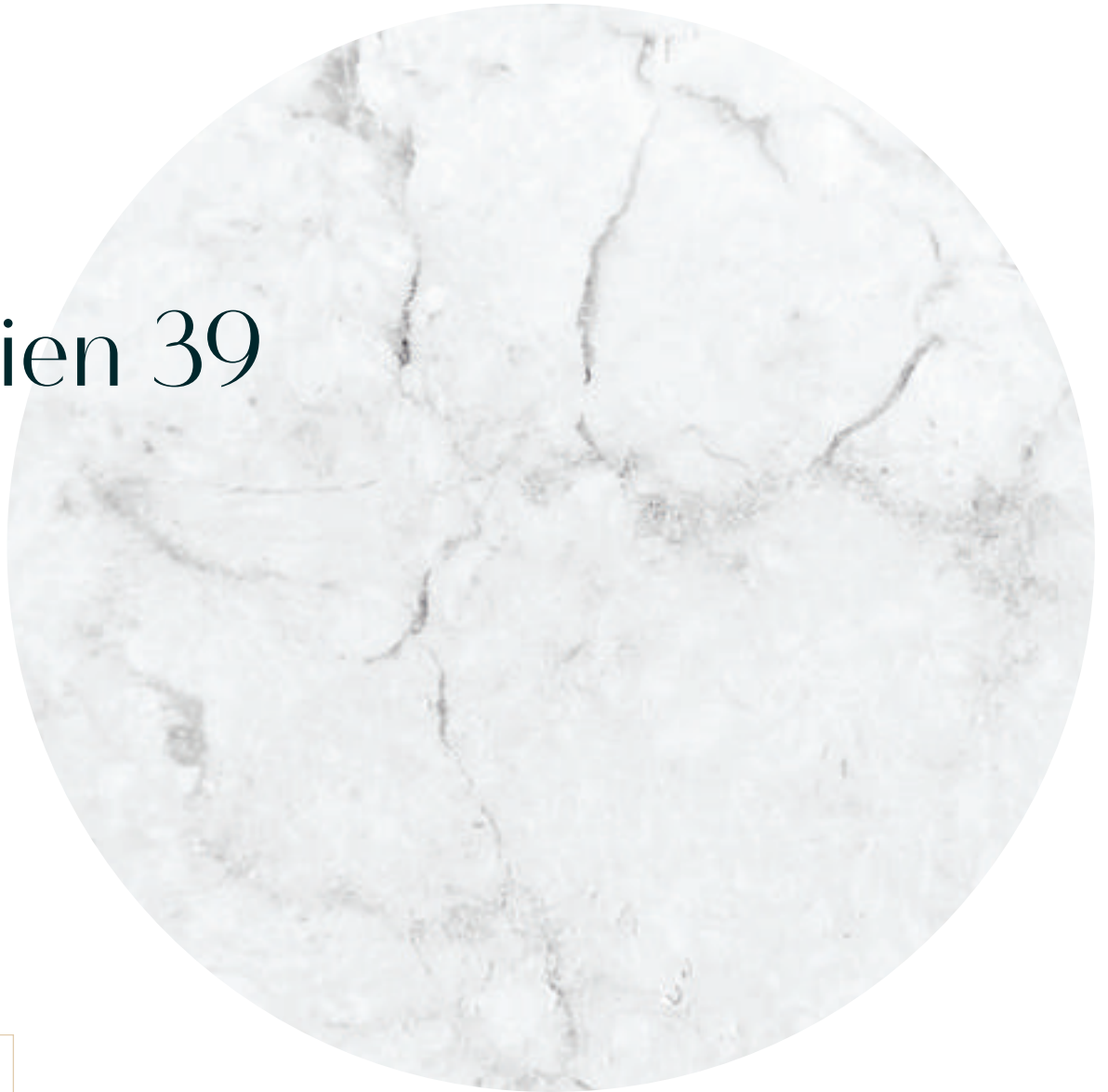


Stensvikveien 39



Velkommen til

Stensvikveien 39



Salgsoppgaven produsert 14. april 2025

Gressvik

Sjarmerende fritidsbolig i vakker natur like ved sjøen. Idyllisk med båtplass, stor naturtomt og solrike uteplasser.

Prisantydning	6 500 000,-
Omkostninger	163 850,-
Totalpris	6 663 850,-
BRA-i	88 kvm
Totalt BRA	103 kvm
Soverom	3
Boligtype	Fritidseiendom
Byggeår	1959

Megler	Didrik Tollefsen
Telefon	469 28 782
E-post	d.tollefsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Stensvikveien 39 ligger 9 km sørvest for Fredrikstad sentrum, syd for Vesterelvens munning — nesten ute i havgapet. Vi befinner oss midt mellom Øyekilens marinaer og Gressvik sentrum. Området byr på populære strender, nydelige turmuligheter i vakker kystnatur, og med båt er skjærgården din. Kun 450 meter nedenfor boligen finner du en flott, barnevennlig strand og båtbrygger. Får du ikke båtplass der, er veien kort til Øyenkilen marina. Den sjarmerende hytta ligger på en stor naturtomt med gressplen i midten. Den ble bygget i 1959, men har blitt oppgradert i flere omganger, spesielt med tilbygget i 2011. Mot vest finner vi en stor, solrik terrasse, og på østsiden ligger en overbygd spiseplass med oppmurt peis og utekjøkken. Inne fins lyse friske rom med store vinduer og sjøutsikt.

Arealer og innhold

BRA-i:	88 kvm
BRA-e:	15 kvm
Totalt BRA:	103 kvm
TBA:	24 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Gang, vaskerom/wc, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.
BRA-e: 11 kvm. Bod.
BRA-e: 4 kvm. Lekestue.
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 24 kvm. Veranda.


Bod
11kvm
2,0M
Soverom
10kvm
Soverom
11kvm
3,4M
3,4M
Gang
7kvm
Wc-rom
2kvm
Bad
6kvm
2,6M
2,6M
8,6M
Soverom
5kvm
2,8M
5,9M
Stue/kjøkken
35kvm
Terrasse
24kvm
4,6M
N
W
E


































EAST HARBOUR INN
OPEN DAILY




39





























Informasjon

Stensvikveien 39



Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0066/25

Boligtype
Fritidseiendom

Adresse og betegnelse
Stensvikveien 39, 1622 GRESSVIK
Gnr 59, bnr 42 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Torill Øyvik

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 683 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1959

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 88 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 103 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Gang, vaskerom/wc, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.
BRA-e: 11 kvm. Bod.
BRA-e: 4 kvm. Lekestue.
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 24 kvm. Veranda.

Innhold
Gangen er et spennende rom å komme inn i på grunn av vinkelen de to byggene

møtes i. Her møter vi blant annet en fin trapp opp til hemsen, og denne står 45 grader på resten av gangen. Stilig! Hemsen er romslig, har vinduer i hver ende og kan fungere som lekerom, loftstue eller du kan legge ut madrasser og ha mange overnattingsgjester.

Boligens fine veggflater veksler mellom malt mdf-panel og malt tapet. I taket finner vi mdf og malt trepanel. Den lyse koloritten gir oss en umiskjennelig frisk sommerhus-følelse. På gulvet ligger en slitesterk og lettstelt laminat som fremstår pen og naturlig.

Stue og kjøkken ligger samlet på en lang flate. Mot sør og vest åpner rommet seg i store glassflater, særlig ut mot terrassen. Det er en sofakrok her, og en spisestue. Vinduene danner et glasshjørne som skaper en særdeles fin åpenhet og gir oss en vakker sjøutsikt mellom trærne. Mot nordøst slipper doble terrassedæører deg ut i hagen, og en sti leder bort til den overbygde terrassen der du kommer til å innta mange måltider takket være de flotte grillfasilitetene. Tilbake i stuen finner vi en moderne peisovn fra 2015 stående på en pidestall foran en herlig mur av naturstein. Peisen skaper hygge når kveldene er litt kjølige, og dette er jo en helårshytte.

Terrassen fyller mer enn hele langveggen. Den ble beiset i 2024, vender mot sørvest og har et fint spilerekkverk. Mellom furutrærne ser du sjøen.
På østsiden finner vi enda en terrasse. Denne har en opphøyd sitteavdeling med et flott, gjennomsiktig tak som beskytter mot regnet. I vinkel mot står en oppmurt avdeling, også med tak, og med stor peis til både grilling og oppvarming og med en steinplate som utekjøkkenbenk. Dette er en utrolig sjarmerende uteplass.

Like ved ligger også en sjarmerende lekestue som vil bli svært populær om du har egne barn eller barn på besøk, og på nordsiden av tilbygget finner vi for øvrig en romslig bod med to inngangsdører, et praktisk sted å lagre alt sommerutstyr som redningsvester, sup, baderinger og hagemøbler.

Kjøkkenet ble installert i 2016. Innredningen fra IKEA har mørke fronter, mørk benkeplate og med tynne trelister og tilfører noe lysere og brunt. Her finner du alt du trenger av integrerte hvitevarer. Veggenes strukturplatene illuderer grovpusset betong; Det er mulig de hadde vært bedre tjent med en roligere overflate.

Badet har flislagt gulv med varmekabler under og våtromsplater på veggene — sort og hvit. Av innredning finner skap med treoverflate, servantskåler på en sort benkeplate og en dusjsone med buede glassdører. Et trivelig badeværelse. Her fins også et kombinert WC og vaskerom — et praktisk rom, som hjelper familielogistikken betraktelig. Med slike fasiliteter er det lett å tilbringe hele ferien her.

Det er tre soverom her. To av dem er store, og det tredje har køyeseng. Det ene store har en smart plassutnyttelse med garderobe bygd rundt sengegavlen, og det andre er utstyrt med terrassedør i til hagen i tillegg til vindu. Vi teller minst 7 sengeplasser, og flere avhengig av hvor mange som skal opp på hemsen.

Dette sommerhuset har en uslåelig kombinasjon av friskhet, komfort og sjarme!

Standard

Moderniseringer

-Påbygd i 2011
-Kjøkken omgjort i 2016/2017
-Skiftet peis i 2015
-Sist malt utvendig sommeren 2024

-Terrasse beiset sommeren 2024
-Byttet innmat i sikringsskap i 2024, utført av Plankebyen Elektriske

Selger opplyser også om at deler av taktekkingen skal utbedres og gås over av fagkyndig før salg.

Parkering

Det er bilvei helt frem til eiendommen og plass til flere biler på egen tomt. Det medfølger båtplass på flytebryggen nede på Stensvikstranden for båt opptil 23 fot.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Gammelt bad oppdatert i 2008. Har ikke firma. Ny del ble bygget 2010/2011. Nytt bad ble etablert av Gressvik Rør Thomas Thorbjørnsen. Nytt bygg ansv: Palle Omarsson Bygg og Tømrerservice AS.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nytt bad ble bygget av snekker og rørlegger, alt nytt. I "gammelt" ble nytt belegg lagt av Dag Prosjekt AS. Arve Øyvik er død og jeg har ikke ytterligere data på dette.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
-Eventuelt noe hos snekker-ansvarlig på nytt ellers ikke.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Palle Omarsson Bygg og Tømrerservice AS. Tak og plater. Dag Prosjekt AS, papp.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Det ble lagt drenering i forbindelse med nybygg, men kjenner ikke til noe om den gamle delen.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Jeg vet at eiere før 1994 var elektriker og hadde utført det "gamle". I nytt bygg i 2011 ble arbeidene utført av Borg Elektro AS. Plankebyen elektriske AS skiftet innhold i sikringsskap i 2024 og det foreligger dokumentasjon.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Jeg vet dessverre ikke.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Vannet og avløp ble installert av Even O Jensen, som var ansvarlig for all tilkobling/oppkobling for Stensvik og Basteviken vann og avløp, i 2008, når oppkobling til felles anlegg ble utført. Det er sommer-vann på stedet og det er SBVA som er ansvarlig for utøvende rørlegger. Rørleggermester Ole Edvardsen AS kobler av og på innvendig.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Palle Omarsson Bygg og Tømrerservice AS Arbeidet ble utført 2010/2011.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- Tilhører hytte, men SBVA er ansvarlig for driften.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Kjenner ikke til noe feil på noen av badene.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Kjenner ikke til feil. Peisen er en vanlig Jøtul-peis.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Takstmann oppdaget at det var råte i noen få bord ifb utstikk på tak. Dette blir utbedret i mai -25.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Har oppdaget mus i boden ute, men ikke noe annet.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Det er oppdaget en feil i det tekniske på oppvaskmaskinen på kjøkken, men har ikke fått sjekket eventuell mulighet for utbedring ennå.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Det foreligger dokumentasjon fra byggesøknaden i 20210 samt takst/tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salg.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Det er planlagt et en fortetting av hytteområdet som er godkjent med 18 hytter. Hyttefeltet består i dag av 151 hytter. Dette medfører at vei inn til hytta legges litt om og man vil kjøre forbi noen av de nye i fremtiden. Det vil ikke medføre endringer for hytta.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Eventuell utbygging vil ikke skje i perioden juni/sept.

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Byggemåte

Hytta ble reist i 1959 og har gjennomgått flere oppgraderinger gjennom årene, spesielt på 90-tallet. I 2011 fikk den et påbygg like stort som hovedbygget. De møter hverandre i en ganske stilig 45 garders vinkel. Inngangsdøra ligger midt i denne vinkelen. Saltaket på tilbygget er fra 2011, mens det på hovedbygget er fra 1990. Hele boligen ble sist malt i 2024 og fremstår svært velholdt.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold

som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunnforhold er ikke kjent, men antas å bestå av løsmasser og fjell. Grunnmur av leca som er delvis pusset/malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Naturlig drenering rundt grunnmur med takvann ledet mot tomtens terreng via utkast fra taknedløp. Grunnmur har flere lufteventiler, ingen tegn til tilkomst for evt. kryprom under hytta.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel med varierende alder. Mengde isolasjon er ukjent og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Yttervegger har gjennomgått periodiske oppgraderinger siden byggeår og påbygget i 2011. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving. Varierende alder på vinduer og dører, fra 2010 og 2011. Isolert ytterdør fra 2011.

Saltakkonstruksjon oppført med sperrer i tre. Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp eller lignende, opplekting og takplater i plastbelagt stål, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Varierende alder på taktekkingen, fra 1990-tallet på eldre del og fra 2011 på nyere del. Nyere del fra 2011 har mindre kneloftsrom som er fullisolert og benyttet som lagring. Eldre del har begrenset tilkomst til loftkonstruksjon.

Hytta har terrasse mot sør-vest, med tilkomst fra balkongdør i stue og fra utside. Terrassen er oppført i trekonstruksjon, forstøttet med treklosser mot bakken med tilfarere anlagt mot husvegg. Terrassebord på overside og rekkverk i stående spileformat.

Bygningsdeler som har fått TG2:
-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner

-Flere sider av grunnmur/leca mangler puss/slamming. Leca benyttet utendørs må påføres puss og overflatebehandling dersom veggen skal være slagregntett som hindrer at fuktighet ikke trekker seg inn i konstruksjon

-Relativt flatt terreng rundt hytta med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag

-Grunnmur antas å være tilpasset terreng, tilstand og dreneringsforhold under hytta er forøvrig ukjent da det ikke er tilkomst til kryprom

-Ingen tegn til musebånd/musesikring på flere yttervegger, det er større spalter som gjør konstruksjon sårbar for at mus kan trenge inn, som videre kan gi følgeskader. For å hindre at mus kan trenge inn, anbefales det å f.eks. etablere musebørster

-Større åpning/hull i yttervegg på hushjørne mot sør. Åpningen vil gjøre konstruksjon sårbar for at fugler eller mus kan trenge inn

-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt

og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

-Eldre yttervegger er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet, samt gi mer varmetap

-Rekkverkshøyde måles til 0,9 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng

-Mindre skjevheter i terrasse, det måles en høydeforskjell på 3,0 cm fra balkongdør til ytterst av terrasse/rekkverk

-Det mangler innfesting i flere terrassebord, og det bemerkes en del løse bord ved gange, terrassegulv bør skrus over for å unngå vridninger

-Dels bobler i maling på toprekke og større sprik i gjæringer, som gjør trevirke utsatt ved vanninntrenging

-Sprekk i veggplate i dusj, nederst ved sluket

-Våtromsplater er montert uten bunnlist og enden av platene mangler forsegling. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Det mangler også forsegling mellom gjennomføringer til avløp til servant og innvendig hjørner gir etter ved trykking, som gir en indikasjon på at det ikke er tilstrekkelig fuget/forseglet. Ved manglende forsegling vil konstruksjon mellom veggplater være utsatt for vanninntrenging ved lekkasje

-Dusj har forhøyet kant som er tett/fuget mot gulvet, bruks- og lekkasjevann fra andre installasjoner vil ikke nødvendigvis kunne ledes til sluk

-Gulv utenfor dusj er tilnærmet flatt, fall rundt sluk er også noe svakt som vil gjøre at vann kan bli liggende rundt sluk

-Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 1,0cm. Høydeforskjell skal minimum være 2,5cm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Sprukket flisfug mellom flis og slukrist

-Som tidligere nevnt er ikke våtromsplater montert korrekt. Det mangler tilstrekkelig fug i innvendige hjørner, ingen bunnlist og det mangler forsegling rundt avløpsrør til servant. For et komplett vanntett system skal alle gjennomføringer og kuttflater forsegles med godkjent tetningsmasse, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling vil konstruksjon mellom veggplater være utsatt for vanninntrenging ved lekkasje

-Ved hulltaking ble det observert dampsperre mot badet, for mange vanntette sjikt er ikke anbefalt da konstruksjonen blir for tett

-Halvparten av forventet bruks- og levetid for membranløsningen nærmer seg

-Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom. For et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etableres minst 1 lufteventil pr. oppholdsrom

-Wc rom/vaskerom har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler

Bygningsdeler som har fått TG3:

-Det registreres råte- og fuktskader i gesimskasse mot nord. Overgangen mellom undertak og vindskier er ikke vanntett, undertak/pappen må føres opp langs vindskier slik at undertak ikke blir utsatt for fukt- og råteskader. Dette gjelder forøvrig alle overganger på tak mot vindskier

-Takshingel på tak over boder er fulle av grønske og mose. Mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid og svekker motstandsdyktigheten på tekkingen

-Takplater over eldre del viser tegn til rustdannelser enkelte steder ved innfesting og på overflater. Takplatene over eldre del antas å være fra slutten av 1990-tallet, hvor bruks- og levetid nærmer seg forbigått. Reparasjoner/utbedringer og utskiftninger på kunne forventes

-TG-3 er satt på bakgrunn av påviste fukt- og råteskader som nevnt ovenfor, det må forventes utbedringer. Estimert pris er forsiktig antatt og kan variere

Innbo og løsøre

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Forbruk og utgifter vil kunne variere avhengig av antall dager boligen blir benyttet, familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Varmekabler på bad, panelovner på soverom og peis/ildsted i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på kr. 10 424,-. Eier opplyser at hytten er oppvarmet til 10 grader gjennom vinteren.

Kostnaden vil variere ut i fra hvor ofte fritidsbolig er i bruk.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 8 669,-pr. 2025

HYTTERENOVASJON
Enhetspris kr. 922,00
Årsbeløp kr 1 153,00

VANN HYTTE ½ ÅR 50,00 M3
Enhetspris kr 16,80
Årsbeløp kr 1 050,00

AVLØP - HYTTE ½ ÅR 50,00 M3
Enhetspris kr 32,18
Årsbeløp kr 2 011,00

VANN HYTTE FASTGEB. 1,00
Enhetspris kr 1 279,00
Årsbeløp kr 1 599,00

AVLØP HYTTE FASTGEB. 1,00
Enhetspris kr 2 082,00
Årsbeløp kr 2 603,00

BRANNTILSYN HYTTE 1,00
Enhetspris kr 253,00
Årsbeløp kr 253,00

Eiendomsskatt

Kr 6 824,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt Fritid
Enhetspris kr 3,20
Årsbeløp kr 6 824,00

Formuesverdi

Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

Formuesverdi for inntekståret 2023: 272 768.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 977 kvm (Eiertomt)
Stor tomt som hovedsakelig består av naturlig skog i ytterkant med berg, lyng, furu og bjørk. Rundt hytta ligger imidlertid flate, pent opparbeidede gressarealer med noen prydbusker.

Arealbekreftelse fra Fredrikstad er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Stensvikveien 39 ligger 9 km sørvest for Fredrikstad sentrum, ved Vesterelvens munning — nesten ute i havgapet. Du passerer tettstedet Gressvik. Etter sletter og åkerland, trer skjærgårdens landskap frem med svaberg, spredt skog og sjøluft, og du vet du nærmer deg sjøen. Stensvikveien er smal og snor seg gjennom et vakkert skogsområde, og du merker at du forlater helårsboligene og nærmer det et sted for fritidsboliger. Hverdagslivet går knirkefritt, og samtidig fins populære

sommerdestinasjoner like ved.

450 meter nedenfor hytta finner du en flott, barnevennlig badestrand — et deilig sted å tilbringe sommerdagene. Her fins flere båtbrygger og det er mulig å skaffe seg båtplass. Hvis det er fullt, fins det gode muligheter 2,9 km unna på Øyenkilen — der du finner flere marinaer og et yrende båtliv. Her fins for øvrig en sommerrestaurant ved navn Beach house. Den må besøkes! Fritidsbåt er å anbefale, for da får du fullt utbytte av skjærgården, og du kan dra på utflukter til Hvaler, Strømtangen fyr og Hankø. Men det er også veldig fint å sykle i området. Byens kanskje mest populære badeplass, Foten, ligger 3,4 km unna, i helt grei sykkelavstand langs flate, landlige veier. Sykler du 5 km kommer du til Mærrapanna friluftsområde med sin unike natur og flottebademuligheter. Det er i det hele tatt mage flott viker og kiler å besøker i nærområdet.

Med bussholdeplassen 800m fra huset, tar du enkelt buss til sentrum. Eller du kan sykle til Gressvik Brygge 6 km unna og ta fergen inn til sentrum eller til Gamlebyen. Handleturene gjøres unna på Vestkilen 4 km unna. Vil du ha takeaway eller gode bakevarer drar du til Gressvik sentrum 5 km unna.

/Barna går på Rød skole 2,7 km unna og Gressvik ungdomsskole 4,8 km unna. Nærmeste kommunale barnehage ligger på Slevik 3,3 km unna. /

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 03.03.2016.
Det foreligger ferdigattest på tilbygg, datert 01.01.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Etter undersøkelse hos kommunen kan vi ikke se bygningsmassen nordøst på eiendommen er byggemeldt (uthus/sommerstue, terrasse med pergola-konstruksjon over). Konsekvensen ved dette kan være at eiendommen blir pålagt å fjerne denne bygningsmassen. I henhold til kommuneplanen er det ikke tillatt å opparbeide frittliggende opparbeidet uteplass (som for eksempel plattinger/terrasser), men ett uthus/anneks på maksimalt BRA 15 kvm. kan tillates. Se kommuneplanens arealdel 2023-2035 kapittel 26. Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for disse forholdene videre.

Vei, vann og avløp

Hytta har kun sommervann. Det blir satt på rundt skifte mars/april avhengig av telen i bakken, og slått av i ca. uke 40 (høstferie).

Det vil det bli lagt opp et nytt helårsanlegg for vann og kloakk i området til nye hytter. Det vil kanskje bli mulig for eksisterende hytter å koble seg på dette, men det er ikke sikkert pt.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via privat vei som driftes og vedlikeholdes av Stensvik og Basteviken vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område og reguleres etter kommuneplanen.

Det er en plan om utbygging av hytter i området.

I forbindelse med dette vil det bli lagt opp et nytt helårsanlegg for vann og kloakk.
Det vil bli mulig for eksisterende hytter å koble seg på dette.
Kostnad for påkobling er uvisst enda.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Fredrikstad kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/59/42:
04.09.1959 - Dokumentnr: 303368 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:59 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 421720 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:59 Bnr:42

01.01.2024 - Dokumentnr: 703542 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:59 Bnr:42

28.05.2024 - Dokumentnr: 1482966 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3107 Gnr:59 Bnr:88
Elektronisk innsendt

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det medfølger båtplass på flytebryggen nede på Stensvikstranden for båt opptil 23 fot.

Stensvik Nye Båtforening

Eier er medlem av båtforeningen og medlemskap kan overføres til ny eier om ønskelig. Dette er en flytebrygge med nr. S03 og plassen kan ta båter opp til 23 fot.

Utlån/utleie av båtplasser er kun tillatt til hytteeiere med adresse i Stensvikveien, Stensvikfjellet eller Bastevikfjellet.

Styret skal alltid underrettes og godkjenne overføring av medlemskap/disposisjonsrett til båtplass eller utlån/utleie av båtplass. Nytt medlemsbevis utstedes dersom medlemskapet skal overføres.

Vedtekter til Stensvik Nye Båtforening følger vedlagt i salgsoppgaven. Det er viktig at ny eier setter seg godt inn i vedtektene.

Båtforeningen arrangerer dugnad 2 ganger årlig.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Hytteforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum,

budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom.

Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp: Ja.
Adkomst på tak: Mangler taktrinn.
Sist tilsyn, dato: 18.06.2019.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr. 65 000,-
Grunnpakke Fritid kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon (Foto totalt 10.700 kroner trekkes fra min provisjon) kr. -10 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 37 520,-

Samlet skal selger betale kr. 158 010,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. april 2025

Ansvarlig megler

Dan-Christian Jensen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97193210

Megler

Didrik Tollefsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46928782

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 44
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 831 332

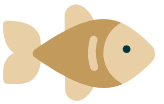
Vedlegg

Stensvikveien 39

Stensvikveien 39

Avstand til sjø

184 m



Avstand til byer

Fredrikstad	16 min
Oslo	1 t 23 min

Aktiviteter

Stensvik badeplass	6 min
Oksrødkilen badeplass	7 min
Helleskilen badeplass	7 min
Djupeklo badeplass	8 min
Foten badeplass	8 min
Solbukta badeplass	8 min
Strømtangen fyr	3.8 km
Buvikstranda badeplass	8 min

Sport

Slevik - ballplass, (fotball)	5 min
Slevikbanen - utendørs inneban...	5 min
Pluss Onsøy Squash & Treningss...	10 min
Trimeriet Fredrikstad	12 min

Dagligvare

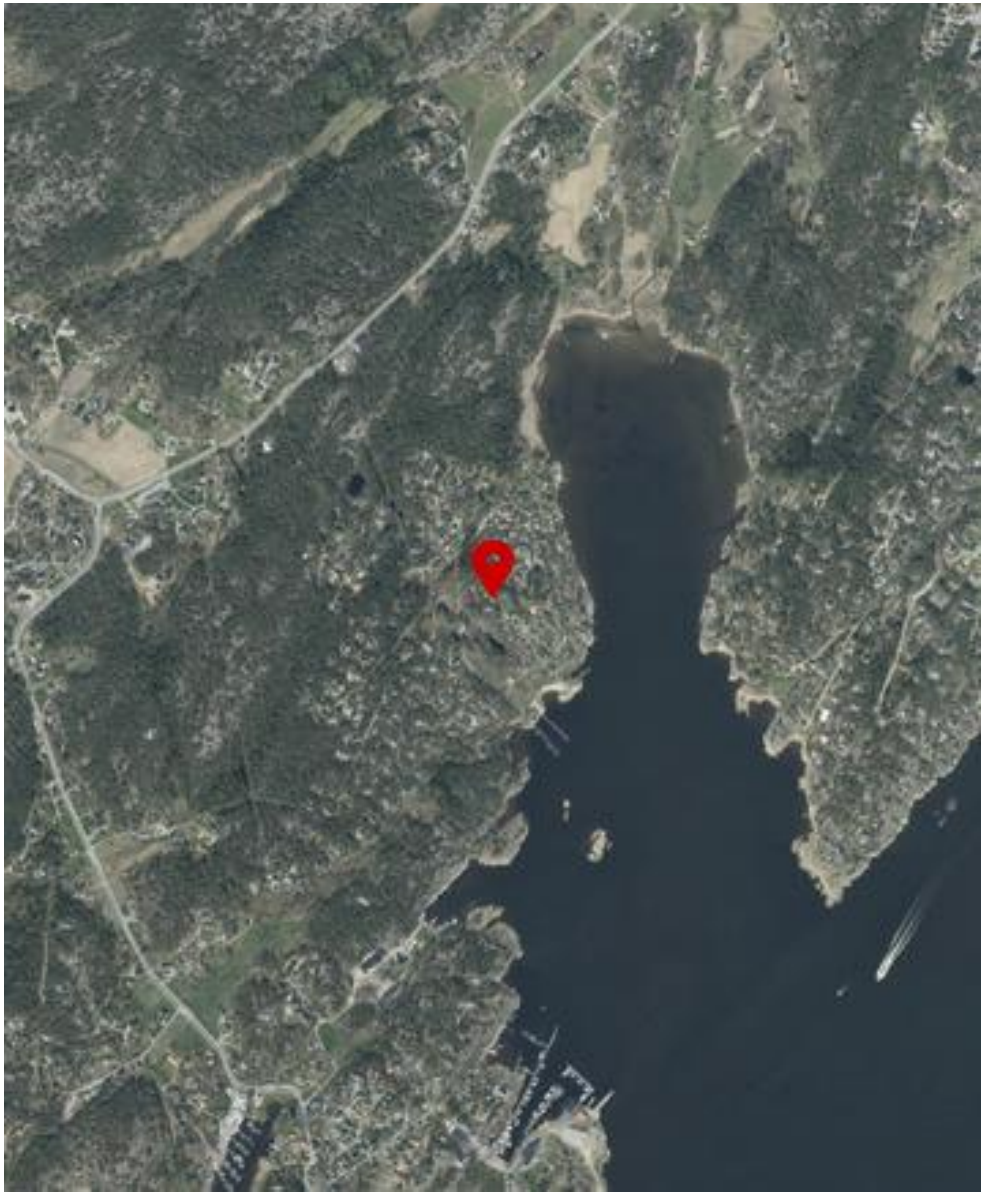
Kiwi Vestkilen	7 min
Rema 1000 Gressvik	7 min

Offentlig transport

Sandefjord lufthavn Torp	2 t 2 min
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	16 min 11.1 km
Stensvik Linje 115	11 min 0.8 km
Møklegård Linje 115	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 46 min

Varer/Tjenester

Værstetorvet	14 min
Torvbyen	15 min
Apotek 1 Gressvik	8 min
Ditt apotek Ørebekk	11 min
Væstertorvet Vinmonopol	14 min
Østsiden Vinmonopol	20 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier fritidsbolig (hytte)
Stensvikveien 39
1622 Gressvik



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
3	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 14/04/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92825503
marcus@dinboligbistand.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:59, Bnr: 42
Hjemmelshaver:	Torill Øyvik
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	977 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privatvei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Eiendommen er ikke regulert
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1959 / 2011

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	31.03.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Torill Øyvik
Tilstede under befaringen:	Torill Øyvik
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Tomten er relativ flat, bestående av naturlig skogsterreng, gressarealer og diverse beplantninger av trær og busker. Det er hyggelige uteplasser med treplattinger og takoverbygg.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:
Grunnforhold er ikke kjent, men antas å bestå av løsmasser og fjell. Grunnmur av leca som er delvis pusset/malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Naturlig drenering rundt grunnmur med takvann ledet mot tomtens terreng via utkast fra taknedløp. Grunnmur har flere lufteventiler, ingen tegn til tilkomst for evt. kryprom under hytta.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel med varierende alder. Mengde isolasjon er ukjent og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Yttervegger har gjennomgått periodiske oppgraderinger siden byggeår og påbygget i 2011. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving. Varierende alder på vinduer og dører, fra 2010 og 2011. Isolert ytterdør fra 2011.

Saltakkonstruksjon oppført med sperrer i tre. Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp eller lignende, opplekting og takplater i plastbelagt stål, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Varierende alder på taktekkingen, fra 1990-tallet på eldre del og fra 2011 på nyere del. Nyere del fra 2011 har mindre kneloftsrom som er fullisolert og benyttet som lagring. Eldre del har begrenset tilkomst til loftkonstruksjon.

Hytta har terrasse mot sør-vest, med tilkomst fra balkongdør i stue og fra utside. Terrassen er oppført i trekonstruksjon, forstøttet med treklosser mot bakken med tilfarere anlagt mot husvegg. Terrassebord på overside og rekkverk i stående spileformat.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Funksjonell fritidsbolig som opprinnelig er fra 1950-tallet. Boligen ble omgjort på 1990-tallet og påbygget av nåværende eier i 2011. Boligen fremstår med normal hytte-standard, og har gjennomgått løpende vedlikehold både utvendig og innvendig. Deler av boligen er oppført etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav/standard, men i henhold til de krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

ANNET:
OPPVARMING:
-Varmekabler på bad, panelovner på soverom og peis/ildsted i stue

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Det er fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
HYTTE
Vegger: MDF panel og malt tapet. Våtromsplater på bad og wc/vaskerom
Tak: MDF og malt trepanel
Gulv: Laminat, fliser på bad og belegg på wc/vaskerom

MERKNADER OM ANDRE ROM:
PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 10-15mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Målte høydeforskjeller anses ikke som unormale med hensyn til alder på bygningsmassen

GULV:
-Normal slitasje

VEGG/HIMLING:
-Normal slitasje, eventuelle merker/skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme

WC/VASKEROM:
-Wc rom/Vaskerom, våtromsplater på vegger, MDF i taket og belegg på gulv med sluk. Det er servantinnredning med speil, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Naturlig ventilering via luftventil i yttervegg. Gulvet er tilnærmet flatt. Rommets hovedfunksjon er ikke vaskerom, rommet er kun beskrevet som et rom med vanninstallasjoner og det er dermed ikke utført full våtromskontroll

©mstr.no

www.bmtf.no

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

-Tilkoblet vann- og avløp i 2008
-Påbygd i 2011
-Kjøkken omgjort i 2016/2017
-Skiftet peis i 2015
-Sist malt utvendig sommeren 2024
-Terrasse beiset sommeren 2024
-Byttet innmat i sikringsskap i 2024, utført av Plankebyen Elektriske

Selger opplyser også om at deler av taktekkingen skal utbedres og gås over av fagkyndig før salg. Se forøvrig pkt. 4.1 (undertak/taktekking)

Avhendingsloven sier:
§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.
-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Hytte	76	11		24	76	11
Hems	12				12	
SUM BYGNING	88	11		24	88	11
SUM BRA	99					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Lekestue		4		2		4
SUM BYGNING		4		2		4
SUM BRA	4					

BRA-i:

Hytte:
-Gang, vaskerom/wc, bad, 3 soverom, stue og kjøkken

Hems:
-Hems

BRA-e:

Hytte:
-Bod

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,34 meter
-Takhøyden på hemsen er varierende da det er skråhimling. Det måles fra 0,73 - 1,99 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no
-Deler av hems har måleverdig areal og medtatt i arealtabellen. Det er målt 1,9 meter, deretter 0,6 meter inn for måleverdig areal

GARASJE / UTHUS:

TILSTANDSRAPPORT

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

14/04/2025

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

TILSTANDSRAPPORT

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnforhold er ikke kjent, men antas å bestå av løsmasser og fjell. Grunnmur av leca som er delvis pusset/malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Naturlig drenering rundt grunnmur med takvann ledet mot tomtens terreng via utkast fra taknedløp.

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten

Merknader:
-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner
-Flere sider av grunnmur/leca mangler puss/slamming. Leca benyttet utendørs må påføres puss og overflatebehandling dersom veggen skal være slagregntett som hindrer at fuktighet ikke trekker seg inn i konstruksjon

TG iu 1.2 Krypekjeller

Grunnmur har flere lufteventiler, ingen tegn til tilkomst for evt. kryprom under hytta. Bygningsdelen er derfor ikke videre vurdert.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er relativ flat, bestående av naturlig skogsterreng, gressarealer og diverse beplantninger av trær og busker.

Merknader:
-Relativt flatt terreng rundt hytta med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag
-Grunnmur antas å være tilpasset terreng, tilstand og dreneringsforhold under hytta er forøvrig ukjent da det ikke er tilkomst til kryprom

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel med varierende alder. Mengde isolasjon er ukjent og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Yttervegger har gjennomgått periodiske oppgraderinger siden byggeår og påbygget i 2011.

-Selger opplyser om at yttervegger ble sist malt sommeren 2024

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Ingen tegn til musebånd/musesikring på flere yttervegger, det er større spalter som gjør konstruksjon sårbar for at mus kan trenge inn, som videre kan gi følgeskader. For å hindre at mus kan trenge inn, anbefales det å f.eks. etablere musebørster
-Større åpning/hull i yttervegg på hushjørne mot sør. Åpningen vil gjøre konstruksjon sårbar for at fugler eller mus kan trenge inn
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Eldre yttervegger er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet, samt gi mer varmetap

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving. Varierende alder på vinduer og dører, fra 2010 og 2011. Isolert ytterdør fra 2011.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:
-Som nevnt i pkt 2.1 er utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Dels tørkesprekker i trevannbrett
-Høyre side av 2-fløyet balkongdør mot nord tar noe i karm ved åpne-lukke og bør justeres slik at bruks- og levetid opprettholdes, selger opplyser om at denne skal justeres før salg

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Saltakkonstruksjon oppført med sperrer i tre, utvendig tekket med plastbelagte stålplater.

-Begrenset tilkomst for vurdering av hele konstruksjonen, det er kontrollert fra tilgjengelige områder via kneloft/lukes lysåpninger og fra utside via bakkenivå
-Konstruksjonen fremstår stabil og normal. Vurderingen begrenser seg til alder, byggemåte og det som var tilgjengelig å kontrollere på befaringsdagen

Merknader:
-Loftluke fra nyere del på hems inn mot eldre takkonstruksjon er tettet igjen med dampsperre, denne er ikke åpnet og kontrollert av undertegnede
-Eventuell lufting/ventilering og tilstand av konstruksjonen er begrenset å kontrollere

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Varierende

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp eller lignende, opplekting og takplater i plastbelagt stål, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Varierende alder på taktekkingen, fra 1990-tallet på eldre del og fra 2011 på nyere del.

-Undertaket er ikke kontrollert da kneloftsrom er fullisolert, samt ingen tilkomst til deler av loft uten fysiske inngrep. Taktekkingen er kontrollert fra utside via bakkenivå og stige fra takfot
-Selger opplyser om at overgang mellom vindskier og taktekking skal utbedres av fagkyndig før salg, se merknader nedenfor

Merknader:
-Det registreres råte- og fuktskader i gesimskasse mot nord. Overgangen mellom undertak og vindskier er ikke vanntett, undertak/pappen må føres opp langs vindskier slik at undertak ikke blir utsatt for fukt- og råteskader. Dette gjelder forøvrig alle overganger på tak mot vindskier
-Takshingel på tak over boder er fulle av grønske og mose. Mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid og svekker motstandsdyktigheten på tekkingen
-Takplater over eldre del viser tegn til rustdannelser enkelte steder ved innfesting og på overflater. Takplatene over eldre del antas å være fra slutten av 1990-tallet, hvor bruks- og levetid nærmer seg forbigått. Reparasjoner/utbedringer og utskiftninger på kunne forventes
-TG-3 er satt på bakgrunn av påviste fukt- og råteskader som nevnt ovenfor, det må forventes utbedringer. Estimert pris er forsiktig antatt og kan variere

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Nyere del fra 2011 har mindre kneloftsrom som er fullisolert og benyttet som lagring. Eldre del har begrenset tilkomst.

-Det er loftsluke mot eldre del via hems, denne er plastet igjen med damsperre og ikke åpnet av undertegnede på befaringsdagen

Merknader:
-Ved inspeksjon av kneloft på hems registreres muselort enkelte steder som indikerer at det har vært mus på loftet, for øvrig ingen tegn til mus på befaringsdagen. Som nevnt i pkt 2.1 (yttervegger) er det dårlig med musesikring i bunn bak kledning, samt større åpning/hull i yttervegg på hushjørne mot sør. Dette kan sees på i sammenheng, ytterligere tiltak og undersøkelser anbefales

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Hytta har terrasse mot sør-vest, med tilkomst fra balkongdør i stue og fra utside. Terrassen er oppført i trekonstruksjon, forstøttet med treklosser mot bakken med tilfarere anlagt mot husvegg. Terrassebord på overside og rekkverk i stående spileformat.

Merknader:
-Rekkverkshøyde måles til 0,9 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng
-Mindre skjevheter i terrasse, det måles en høydeforskjell på 3,0 cm fra balkongdør til ytterst av terrasse/rekkverk
-Det mangler innfesting i flere terrassebord, og det bemerkes en del løse bord ved gange, terrassegulv bør skrus over for å unngå vridninger
-Dels bobler i maling på toprekke og større sprik i gjæringer, som gjør trevirke utsatt ved vanninntrenging

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det opplyses om at badet er fra 2011

Våtromsplater på vegger og MDF panel i taket. Badet har servantinnredning med skap og 2 servantskåler med speil, gulvmontert toalett, dusj rett på gulv med glassdører. Mekanisk avtrekk i yttervegg og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:
-Sprekk i veggplate i dusj, nederst ved sluket
-Våtromsplater er montert uten bunnlist og enden av platene mangler forsegling. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Det mangler også forsegling mellom gjennomføringer til avløp til servant og innvendig hjørner gir etter ved trykking, som gir en indikasjon på at det ikke er tilstrekkelig fuget/forseglet. Ved manglende forsegling vil konstruksjon mellom veggplater være utsatt for vanninntrenging ved lekkasje

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Merknader:
-Dusj har forhøyet kant som er tett/fuget mot gulvet, bruks- og lekkasjevann fra andre installasjoner vil ikke nødvendigvis kunne ledes til sluk
-Gulv utenfor dusj er tilnærmet flatt, fall rundt sluk er også noe svakt som vil gjøre at vann kan bli liggende rundt sluk
-Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 1,0cm. Høydeforskjell skal minimum være 2,5cm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør
-Sprukket flisfug mellom flis og slukrist

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av våtromsplater på vegger, smøremembran og mansjetter på gulv.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon(gang, under trapp) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Plastsluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett med tegn til smøremembran påvist under klemring

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Som tidligere nevnt er ikke våtromsplater montert korrekt. Det mangler tilstrekkelig fug i innvendige hjørner, ingen bunnlist og det mangler forsegling rundt avløpsrør til servant. For et komplett vanntett system skal alle gjennomføringer og kuttflater forsegles med godkjent tetningsmasse, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling vil konstruksjon mellom veggplater være utsatt for vanninntrenging ved lekkasje
-Ved hulltaking ble det observert dampsperre mot badet, for mange vanntette sjikt er ikke anbefalt da konstruksjonen blir for tett
-Halvparten av forventet bruks- og levetid for membranløsningen nærmer seg

8. Kjøkken
8.1 Kjøkken
TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2011

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Grått kjøkken med slette og profilerte fronter fra IKEA.

Strukturplater på vegg, malt trepanel i tak og laminat på gulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kjøleskuff og kjøleskap og stekeovn, frittstående oppvaskmaskin. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:
-Vannet var ikke tilkoblet på befaringsdagen, test av vanninstallasjon på kjøkken er dermed ikke utført
-Det mangler endetetting på varerør og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom

9. Rom under terreng
10. VVS
TG iu 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2011

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på , avløp og sluker i plast.

-Hovedstoppekran for anlegget ligger rett utenfor terrasse, stoppekran for kjøkkenet i kjøkkenskapet

Merknader:
-Vannet var ikke tilkoblet på befaringsdagen, vann- og avløpsinstallasjoner er derfor ikke funksjonstestet. Selger opplyser om at vannet skal skrus på dagen etter befaringen av undertegnede
-Fordelerskap i gangen, skap er ikke merket og det er ingen synlig drenering ved lekkasje fra rørsystemet. Som nevnt i pkt 8.1 mangler det endetetting på varerør på kjøkkenet og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2014/2015

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på wc/vaskerom. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk.

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år

Merknader:
-Vannet var frakoblet på befaringsdagen, eventuelle avdrypp fra bereder kan ikke kontrolleres/undersøkes

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom. For et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etableres minst 1 lufteventil pr oppholdsrom
-Wc rom/vaskerom har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brannttilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen. Anlegget er utenpåliggende og noe skjult, det er totalt 15 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon for utskiftning av innmat i sikringsskap, utført av Plankebyen Elektriske datert 14.06.2024

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

Merknader:
-Det er ikke fremvist komplette samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men hytta er oppført før 1999 og omgjort i senere tid

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger, datert 25.07.2011. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-Trapp til hems var opprinnelig tegnet inn fra soverom, denne er nå plassert i gangen

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for tilbygg til hytte. Riving av anneks, datert 26.02.2016

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:
-Sist tilsyn og feiing av ildsteder utført 08.06.2019. Det er registrert følgende avvik: Det mangler taktrinn til skorstein

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner -Flere sider av grunnmur/leca mangler puss/slamming. Leca benyttet utendørs må påføres puss og overflatebehandling dersom veggen skal være slagregntett som hindrer at fuktighet ikke trekker seg inn i konstruksjon
1.3	Terrengforhold
	-Relativt flatt terreng rundt hytta med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag -Grunnmur antas å være tilpasset terreng, tilstand og dreneringsforhold under hytta er forøvrig ukjent da det ikke er tilkomst til kryprom
2.1	Yttervegger
	-Ingen tegn til musebånd/musesikring på flere yttervegger, det er større spalter som gjør konstruksjon sårbar for at mus kan trenge inn, som videre kan gi følgeskader. For å hindre at mus kan trenge inn, anbefales det å f.eks. etablere musebørster -Større åpning/hull i yttervegg på hushjørne mot sør. Åpningen vil gjøre konstruksjon sårbar for at fugler eller mus kan trenge inn -Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Eldre yttervegger er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet, samt gi mer varmetap
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Rekkverkshøyde måles til 0,9 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng -Mindre skjevheter i terrasse, det måles en høydeforskjell på 3,0 cm fra balkongdør til ytterst av terrasse/rekkverk -Det mangler innfesting i flere terrassebord, og det bemerkes en del løse bord ved gange, terrassegulv bør skrus over for å unngå vridninger -Dels bobler i maling på toprekke og større sprik i gjæringer, som gjør trevirke utsatt ved vanninntrenging
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Sprekk i veggplate i dusj, nederst ved sluket -Våtromsplater er montert uten bunnlist og enden av platene mangler forsegling. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Det mangler også forsegling mellom gjennomføringer til avløp til servant og innvendig hjørner gir etter ved trykking, som gir en indikasjon på at det ikke er tilstrekkelig fuget/forseglet. Ved manglende forsegling vil konstruksjon mellom veggplater være utsatt for vanninntrenging ved lekkasje
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Dusj har forhøyet kant som er tett/fuget mot gulvet, bruks- og lekkasjevann fra andre installasjoner vil ikke nødvendigvis kunne ledes til sluk -Gulv utenfor dusj er tilnærmet flatt, fall rundt sluk er også noe svakt som vil gjøre at vann kan bli liggende rundt sluk -Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 1,0cm. Høydeforskjell skal minimum være 2,5cm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør -Sprukket flisfug mellom flis og slukrist
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Som tidligere nevnt er ikke våtromsplater montert korrekt. Det mangler tilstrekkelig fug i innvendige hjørner, ingen bunnlist og det mangler forsegling rundt avløpsrør til servant. For et komplett vanntett system skal alle gjennomføringer og kuttflater forsegles med godkjent tetningsmasse, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling vil konstruksjon mellom veggplater være utsatt for vanninntrenging ved lekkasje -Ved hulltaking ble det observert dampsperre mot badet, for mange vanntette sjikt er ikke anbefalt da konstruksjonen blir for tett -Halvparten av forventet bruks- og levetid for membranløsningen nærmer seg
10.5	Ventilasjon
	-Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom. For et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etableres minst 1 lufteventil pr oppholdsrom -Wc rom/vaskerom har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det registreres råte- og fuktskader i gesimskasse mot nord. Overgangen mellom undertak og vindskier er ikke vanntett, undertak/pappen må føres opp langs vindskier slik at undertak ikke blir utsatt for fukt- og råteskader. Dette gjelder forøvrig alle overganger på tak mot vindskier -Takshingel på tak over boder er fulle av grønske og mose. Mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid og svekker motstandsdyktigheten på tekkingen -Takplater over eldre del viser tegn til rustdannelser enkelte steder ved innfesting og på overflater. Takplatene over eldre del antas å være fra slutten av 1990-tallet, hvor bruks- og levetid nærmer seg forbigått. Reparasjoner/utbedringer og utskiftninger på kunne forventes -TG-3 er satt på bakgrunn av påviste fukt- og råteskader som nevnt ovenfor, det må forventes utbedringer. Estimert pris er forsiktig antatt og kan variere
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. apr. 2025

Oppdragsnummer
21-0066/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stensvikveien 39, 1622 GRESSVIK

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Torill Øyvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. september 2006

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6594510
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gammelt bad oppdatert i 2008. Har ikke firma. Ny del ble bygget 2010/2011. Nytt bad ble etablert av Gressvik Rør Thomas Thorbjørnsen. Nytt bygg ansv: Palle Omarsson Bygg og Tømrerservice AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad ble bygget av snekker og rørlegger, alt nytt. I "gammelt" ble nytt belegg lagt av Dag Prosjekt AS. Arve Øyvik er død og jeg har ikke ytterligere data på dette.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Eventuelt noe hos snekker-ansvarlig på nytt ellers ikke.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Palle Omarsson Bygg og Tømrerservice AS. Tak og plater. Dag Prosjekt AS, papp.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det ble lagt drenering i forbindelse med nybygg, men kjenner ikke til noe om den gamle delen.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg vet at eiere før 1994 var elektriker og hadde utført det "gamle". I nytt bygg i 2011 ble arbeidene utført av Borg Elektro AS. Plankebyen elektriske AS skiftet innhold i sikringsskap i 2024 og det foreligger dokumentasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet dessverre ikke.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannet og avløp ble installert av Even O Jensen, som var ansvarlig for all tilkobling /oppkobling for Stensvik og Basteviken vann og avløp, i 2008, når oppkobling til felles anlegg ble utført. Det er sommer-vann på stedet og det er SBVA som er ansvarlig for utøvende rørlegger. Rørleggermester Ole Edvardsen AS kobler av og på innvendig.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Palle Omarsson Bygg og Tømrerservice AS Arbeidet ble utført 2010/2011.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Tilhører hytte, men SBVA er ansvarlig for driften.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noe feil på noen av badene

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til feil. Peisen er en vanlig Jøtul-peis

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke noen kjeller.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Takstmann oppdaget at det var råte i noen få bord ifb utstikk på tak. Dette blir utbedret i mai -25.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe jeg er kjent med.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Er ikke oppdaget noe slikt

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Har oppdaget mus i boden ute, men ikke noe annet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Det er oppdaget en feil i det tekniske på oppvaskmaskinen på kjøkken, men har ikke fått sjekket eventuell mulighet for utbedring ennå.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

Eventuell kommentar: Dette er en hytte

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Hytten er gjennomgått av takstmann i forbindelse med salg.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det foreligger dokumentasjon fra byggesøknaden i 20210 samt takst /tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salg.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg er kjent med.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Det er planlagt et en fortetting av hytteområdet som er godkjent med 18 hytter. Hyttefeltet består i dag av 151 hytter. Dette medfører at vei inn til hytta legges litt om og man vil kjøre forbi noen av de nye i fremtiden. Det vil ikke medføre endringer for hytta.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

Eventuell kommentar: Eventuell utbygging vil ikke skje i perioden juni/sept

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

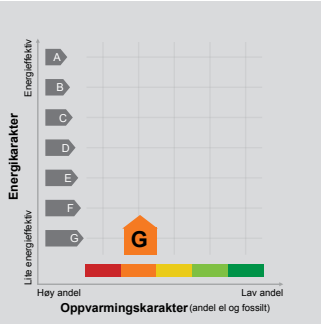
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 21-0066/25

ENERGIATTEST

Adresse	Stensvikveien 39
Postnummer	1622
Sted	GRESSVIK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	42
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147889968
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-106867
Dato	14.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Stensvik Nye Båtforening

Org.nr. 996 787 338

MEDLEMSBEVIS

Båtplass nr. S03

Hytteeier: Arve Øyvik Hytte nr.: 301

har innbetalt en inntredelsesavgift pålydende kr 50.000,- for medlemskap i Stensvik Nye Båtforening og disposisjonsrett til en båtplass for liten båt i foreningens felles bryggeanlegg.

Medlemskapet omfatter rettigheter og plikter i henhold til foreningens vedtekter.

Båtens størrelse skal følge foreningens retningslinjer for størrelse på båter.

Medlemskapet kan overføres til andre i henhold til foreningens vedtekter, og selve båtplassen kan også lånes/leies ut.

Styret skal alltid underrettes og godkjenne overføring av medlemskap/disposisjonsrett til båtplass eller utlån/utleie av båtplass. Nytt medlemsbevis utstedes dersom medlemskapet er overført til andre.

Stensvik, dato: 22.11.2011

For styret i Stensvik Nye Båtforening

Terje Borgersen, leder

Per Glennås, nestleder

Stensvik Nye Båtforening

Org.nr.: 996 787 338

Vedtekter

Revidert 24.07.2021

INNHOLDSFORTEGNELSE

§ 1 Juridisk person ... 3
§ 2 Medlemskap og tildeling av båtplasser ... 3
§ 3 Stemmerett og valgbarhet ... 3
§ 4 Styret ... 3
§ 5 Styrets oppgaver ... 4
§ 6 Styremedlemmers godtgjørelse ... 4
§ 7 Årsmøte ... 4
§ 8 Årsmøtets oppgaver ... 4
§ 9 Ledelse av årsmøtet ... 5
§ 10 Stemmegivning på årsmøtet ... 5
§ 11 Valg på årsmøtet ... 5
§ 12 Ekstraordinære årsmøter ... 5
§ 13 Leieavtale med FG Eiendom AS ... 6
§ 14 Forsikring av bryggeanlegget ... 6
§ 15 Medlemskontingent ... 6
§ 16 Skyldig kontingent/leie ... 6
§ 17 Størrelse på båter ... 6
§ 18 Fortøyning av båter ... 6
§ 19 Parkering og opplag ... 7
§ 20 Utlån/utleie av båtplass ... 7
§ 21 Overføring av medlemskap til andre ... 7
§ 22 Vedtektsendringer ... 7
§ 23 Oppløsning ... 7
§ 24 Personvern ... 8
§ 25 Avfallshåndtering ... 8

INNLEDNING

Stensvik Nye Båtforening (SNB) ble stiftet 1. juni 2010. Foreningen har som formål å legge til rette for båtliv ved å etablere, drifte og vedlikeholde båtplasser for hytteeiere med adresse i Stensvikveien, Stensvikfjellet eller Bastevikfjellet i Fredrikstad kommune.

Båtplassene ligger på leiet grunn, med adresse: G.nr. 59, Br.nr. 10, 1622 Gressvik.

Stensvik Nye Båtforening er registrert i Brønnøysundregistrene (under Enhetsregisteret) som forening/lag med organisasjonsnummer 996 787 338.

VEDTEKTER:

§ 1 JURIDISK PERSON

Foreningen er selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

Ingen kan i kraft av eierposisjon disponere foreningens formue, ha krav på utdeling av overskudd eller hefte for foreningens gjeld.

Styrets leder og nestleder har signaturrett hver for seg.

Styrets leder alene har Prokura (fullmakt til å opptre på vegne av foreningen i alt som har med driften av denne å gjøre).

§ 2 MEDLEMSKAP OG TILDELING AV BÅTPLASSER

Båtplasser i SNB skal kun tildeles hytteeiere med adresse i Stensvikveien, Stensvikfjellet eller Bastevikfjellet.

Ved innbetaling av fastsatt inntredelsesavgift utstedes det et medlemsbevis der det fremgår at medlemmet har disposisjonsrett til båtplass. Ved etablering av SNB har Stensvikveien 47 og 69 vederlagsfritt fått disposisjonsrett til hver sin båtplass for liten båt.

Alle som får tildelt båtplass blir automatisk medlemmer av foreningen.

§ 3 STEMMERETT OG VALGBARHET

Alle medlemmer har stemmerett og er valgbare til styreverv i foreningen.

§ 4 STYRET

Styret i SNB skal bestå av inntil 4 medlemmer: Styret skal bestå av leder, kasserer/nestleder, sekretær og eventuelt et styremedlem eller en vararepresentant. Styret velges av årsmøtet for 1 år av gangen. Det skal også velges en revisor for 1 år av gangen.

Alle valg skal avgjøres med alminnelig flertall.

Styret er foreningens høyeste myndighet mellom årsmøtene.

§ 5 STYRETS OPPGAVER

Styrets oppgaver består av:

- Hvert år å innkalle til årsmøte/dugnad.
- Iverksette årsmøtets beslutninger.
- Administrere og føre nødvendig kontroll med foreningens økonomi i henhold til de til enhver tid gjeldende instrukser og bestemmelser.
- Sørge for at registrert informasjon i Brønnøysundregistrene holdes oppdatert.
- Representere foreningen utad.

Styret skal holde møte når lederen forlanger det eller når et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styrets medlemmer er til stede. Vedtak fattes med vanlig flertall. Ved stemmelikhet teller styrelederens stemme dobbelt.

§ 6 STYREMEDLEMMERS GODTGJØRELSE

Styremedlemmene skal ikke motta honorar for sine verv, men få refundert faktiske utgifter.

Alle utgifter skal fremgå av budsjett og regnskap.

§ 7 ÅRSMØTE

Årsmøtet, som holdes hvert år, senest i mai måned, er foreningens høyeste myndighet.

Årsmøtet innkalles av styret med minst 3 ukers varsel.

Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt skriftlig til styret senest 2 uker før årsmøtet.

Fullstendig saksliste må være tilgjengelig for medlemmene senest 1 uke før årsmøtet.

Alle medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet kan også invitere andre personer til å være til stede.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Ingen medlemmer har mer enn én stemme. Stemmegivning kan skje ved skriftlig fullmakt.

Årsmøtet kan ikke behandle forslag om vedtektsendringer som ikke er oppført på sakslisten senest 1 uke før årsmøtet. Andre saker kan behandles og avgjøres når 2/3 av de fremmøtte krever det. Slik beslutning kan bare tas i forbindelse med godkjenning av sakslisten.

§ 8 ÅRSMØTETS OPPGAVER

Årsmøtet skal:

1. Behandle foreningens årsmelding
2. Behandle foreningens regnskap i revidert stand

3. Behandle innkomne forslag
4. Fastsette kontingent
5. Vedta foreningens budsjett
6. Velge:
   a) Leder og kasserer/nestleder
   b) Inntil to styremedlemmer
   c) Revisor og dennes stedfortreder

§ 9 LEDELSE AV ÅRSMØTET

Årsmøtet ledes av valgt dirigent. Dirigenten behøver ikke å være medlem av Stensvik Nye Båtforening.

§ 10 STEMMEGIVNING PÅ ÅRSMØTET

Med mindre annet er bestemt skal et vedtak være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene for å være gyldig. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet teller styrelederens stemme dobbelt.

§ 11 VALG PÅ ÅRSMØTET

Valg foregår skriftlig hvis det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmesedlene inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved den aktuelle avstemmingen. Stemmesedler som er blanke, som ikke inneholder foreslåtte kandidater eller som inneholder et antall kandidater som avviker fra det som skal velges teller ikke og stemmene anses som ikke avgitt.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de oppgitte stemmene, foretas bundet omvalg mellom de to kandidatene som har oppnådd flest stemmer. Er det ved omvalg stemmelikhet, avgjøres valget ved loddtrekning.

Når det ved valg skal velges flere ved samme avstemming, må alle ha mer enn halvparten av de avgitte stemmene for å anses å være valgt.

§ 12 EKSTRAORDINÆRE ÅRSMØTER

Ekstraordinære årsmøter holdes når styret bestemmer det eller minst en tredjedel av de stemmeberettigede medlemmene krever det.

Det innkalles på samme måte som for ordinære årsmøter, men med minst 14 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

§ 13 LEIEAVTALE MED FG EIENDOM AS

SNB leier grunn av FG Eiendom AS. Den årlige leien skal fordeles likt mellom medlemmene i båtforeningen med unntak av hytteeierne i Stensvikveien 47 og 69, som ikke skal betale leie.

Leien skal i henhold til leieavtalen reguleres hvert år i forhold til konsumprisindeksen.

Årlig leie skal innbetales til båtforeningen, som igjen betaler FG Eiendom AS. Leien skal betales innen 15. mars hvert år.

§ 14 FORSIKRING AV BRYGGEANLEGGET

Bryggeanlegget skal være forsikret. Skader påført bryggeanlegget av det enkelte medlem, må dekkes av vedkommende selv.

§ 15 MEDLEMSKONTINGENT

Medlemskontingenten skal dekke forsikring og driftskostnader (unntatt leie) i henhold til foreningens regnskap for foregående år.

Kontingent og leie skal innbetales innen 15. mars hvert år. Ved for sen betaling og purring beregnes lovbestemt purregebyr.

Alle medlemmene i SNB skal betale medlemskontingent, inkludert hytteeierne i Stensvikveien 47 og 69.

§ 16 SKYLDIG KONTINGENT/LEIE

Medlemmer som skylder kontingent/leie for mer enn ett år, har ikke stemmerett eller andre rettigheter.

Dersom et medlem skylder kontingent/leie for 1 år og har fått minst to skriftlige purringer, har båtforeningen rett til å overføre medlemskapet og båtplassen til andre som faller inn under begrensningene i § 2. Inntredelsesavgift med fradrag for skyldig beløp avregnes og tilbakebetales.

§ 17 STØRRELSE PÅ BÅTER

Alle båtplassene ligger på sørsiden av flytebrygga. Fortøyning ved den delen av brygga som direkte grenser inn mot badeplassen tillates ikke.

Liten båt (plassene S01 – S18) skal ha maksimal lengde 7 m og maksimal bredde 2,65 m.

Stor båt (plassene S19 og S20) skal ha maksimal lengde 10 m og maksimal bredde 3,5 m.

§ 18 FORTØYNING AV BÅTER

Alle båtene skal være forsvarlig festet med stram fortøyning for og akter. Det skal benyttes fjæring i alle fester. Båten skal ikke på noen måte presse på utliggerne.

§ 19 PARKERING OG OPPLAG

I henhold til avtalen med FG Eiendom AS og i samsvar med Fredrikstad kommunes godkjenning av bryggeanlegget, skal unødig parkering av biler ikke finne sted ved bryggeanlegget i Stensvik. Opplag av båter på samme sted er ikke tillatt.

§ 20 UTLÅN/UTLEIE AV BÅTPLASS

Utlån/utleie av båtplasser er kun tillatt til hytteeiere med adresse i Stensvikveien, Stensvikfjellet eller Bastevikfjellet. Den som har disposisjonsrett til båtplassen er fullt ut ansvarlig og har plikt til å underrette låner/leietaker om SNB's vedtekter. Styret skal alltid underrettes ved utlån/utleie og trenger følgende informasjon om låner/leietaker:

Navn, telefonnummer, hytteadresse og tidsrom for utlån/utleie.

Låner/leietaker er forpliktet til å følge båtforeningens vedtekter (se spesielt § 17-19). Ellers vil kontingent/leie og andre forpliktelser følge den som har disposisjonsrett til båtplassen.

§ 21 OVERFØRING AV MEDLEMSKAP TIL ANDRE

Overføring av medlemskap/disposisjonsrett til båtplass til andre enn hytteeiere med adresse i Stensvikveien, Stensvikfjellet eller Bastevikfjellet er ikke tillatt.

Styret skal alltid underrettes og godkjenne overføring av medlemskap/disposisjonsrett til båtplass, for eksempel når et medlem har solgt sin hytte. Styret utsteder nytt medlemsbevis etter godkjenning.

§ 22 VEDTEKTSENDRINGER

Endringer i disse vedtektene kan bare foretas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på sakslisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

§ 23 OPPLØSNING

Oppløsning av Stensvik Nye Båtforening (SNB) kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere.

Sammenslutning med andre foreninger anses ikke som oppløsning av foreningen. Vedtak om sammenslutning og nødvendige vedtektsendringer i tilknytning til dette treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring, jfr. ***§ 22***.

§ 24 PERSONVERN

SNB benytter seg av en intern medlemsliste ved utsending av informasjon og innkreving av kontingent.

Medlemsinformasjonen distribueres via epost internt til styremedlemmene og til SNB's medlemmer.

Foreningene i hytteområdet (SBVA, SBV og båtforeningene) utveksler fra tid til annen oppdatert medlemsinformasjon når adresseinformasjonen til en hytteeier blir endret og ikke innrapportert til aktuell forening.

De personopplysningene som er innsamlet benyttes til e-post og brevpost, samt for å få tak i medlemmene på telefon når dette er krevet. Utover det som er nevnt vil ikke den innsamlede informasjonen bli distribuert til andre eller bli benyttet til kommersielle formål.

Innsamlede personopplysninger (et minimum som er nødvendig for å drive virksomheten):

- Navn på hytteeier
- Hytteadresse (veiadresse i Stensvikveien, Stensvikfjellet eller Bastevikfjellet)
- Båtplassnummer
- Privat postadresse
- E-postadresse
- Telefonnummer

§ 25 AVFALLSHÅNDTERING

Avfall fra båtene skal deponeres i de kommunale containerne som er utplassert i hytteområdet. Papir skal skilles fra restavfall og alt skal sorteres som annet hytteavfall. Farlig avfall skal deponeres på Fredrikstad kommunes gjenvinningsstasjon på Øra (Frevar).

Sjekk: http://www.frevar.no/vare-anlegg/gjenvinningsstasjon/kontakt-oss/

Det er ikke kran for båtopptak, plass for båtopplag, strøm eller vann ved SNB's brygge og det er ikke anledning til «båtpuss».

Båter i opplag for vinteren skal lagres på den enkeltes hytte eller utenfor hytteområdet på en dertil egnet opplagsplass.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
09. April 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**59**	Bnr.:	**42**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Stensvikveien 39**					

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 18.06.2019	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 18.06.2019	

Med vennlig hilsen

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 59/42/0/0

Eierrepresentant: Øyvik Torill

Regningsmottaker: Øyvik Torill

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	FREDLY	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	59	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	42	Oppgitt areal	634 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	977,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Stensvikveien 39	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Onsøy
	1622 GRESSVIK	Grunnkrets	Møklegård	Valgkrets	Gressvik sør

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ØYVIK TORILL	PRESTEVEIEN 3C	1605 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1142	HYTTERENOVASJON	1,00 Felles	kr 922,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 153,00
262	VANN HYTTE ½ÅR	50,00 M3	kr 16,80	01.07.2025	1/1	0	kr 1 050,00
362	AVLØP - HYTTE ½ ÅR	50,00 M3	kr 32,18	01.07.2025	1/1	0	kr 2 011,00
272	VANN HYTTE FASTGEB.	1,00 Boenh	kr 1 279,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 599,00
372	AVLØP HYTTE FASTGEB.	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.07.2025	1/1	0	kr 2 603,00
158	BRANNTILSYN HYTTE	1,00 1 løp	kr 253,00	01.07.2025	1/1	0	kr 253,00
63	Eskatt Fritid	2 132 500,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 6 824,00
							kr 15 493,00

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stensvikveien 39, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 59/42/0/0

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

N

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



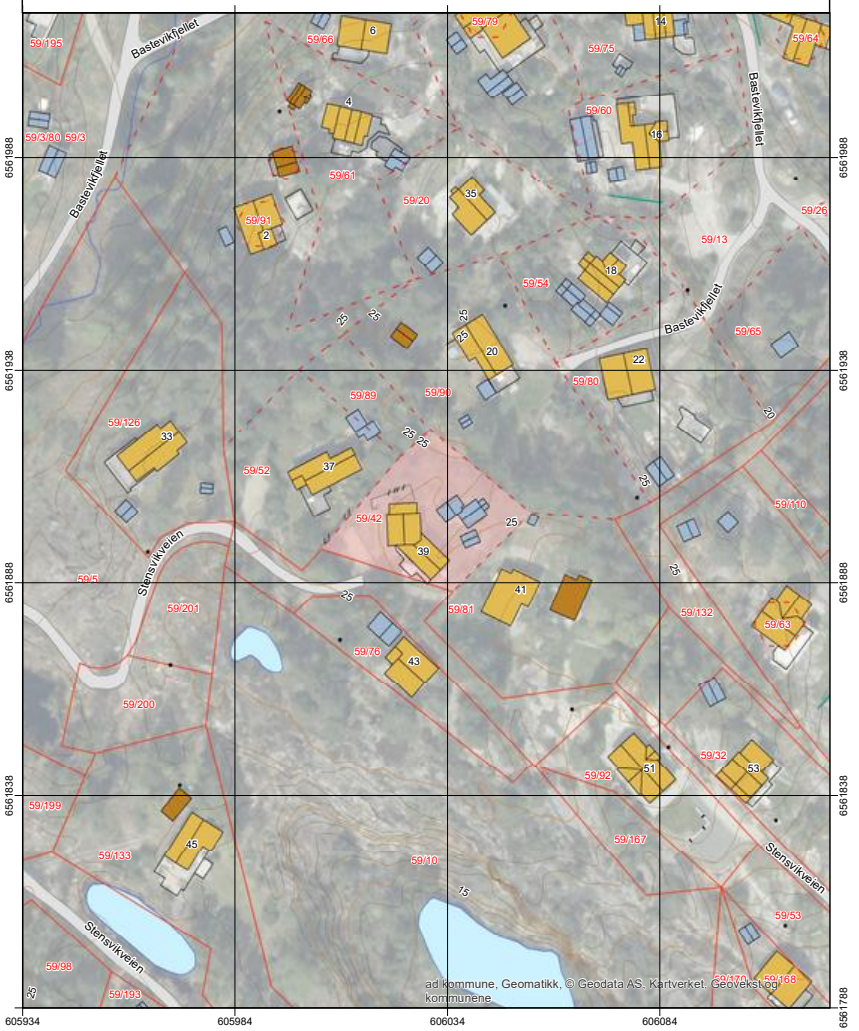
Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stensvikveien 39, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 59/42/0/0

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

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stensvikveien 39, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 59/42/0/0

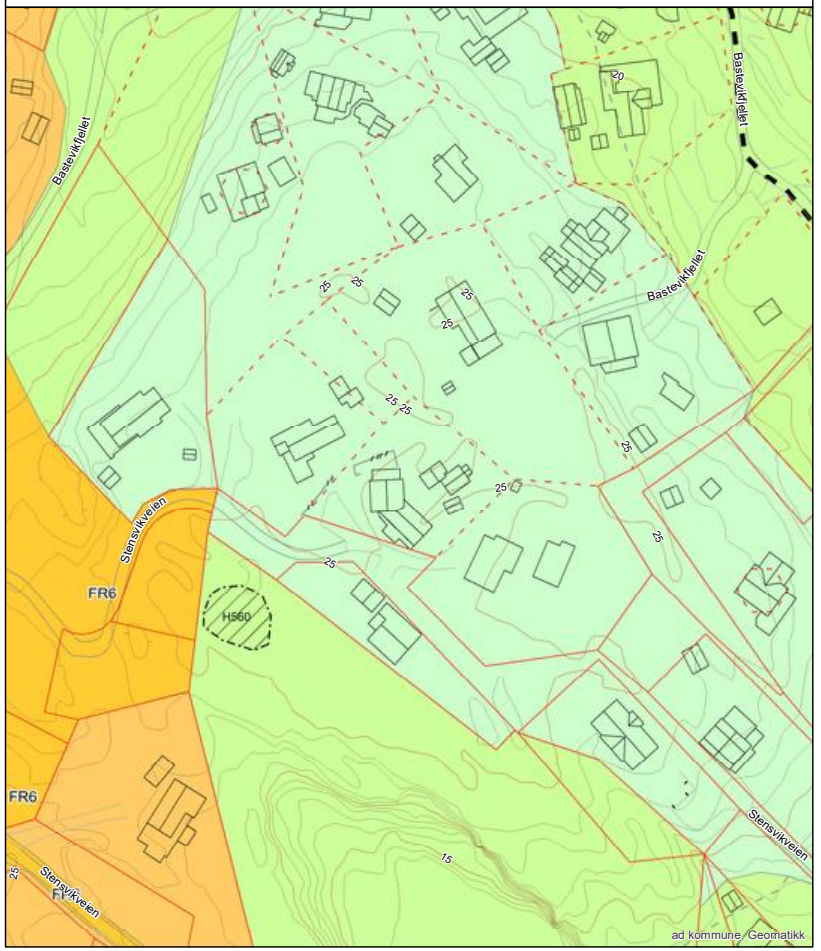
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-07

N

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.



Oversiktskart

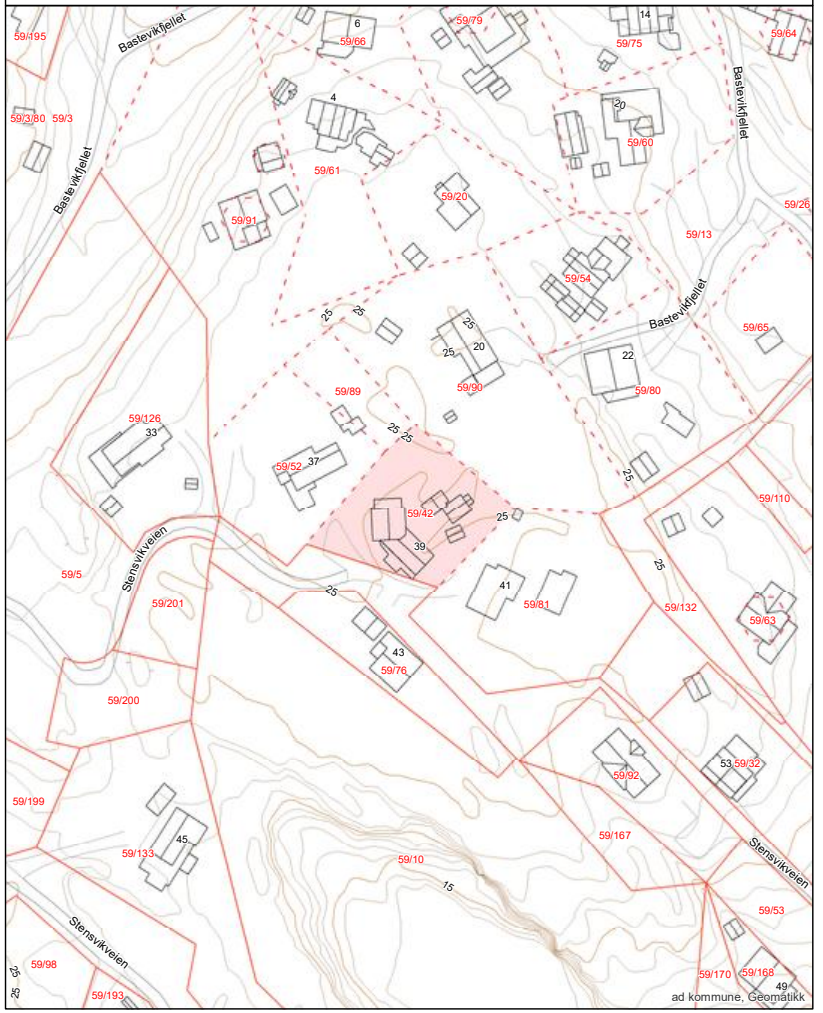
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stensvikveien 39, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 59/42/0/0

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

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stensvikveien 39, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 59/42/0/0

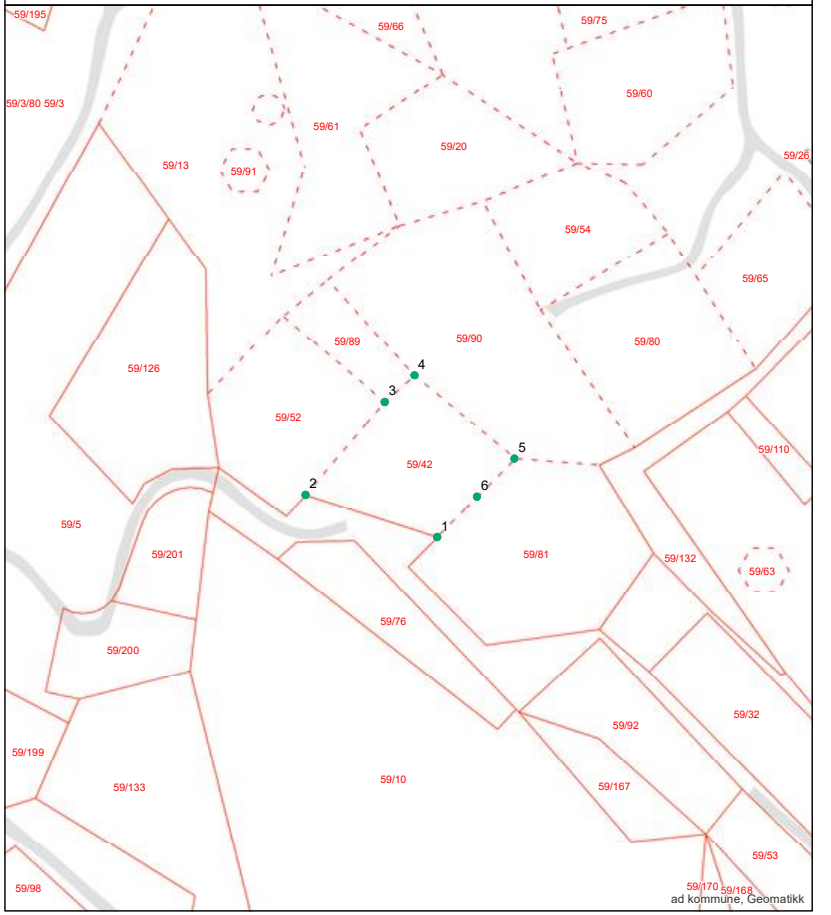
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-07

N

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.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 7.4.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6561885.66353	606035.254333	Fjell	32.53	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6561895.58511	606004.294185	Jordfast stein	28.75	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6561917.45622	606022.92326	Ikke spesifisert	9.36	Ukjent		Beregnet	200	0
4	6561923.66596	606029.909476	Ikke spesifisert	30.67	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	200	0
5	6561904.1308	606053.528154	Ikke spesifisert	12.6	Ukjent		Beregnet	200	0
6	6561895.1743	606044.682349	Ikke spesifisert	13.4	Ukjent		Beregnet	200	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-59/42/0

Bruksnavn	FREDLY	Beregnet areal	977.4
Etablert dato	04.09.1959	Historisk oppgitt areal	634.0
Oppdatert dato	28.05.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

☑ Tinglyst ☐ Avklarte eiere ☐ Har festegrunn
☐ Bestående ☐ Har grunnforurensning ☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert ☐ Har kulturminner ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
TORILL ØYVIK		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
SF - Sammenslåing	28.05.2024	28.05.2024	Sak 23/13355	
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	20.09.2017	02.10.2017	2017/9864	
AF - Annen forretningstype	28.10.2014	28.10.2014	2014/18544	
AF - Annen forretningstype	25.08.2014	25.08.2014	Saknr2014/1461 1	
AF - Annen forretningstype	22.08.2014	22.08.2014	Saksnr2014/1461 1	
KF - Kartforretning	17.06.2014	02.09.2014	Jnr157/14	
OP - Oppmålingsforretning	17.06.2014	25.08.2014	Jnr157/14	
OP - Oppmålingsforretning	17.06.2014	22.08.2014	Saksnr2014/1118 7	
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	04.09.1959			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		977.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147889968	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 147889968: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	38.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	38.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	38.0	0.0	38.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
147889968-1	T - Tilbygg	FA - Ferdigattest	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	38.0	0.0	38.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	26.08.2011	15.09.2011
IG - Igangsettingstillatelse	26.08.2011	15.09.2011
FA - Ferdigattest	26.02.2016	03.03.2016

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Stensvikveien	39		1622 GRESSVIK

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 44, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

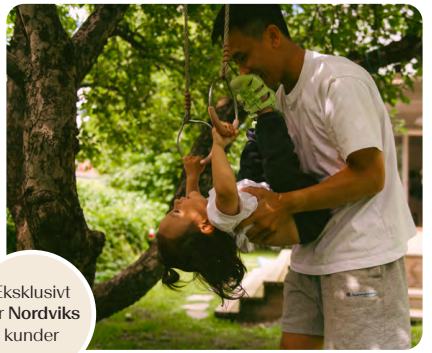
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Hytteforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hytte- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0066/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Stensvikveien 39 1622 GRESSVIK

Betegnelse: Gnr 59, bnr 42 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no