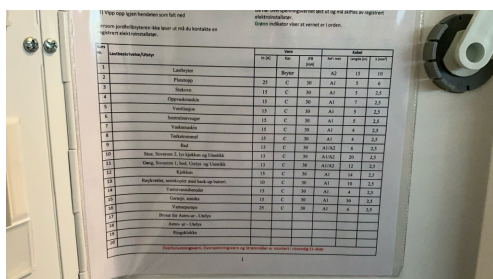
Nei

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

Ja

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

Nei



Utgangspunkt	Utgangspunkt	Utgangspunkt	Utgangspunkt	Utgangspunkt	Utgangspunkt
Utgangspunkt	Utgangspunkt	Utgangspunkt	Utgangspunkt	Utgangspunkt	Utgangspunkt
1	Løslig	C	10	A1	10
2	Opplysnings	C	10	A1	10
3	Isbjørn	C	10	A1	10
4	Opplysnings	C	10	A1	10
5	Opplysnings	C	10	A1	10
6	Opplysnings	C	10	A1	10
7	Opplysnings	C	10	A1	10
8	Opplysnings	C	10	A1	10
9	Opplysnings	C	10	A1	10
10	Opplysnings	C	10	A1	10
11	Opplysnings	C	10	A1	10
12	Opplysnings	C	10	A1	10
13	Opplysnings	C	10	A1	10
14	Opplysnings	C	10	A1	10
15	Opplysnings	C	10	A1	10
16	Opplysnings	C	10	A1	10
17	Opplysnings	C	10	A1	10
18	Opplysnings	C	10	A1	10
19	Opplysnings	C	10	A1	10
20	Opplysnings	C	10	A1	10

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengesteinfylling. Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

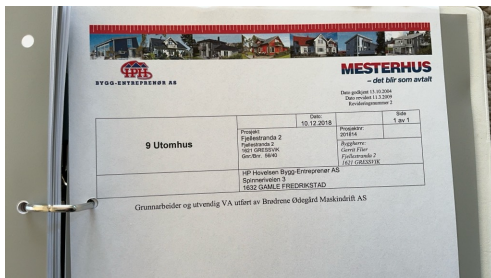
Beskrivelse

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 punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings­sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt­teknisk forskrift på befarings­tidspunktet. 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 byggemeldingstidspunktet.

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 m²/83 m²

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

Andre bygg: Garasje, Anneks/redskapsbod
Bruksareal andre bygg: 66 m²

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
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	37 000

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
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 550 000

Garasje

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

Anneks/redskapsbod

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

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 800 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 800 000
--	------------	------------------

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

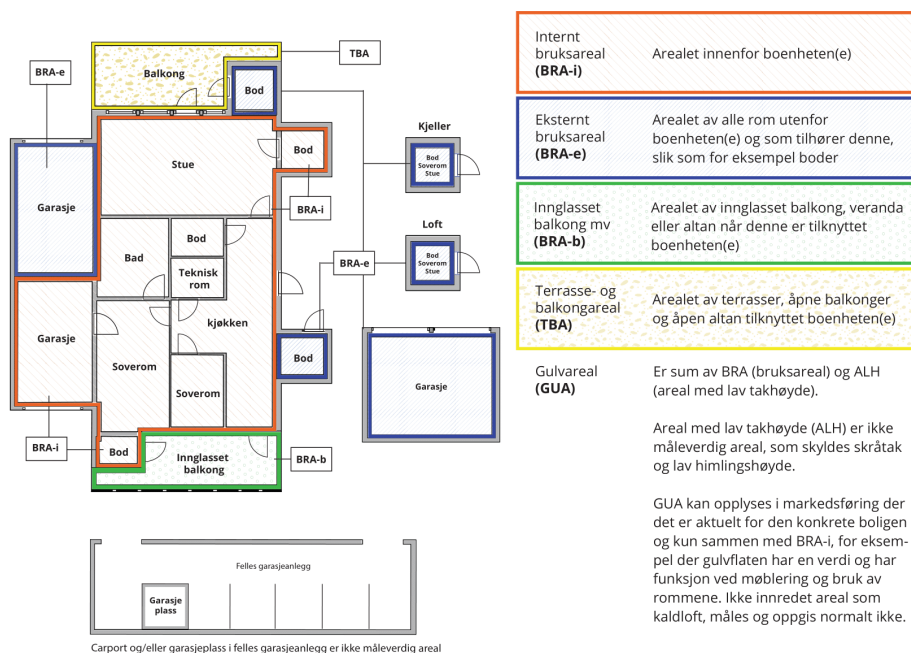
Hva er måleverdig areal?

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.



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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	83			83	39
SUM	83				39
SUM BRA	83				

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

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 Leena Flier	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	56	40		0	1508.8 m ²	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 m² og avgir ca. 60 m² til veiformål. Netto arealtilvekst vil utgjøre ca. 820 m².

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 tjenestetyster.

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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- 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 for mer informasjon

Egenerklæring

Fjellestranda 2, 1622 GRESSVIK

14 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Fjellestranda 2

Postadresse

Fjellestranda 2

Enhetsnummer

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

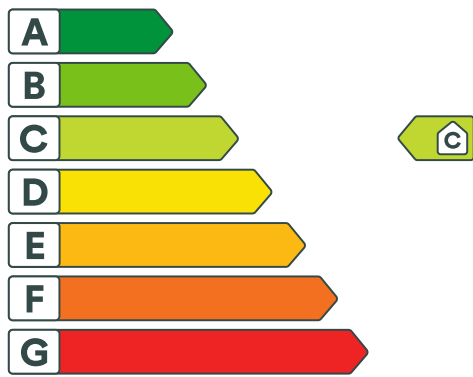
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.


Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 18870451



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






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 2018	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 149,0 m²	Oppvarmet bruksareal 89,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

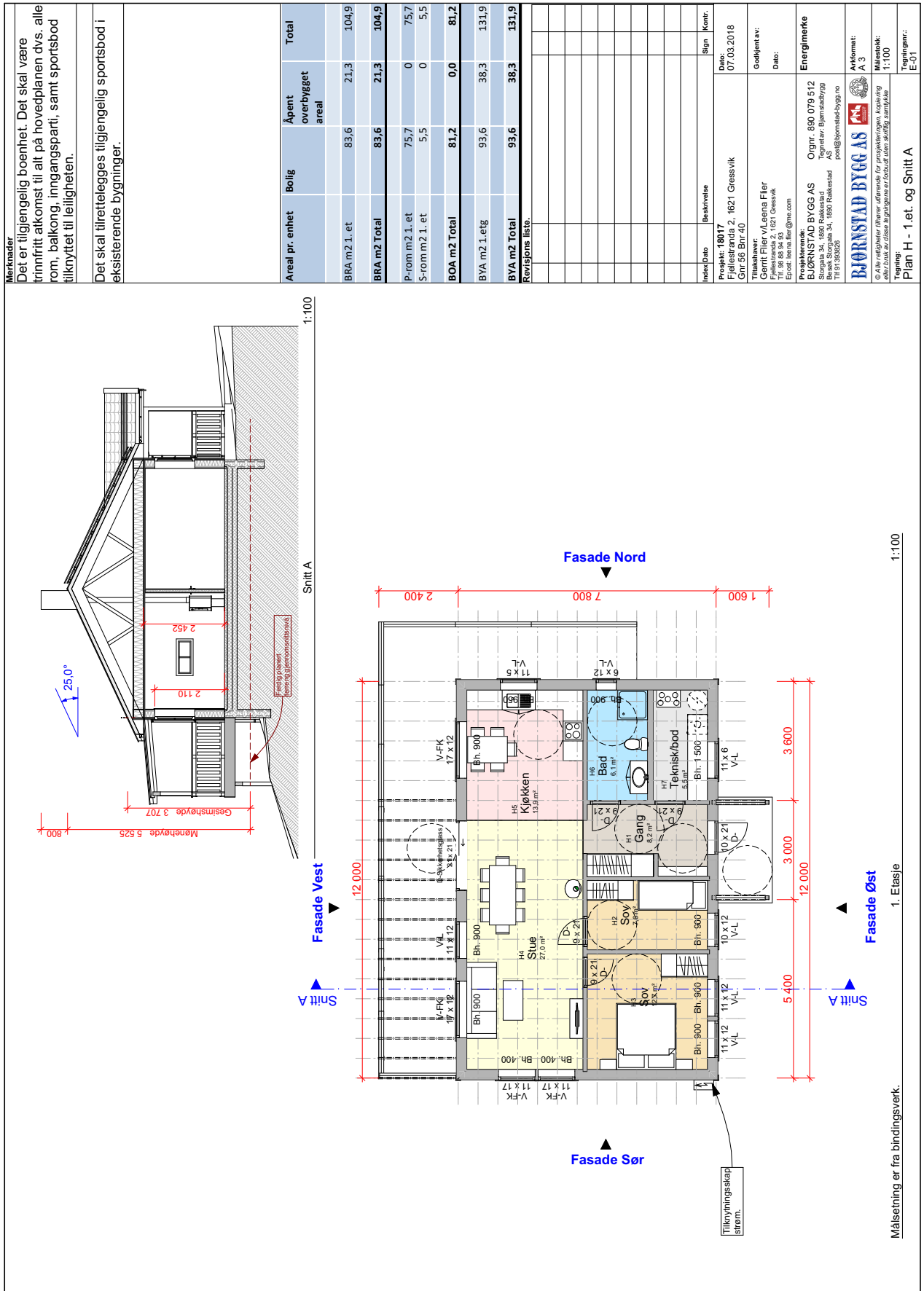
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 151,99 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 150,26 kWh/m²	Totalt levert pr. år 13 373 kWh
---	---



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

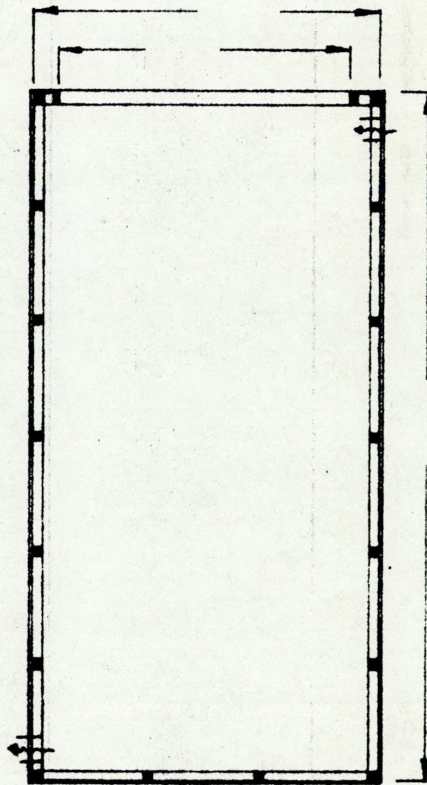
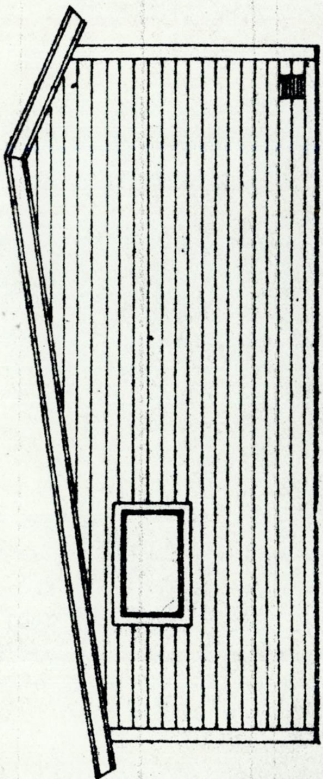
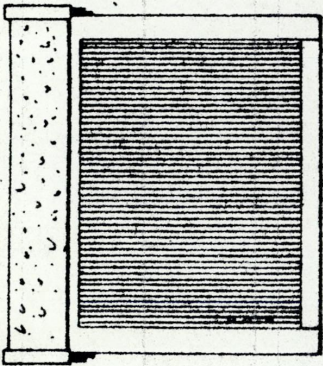
Det skal tilrettelegges tilgjengelig sportsbod i
 eksisterende bygninger.

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

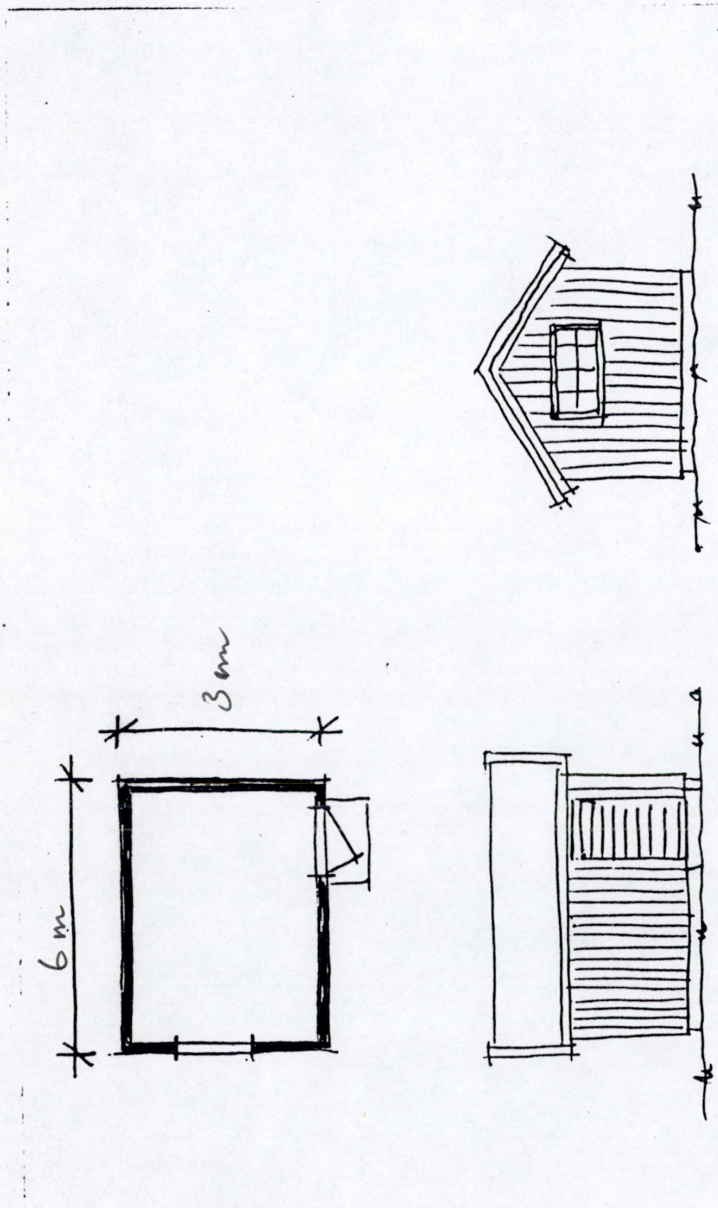
Revisjons liste.

Index	Dato	Beskrivelse	Sjikt	Kontr.
1	18017			
Prosjekt: 18017 Pjellestranda 2, 1621 Gressvik G 565 Bnr 40 Tiltaksansvarlig: Gjerit Flier v/Leena Flier Fjellestranda 2, 1621 Gressvik Trondheim, 7800 Tlf: 98 88 94 83 leena.flier@mba.com E-post: leena.flier@mba.com				
Godkjent av: Børnstad Bygg AS Ogrnr: 800 079512 Torgstevn, Blomstadsbygg Storgata 34, 1800 Rallekstad AS Blomstadsbygg AS Tlf: 91 385626 post@blomstadsbygg.no				
Energimerke Energiattest: A 3 Målestokk: 1:100 Tegning: Plan H - 1.et. og Snitt A Tegningsnr.: E-01				

Måsetning er fra bindingsverk.
 1. Etasje
 1:100



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



Oversiktskart



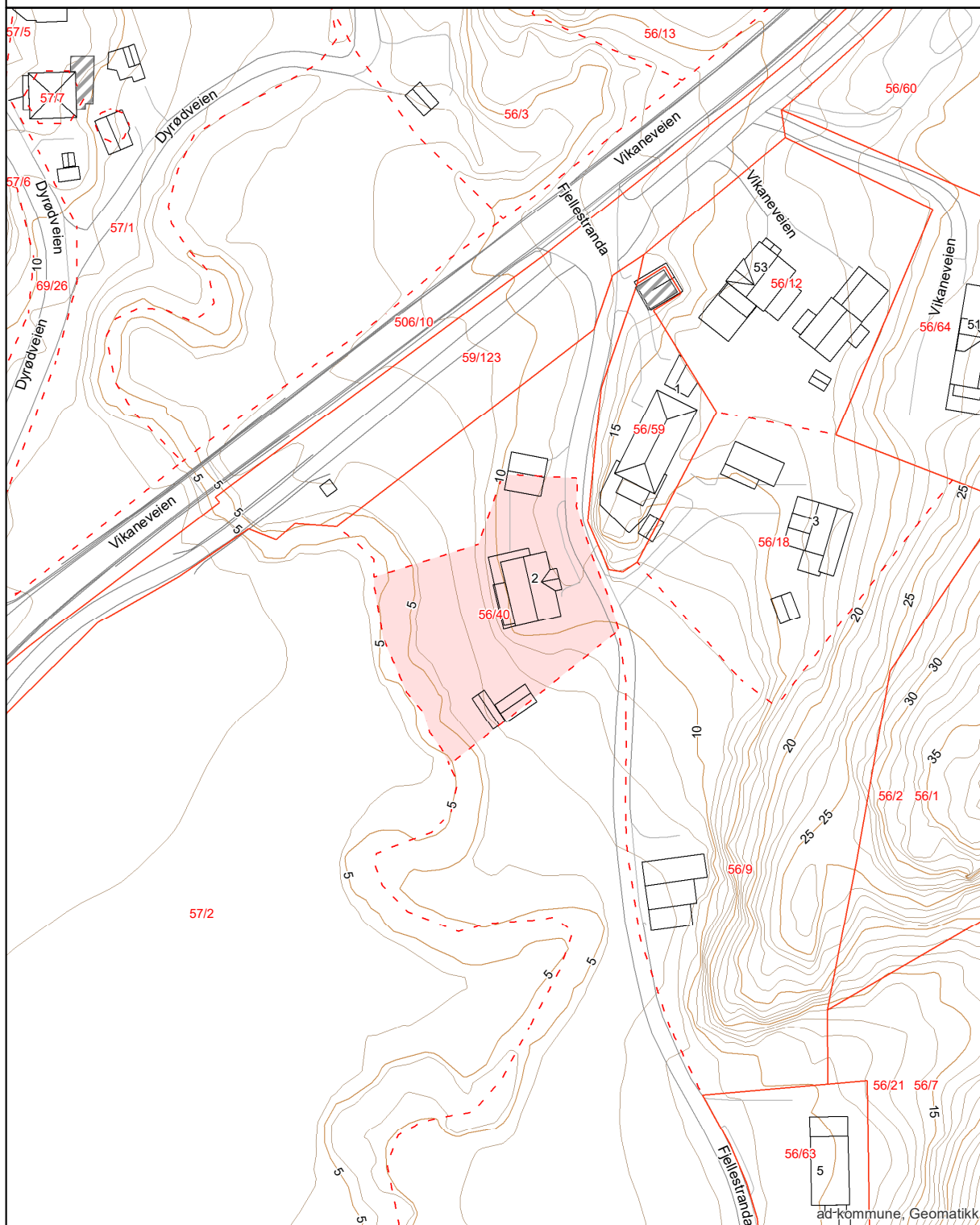
FREDRIKSTAD KOMMUNE

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



ad-kommune, Geomatikk

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

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



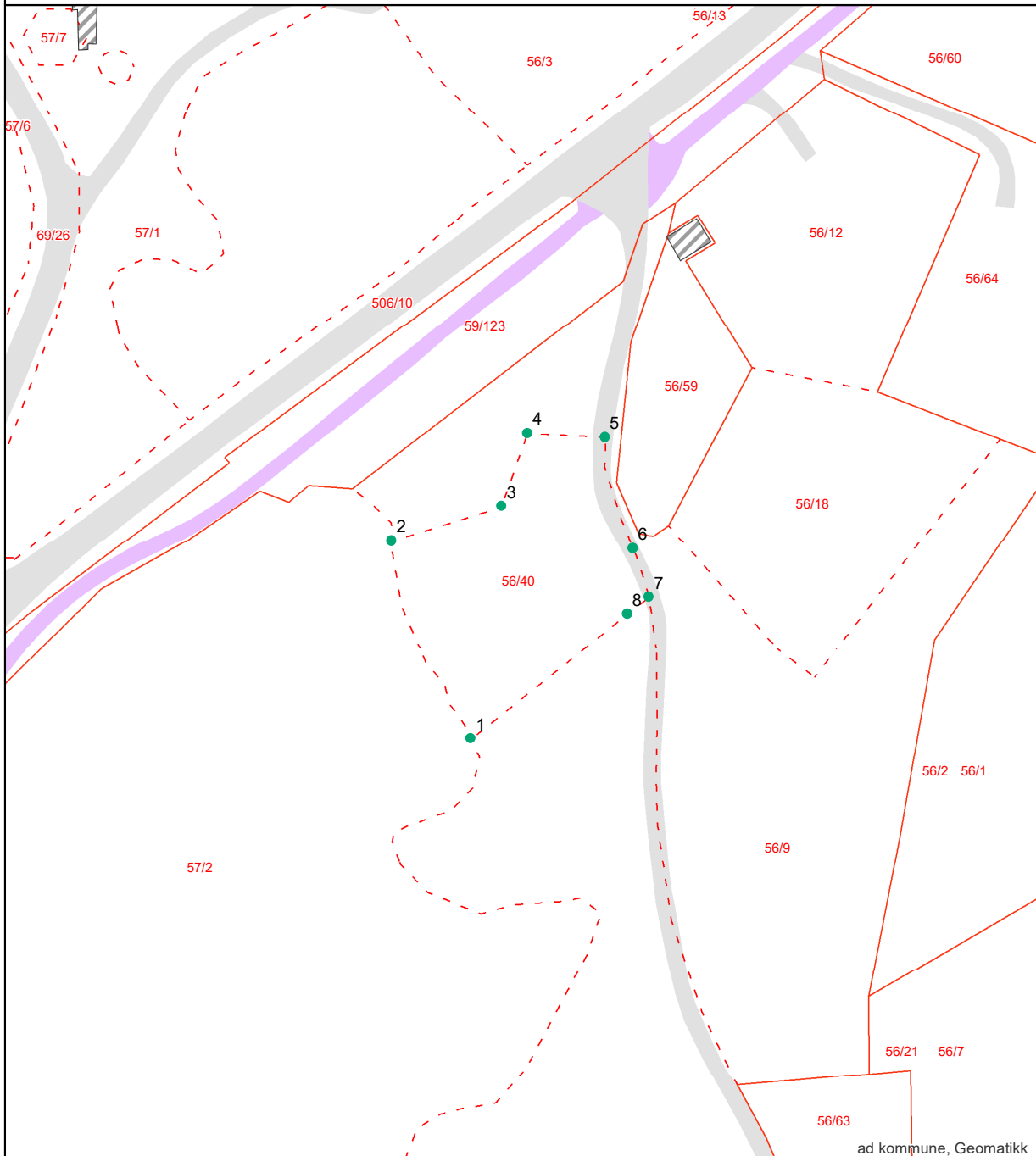
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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):	Arealmerknaid:	Koordinatsystem:
1508.8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt 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 - 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 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
							kr 16 246,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	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 ² *		
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:

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

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 16.04.2026

BJØRNSTAD BYGG AS

Storgata 34
1890 RAKKESTAD

Deres referanse

Vår referanse

2018/3671-18-244877/2018-JOHB

Klassering

56/40

Dato

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

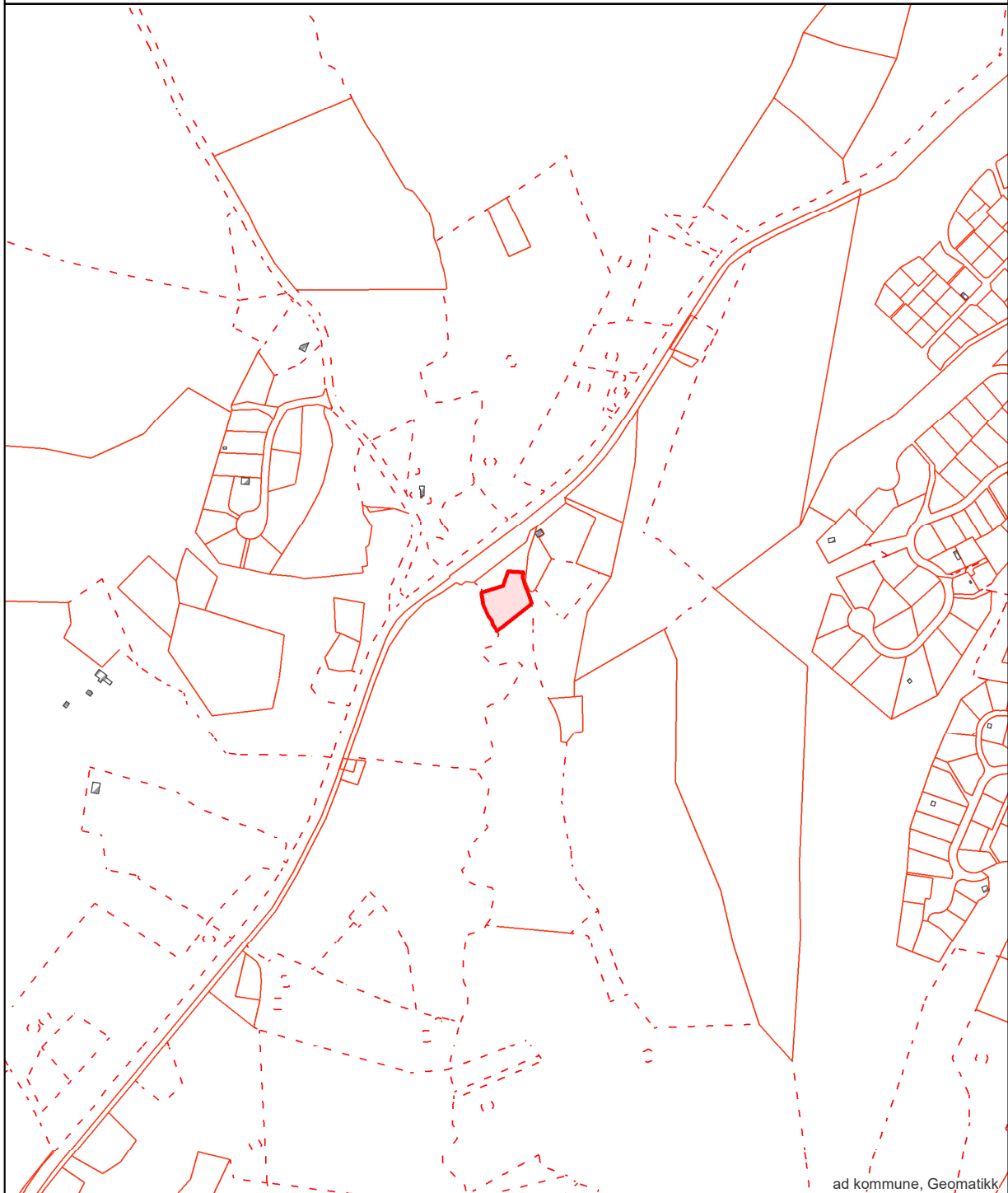
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-04-14



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 NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

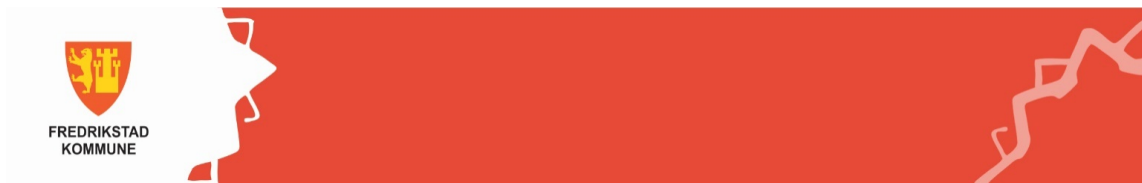
ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnfurensning 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

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Grunnkart



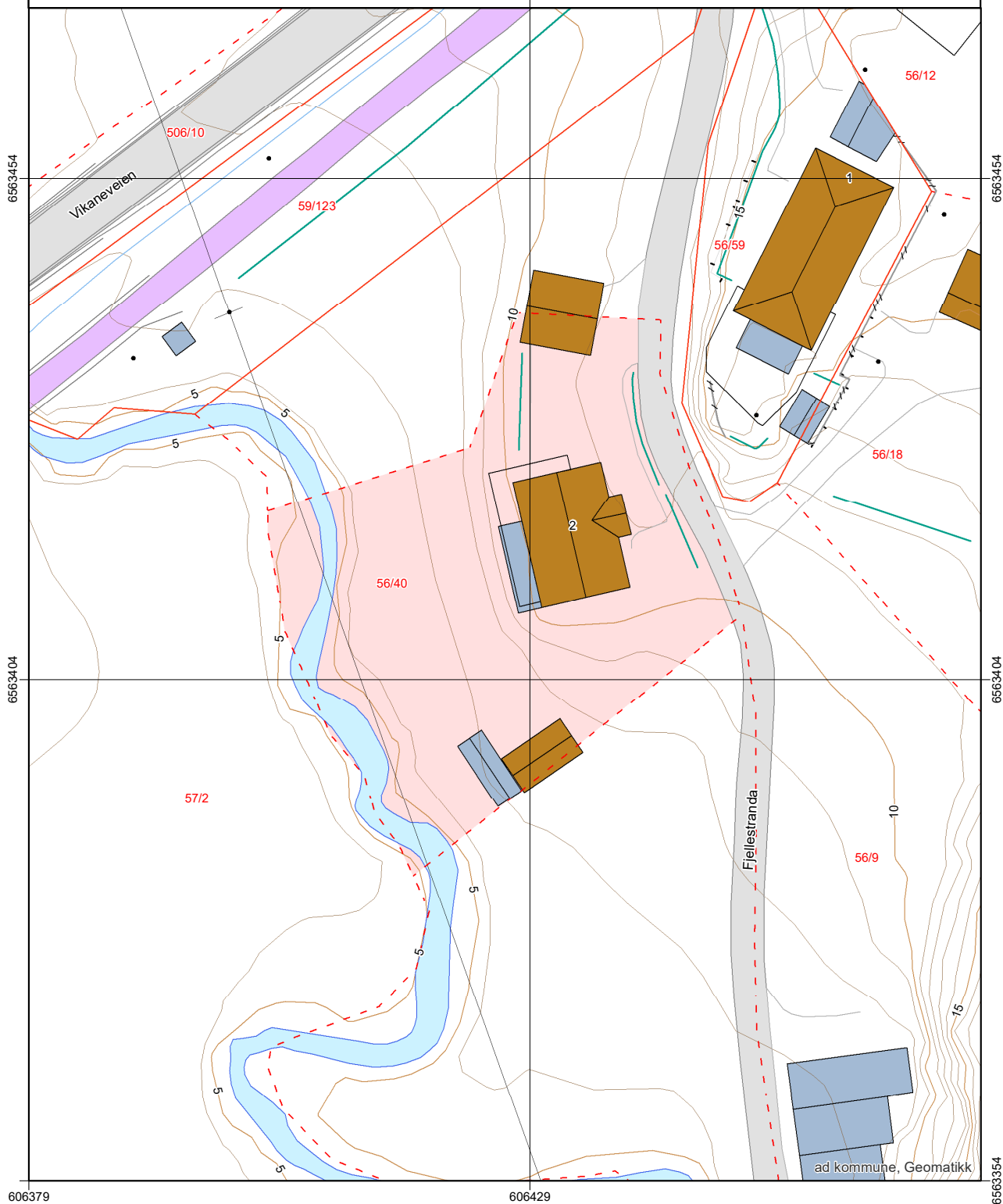
FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

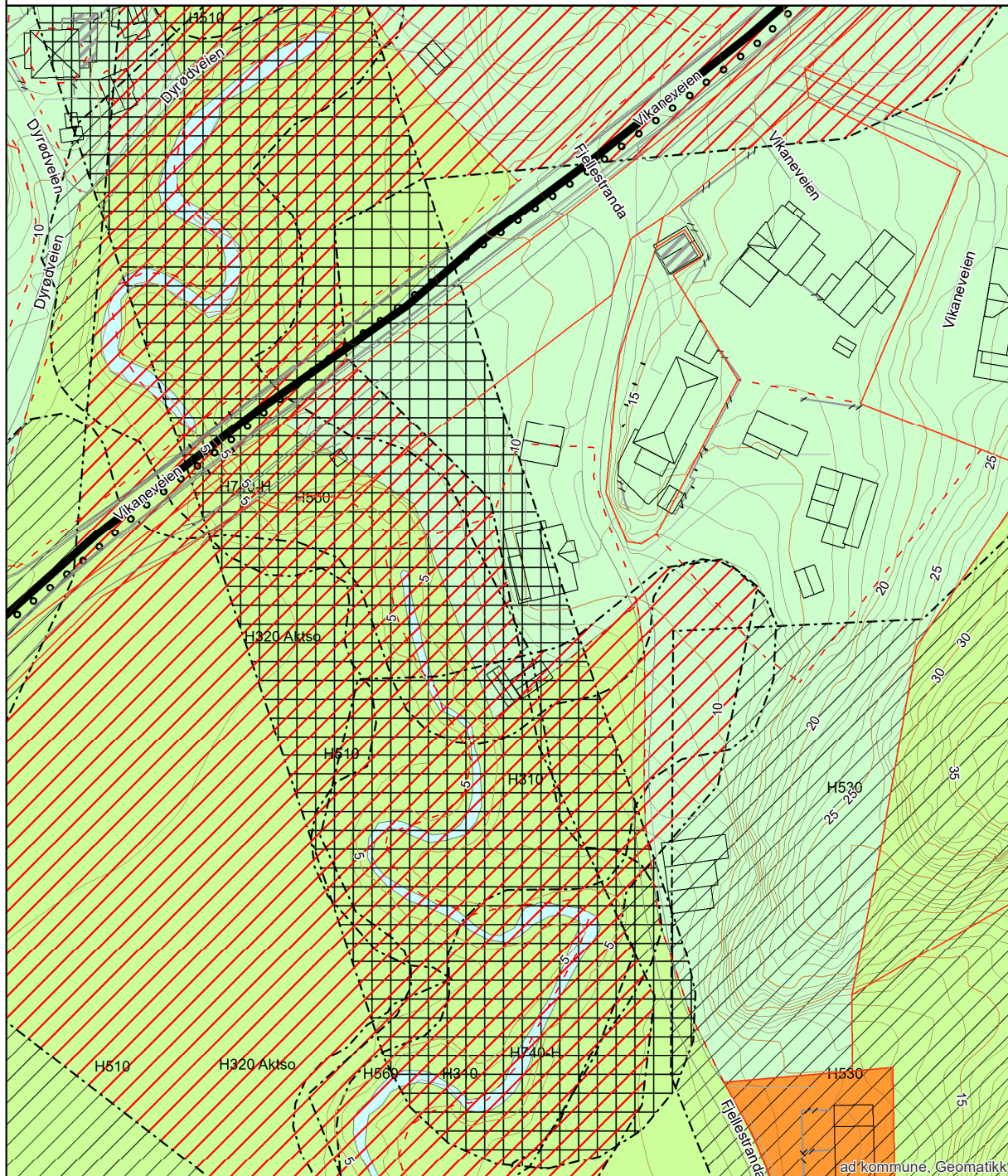
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-14



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
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:

*Brekkeå 17 e
7087 Grunne*

Anne Dybovik

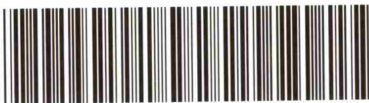
pnr. 21116 [redacted]

adresse:

*Brekkeå 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 ██████ og Arve Nesbye, f.nr. 010417 ██████
2.	" 56 br.nr. 1, feste nr. 1	Fester Ole Eilertsen, 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 grunneieren Leif Kristoffersen. f.nr.180945 ██████ forpliktet seg til å utskille to hyttetomter på hver 1,5 da. til Steinar Fjeld, f.nr.080223 ██████ og Solveig Iversen 081029. ██████ Dette vil bli foretatt når nærværende veirett er tinglyst.
5	" 56 br.nr.61	Lisbeth Fjeldberg, f.nr. 090227 ██████ og Ellen Louise Ovell, f.nr. 010521 ██████
6	" 56 br.nr. 17	Viggo Kolstad f.nr.030957 ██████
7	" 56 br.nr. 11	Erik Moe, f.nr.230536 ██████ Finn Moe, f.nr.160444 ██████ Torunn Moe, f.nr.110364. ██████ 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. ██████ Bertha Røssholt, f.nr.070630 ██████
10	" 56 br.nr.15	Odd Tandberg, f.nr.110834. ██████ og 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.

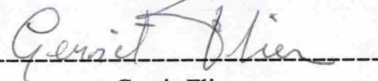
Når det gjelder vedlikehold av veien blir den å besørge og bekoste av alle brukerne, herunder eierne/festerne av eiendommene ovenfor.

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.

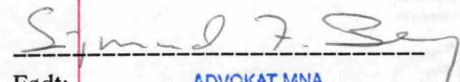
Onsøy, den 18. august 1992



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:

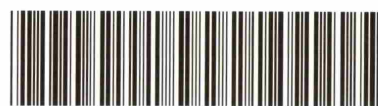


AVTALE FRITTLIGGENDE NETTSTASJON

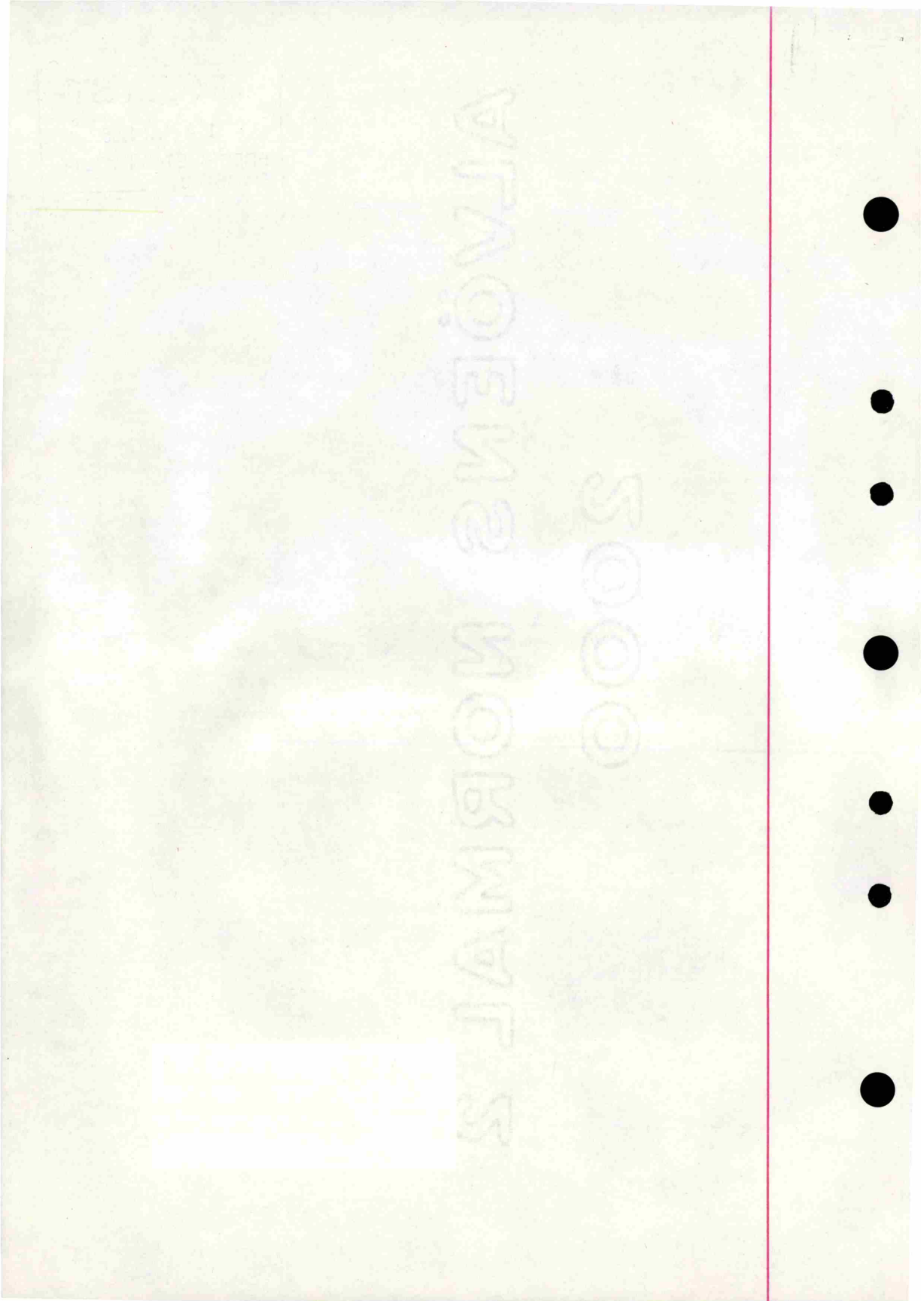
Mellom Gerrit Flier eier av.....
g.nr./b.nr. 56/9036/40 i Fredrikstad kommune, og Østfold Energiverk AS Region Onsøy er inngått slik avtale:

1. Østfold Energiverk AS Region Onsøy gis rett til å sette opp og drive en transformator-kiosk med grunnflate ca. ...3.... m² 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:
.....

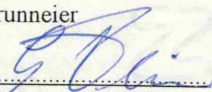


Doknr: 4265 Tinglyst: 10.05.1995 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



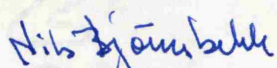


Grunneier

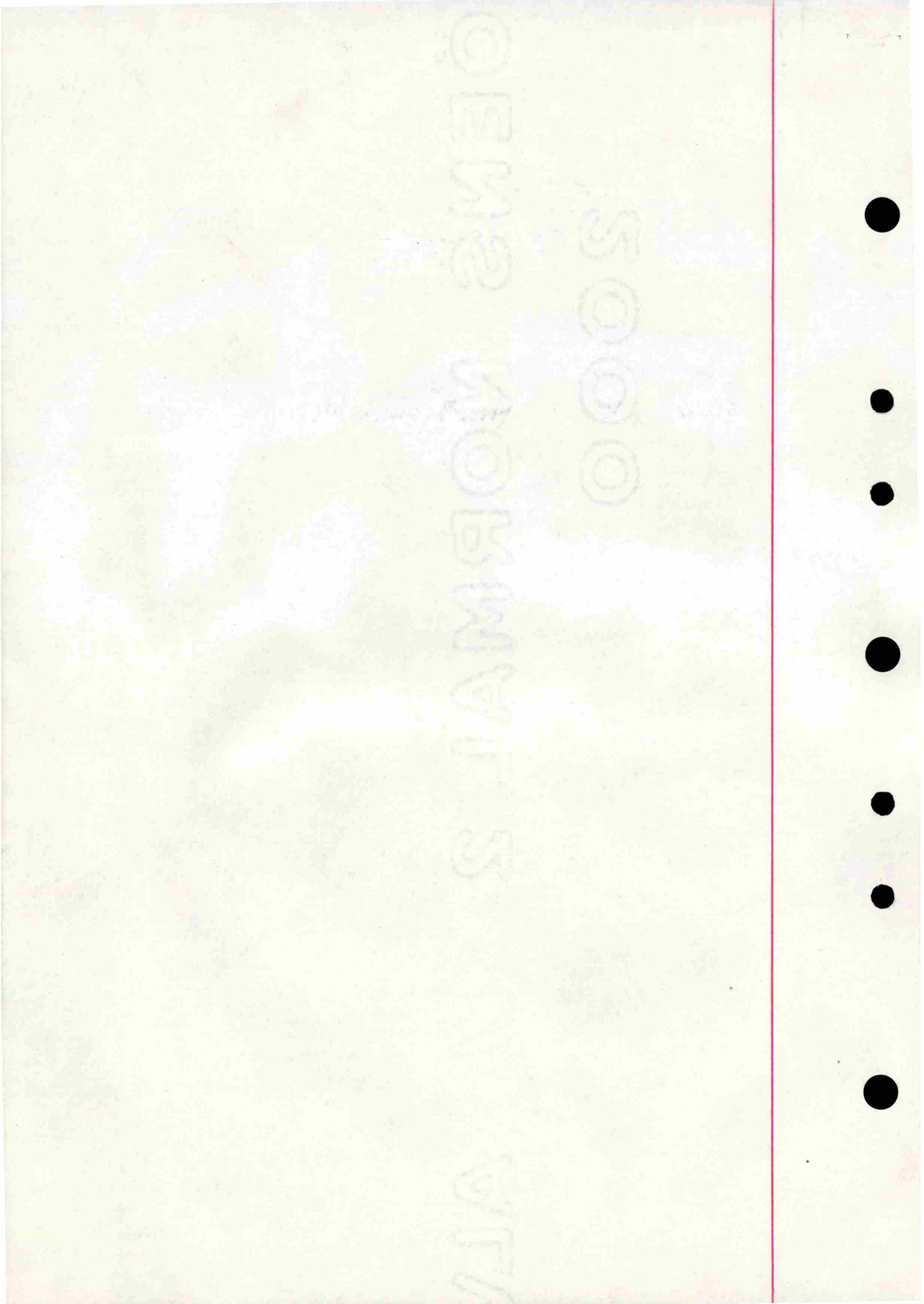

Pers.nr. 04.11.35. [REDACTED]

ØSTFOLD ENERGIVERK


Madeline Cato
nettdirektør


Nils Bjørnebekk
styreformann


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

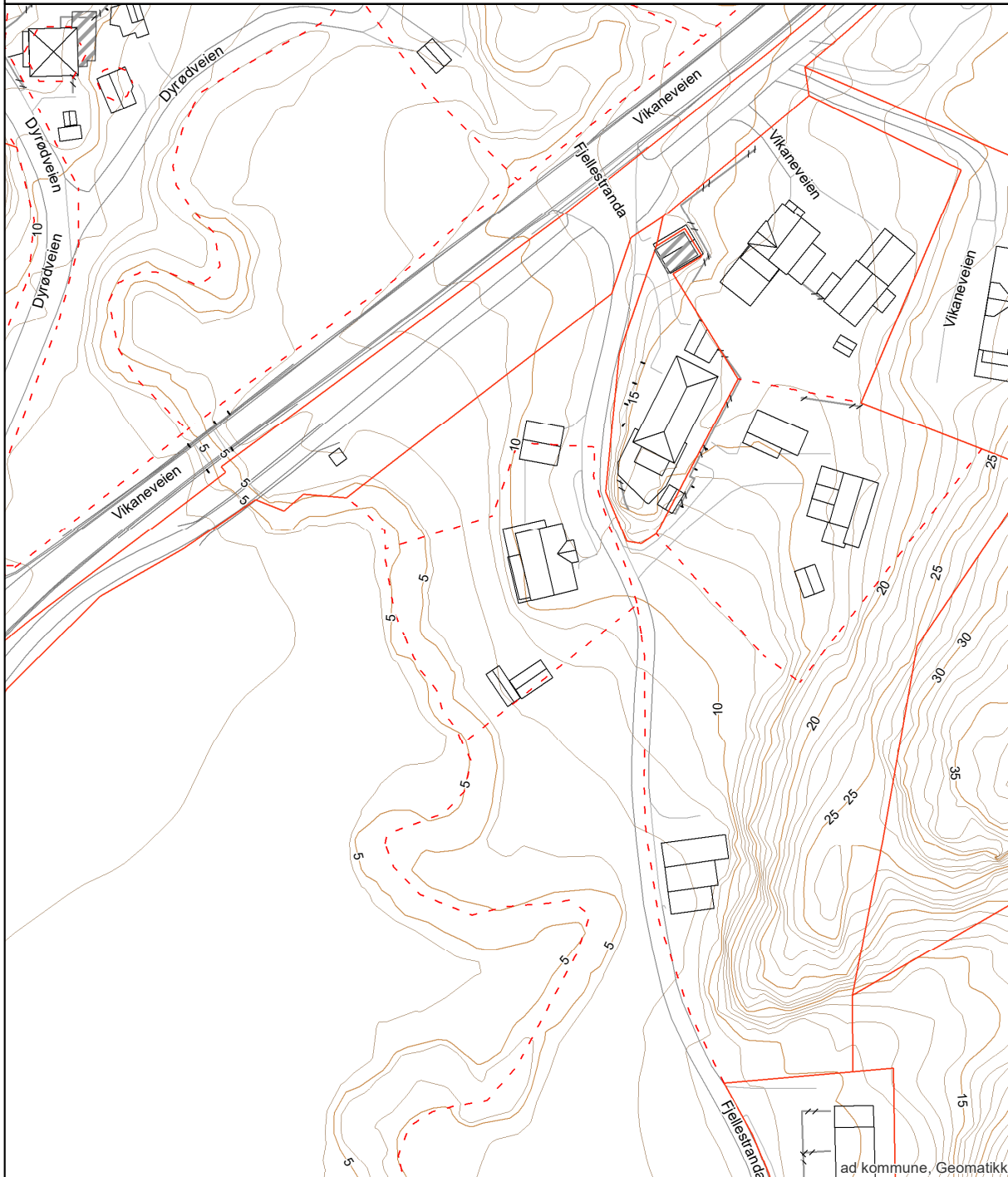


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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)

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

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

	V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	H	Havn
	P	Parkerings
	KA	Kombinerende formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GR	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
	SH	Småbåthavn
		Naturområde
	FS	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H510	Hensynssone ras- og skredfare
	H520	Hensynssone flomfare
	H570	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H580	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

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

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H510	Hensynssone landbruk
	H530	Hensynssone friluftsliv
	H550	Hensynssone landskap
	H560	Hensynssone naturmiljø
	H570	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssoner

	H410	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H420	Båndlegging etter lov om naturvern
	H430	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssoner

	H440	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

Fastmerker	Område for industri/lager	Rasteplass	Kulturminne(*)
Reguleringsplan - juridiske punkter	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
Vegstenging av veg,avkjørsel	BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Avkjørsel	Offentlig barnehage	Busstreminal	Naturvernområde(på land)
Brukar	Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Tunnelåpning	Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Klimavernsone
Grensepunkter	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	BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL	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
Juridiske linjer	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.	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Annet trafikkområde(på land)	FELLESOMRÅDER
Grense for bevaring	Hotell med tilhørende anlegg	FRIOMRÅDER	Felles avkjørsel
Bygg som skal bevares	Bevertning	Park	Felles adkomst(*)
Byggegrense	OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER	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	Område for jordbruk(*)	Løirplass	Fellesareal for garasjer
Eiendomsgrænse som skal oppheves	Område for gartneri	Annet friområde	Felles grøntareal
Reguleringsplan bestemmelsgrenser	Område for parsellhager	Friområde i sjø og vassdrag	Annet fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplangrenser	Annet landbruksområde	Badeområde	KOMBINERTE FORMÅL
Formålsgrenser	OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER	Småbåthavn	Bolig/Forretning
Jernbanelinjer	Kjøreveg	Regattabane	Bolig/Forretning/Kontor
Jernbanelinje	Gate med fortau	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Kontor
Sitasjonslinjer, jernbane	Annen veggrunn	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Bolig/Offentlig
Eiendomsgrænser	Gang-/sykkelvei	Golfbane	Forretning/Kontor
Målte grænser	Sykkelvei	Grav- og urnelund	Forretning/Kontor/Industri
Målte grænser	Gangvei	Privat småbåtanlegg(land)	Forretning/Industri
Ikke-målte grænser	Kjerbar gang-/sykkelvei(*)	Privat småbåtanlegg(sjø)	Forretning/Kontor/Offentlig
Frihåndstegnede grænser	Fortau(*)	Område for anlegg i grunnen	Forretning/Offentlig
Kommunegrenser	Gatetun	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Kontor/Industri
Reguleringsplan - bestemmelser	Torg	Drikkevannsmagasin	Kontor/Offentlig
Fareområde	Forts..	Vann- og avlepsanlegg	Kontor/Bensinstasjon
Restriksjonsområde		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	Offentlig/Almennytlig
Bevaringsområde		Anlegg for telekommunikasjon	Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)
Fornøyelsesområde		Område for byggingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret	Annet kombinert formål
Rekkefølgeområde		Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass	Unyansert formål(kun for eldre planer)
Reguleringsplan - formal			Reguleringsplaner
BYGGEOMRÅDER			Vannflater
Område for boliger med tilhørende anlegg			Vannflater
Frittliggende småhusbebyggelse			Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
Konsentrert småhusbebyggelse			
Blokkbebyggelse			
Garasjer i boligområder			
Område for forretning			
Område for kontor			
Forts..			



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. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på 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-antennor 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.

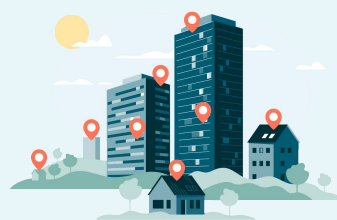
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

Betegnelse: 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**



