



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmedling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmedlerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmedling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmedling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Borgeveien 3A, 1653 SELLEBAKK

**4 roms selveierleilighet over 2
etasjer med god og innholdsrik
planløsning - Renoveringsbehov**





Eiendomsmegler MNEF

Lars-Ketil Liane

Mobil 950 92 360
E-post lars-ketil.liane@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 64 190,-
Total ink omk.: Kr 2 054 190,-
Selger: Henrik Thune
Wendelin Kyrre Von Sondern

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total: 184/184 m²
Tomtstr.: 577 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 610, bnr. 46
Snr. 3

Oppdragsnr.: 1111240061

4 roms selveierleilighet over 2 etasjer med god og innholdsrik planløsning - Renoveringsbehov

Velkommen til Borgeveien 3 i Fredrikstad. Denne boligen har en meget fin og sentral beliggenhet sentralt på Sellebakk, hvor du har alt du trenger i nærheten. Boligen går over to plan, men hovedsakelig ligger de fleste rommene i 2. etasje.

Leiligheten er av god størrelse og har en god og innholdsrik planløsning. Standarden er fra byggeår, og det må regnes med vesentlige oppgraderinger og påkostninger for å bringe boligen opp til dagens standard og krav. Dette gir en god mulighet til å skape din egen drømmebolig hvor du kan sette ditt eget preg fra start.

Den romslige leiligheten tilbyr følgende fordeling av rommene:

1 ETG: Stor hall med trapp, Soverom.

2 ETG: Stor hall med trapp, stue med utgang til veranda, kjøkken, 2 soverom hvorav begge har eget garderoberom, bad, toalettrom, bod.

Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	57
Forbrukerinformasjon	114
Budskjema	115

1. ETASJE



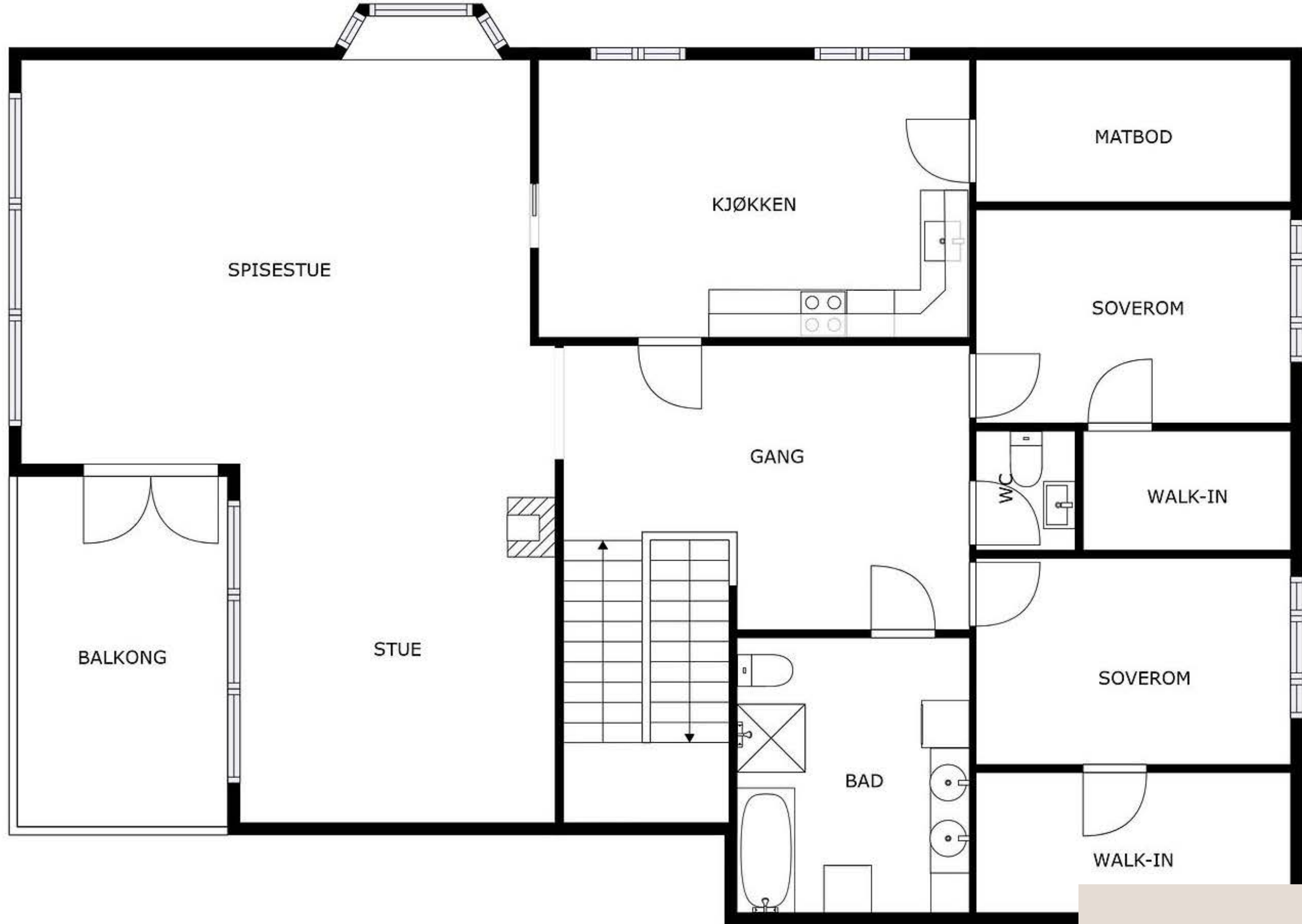
Abggringen er ikke mldet, og kan avvike fra faktiske. Mlger/ldgje for ikke ansvr for av. fed. Omrdning og fctel mldelngene kan avvike fra den fctelke mldelngene.







Fasade



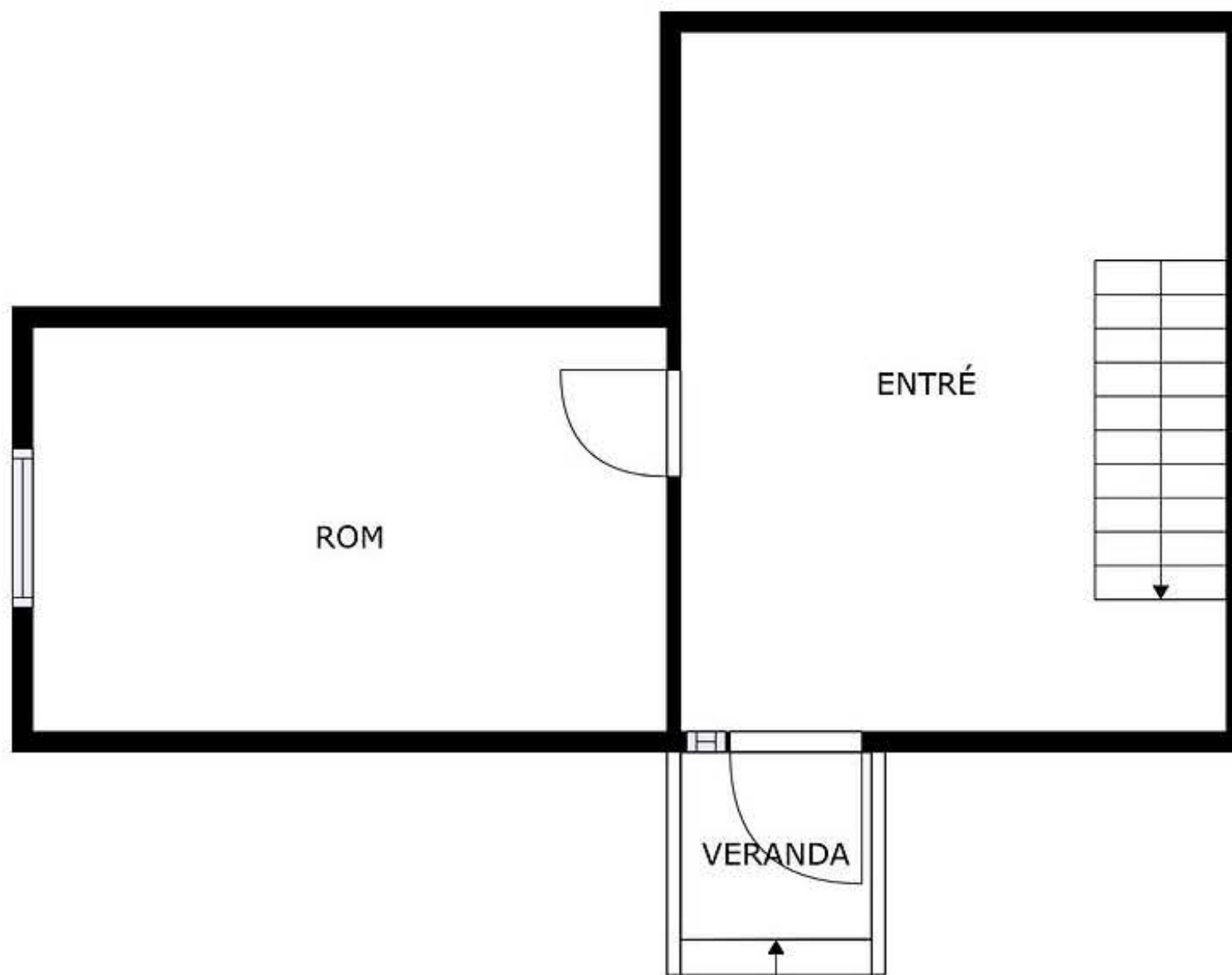
Plantegning 2. etasje











Plantegning 1. etasje





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 184 m²

BRA totalt: 184 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 35 m² Soverom, Hall med trapp.

2. etasje

BRA-i: 149 m² Hall, Stue, Kjøkken, Soverom 1,

Soverom 2, Omkleddingsrom 1, Omkleddingsrom 2,

Toalettrom,

Bad/vaskerom, bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

577 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten består hovedsakelig av bebyggelse. Det er en hyggelig felles bakgård hvor det er plass til sofagruppe for å nyte solen også fra bakkeplan. Tomten har gode sol og lysforhold, den ligger sentralt på Sellebakk med utsikt mot Glomma.

Beliggenhet

Eiendommen har en veldig god lokal beliggenhet med nærhet til Sellebakk sentrum, sjarmerende Sellebakk torg, og i tillegg Østsiden storsenter. Her

er altså veien kort til et utvalg butikker, kafeer og treningssenter. Frister det med mer byliv så er det gode kollektivforbindelser til både Sarpsborg og Fredrikstad. Brygga er en viktig del av Sellebakk sentrum, ved kun få minutters gange fra boligen går det gratis ferge til Lisleby. På denne måten kan du krysse elven raskt og effektivt. Elven kan også nytes med herlig turer langs Glommastien som er en 35-km lang tursti, opparbeidet med flotte rasteområder. Glommastien tar deg til idylliske Gamlebyen og Nord- Europas best bevarte festningsby. Gamlebyen har et rikt kulturliv gjennom hele året, her kan en bedre middag eller en varm kopp kaffe nytes i restauranter og kafeer i autentiske bygårder.

Fra boligen er det også kort avstand til et utvalg barnehager, barneskoler, ungdomsskoler og idrettsanlegg- et flott sted for barn å vokse opp.

Sellebakk er et lokalsamfunn i utvikling hvor utstrakt boligbygging med Verksbyen i gamle Sorgenfrigropa er vel verdt å trekke frem.

Borgeveien 3 er altså et godt utgangspunkt med kort vei til det du trenger i hverdagen, gode bussforbindelser, turmuligheter og i tillegg område som er i spennende vekst og utvikling.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området, i tillegg til eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Nærområdet har et godt utvalg barnehager, barneskoler og ungdomsskole .

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Offentlig kommunikasjon

Fra eiendommen i Borgeveien 3 er det et godt tilbud av kollektivt både lokalt og til knutepunkter som tar deg mot de større byene og åpner opp de gode pendlermulighetene mot Fredrikstad, Sarpsborg, Halden, Moss og Oslo.

Sellebakk torg ca 2 min gange: Busslinje 116, 199
Fredrikstad togstasjon ca 5 km
Fredrikstad buss- stasjon ca 5 km.
Ca 1 time og 40 min til Gardermoen.

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggegrunn av jord/leirholdige masser. Ringmur av plasstøpt betong og Leca. Etasjeskillere av betong. Yttervegger i bindingsverk og pusset Leca, med stående kledning. Valmet takkonstruksjon teknet med shingel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det dødsbo? Ja.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Nei.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Den romslige leiligheten tilbyr følgende fordeling av rommene:

1 ETG: Stor hall med trapp, Soverom.

2 ETG: Stor hall med trapp, stue med utgang til veranda, kjøkken, 2 soverom hvorav begge har eget garderobesrom, bad, toalettrom, bod.

Standard

Velkommen til Borgeveien 3 i Fredrikstad. Denne boligen har en meget fin og sentral beliggenhet midt i Sellebakk sentrum, hvor du har alt du trenger i nærheten. Leiligheten ligger i et lite sameie med to boligseksjoner og en næringsseksjon. Boligen går over to plan, men hovedsakelig ligger de fleste rommene i 2. etasje.

Leiligheten har en god og innholdsrik planløsning. Standarden er fra byggeår, og det må regnes med vesentlige oppgraderinger og påkostninger for å bringe boligen opp til dagens standard og krav. Dette gir en unik mulighet til å skape din egen drømmebolig hvor du kan sette ditt eget preg fra start.

Fra inngangspartiet i 1. etasje kommer du inn i en hall/trapperom med tilgang til det ene soverommet. Tar du trappen opp til 2. etasje, møtes du av en romslig gang/trapperom som er knutepunktet mellom de resterende rommene. Etsjen inneholder en stor stue som gir naturlig plass til både spisestue og sofaseksjon med tilhørende møblement. Stuen har utgang til en overbygget balkong med plass til en sittegruppe.

Kjøkkenet er også av god størrelse og har rikelig med skap- og benkeplass, samt god plass til et spisebord. I bakkant av kjøkkenet finnes en praktisk matbod. Etsjen har videre et separat wc-rom og baderom med badekar, dusjnise og opplegg for vaskemaskin. Sist, men ikke minst, har etsjen to gode soverom som begge har tilgang til hver sitt garderobrom.

Denne leiligheten representerer en god mulighet til å skaffe seg en bolig med godt potensiale midt i hjertet av Sellebakk.

I det følgende er det gjengitt viktig informasjon fra tilstandsrapporten.

4-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 1986. God og innholdsrik planløsning, beliggende i byggets 2. etasje.

Standarden er fra byggeår og det må påregnes vesentlige oppgraderinger og påkostninger for å bringe boligen opp til dagens standard og krav.

Innvendig overflater:

På gulv er det overflater av belegget og teppe. Veggoverflater av malt mur, tapet, malt tapet og strietapet. I tak er det malt mur og takessplater.

Åpen trapp i tre mellom etasjene.

Våtrom:

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestettoalett, badekar, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøleskap, underbygget oppvaskmaskin.

Spesialrom:

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og servant.

Tekniske installasjoner:

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereider på 250 liter fra 1990-tallet.

Sikringssskap med skrusikringer.

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik.

-Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Det er synlige fuktskader etter en tidligere lekkasje på loftet. Det understrekes at loftsluke er svært liten og at takstmannen ikke har mulighet til å vurdere takkonstruksjonen annet enn fra lukeområdet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

- Innvendig > Overflater:

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er registrert svertesopp på overflater.

Det er antydninger til mugg og sopp på vegger.

Det må påregnes vesentlige oppgraderinger og påkostninger. Takstmannen antar at mye av problemet kommer av at leiligheten holder en svært høy varme kombinert med liten ventilering og luftutskiftning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

-Innvendig > Pipe og ildsted:

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

-Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone,

sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

-Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal

slitasjegrad.

Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

-Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk:

Avtrekksvifte er defekt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Sikringssskap med skrusikringer. 16 fordelerkurser på hhv. 10, 16 og 25 ampere. Hovedkurs på 50 ampere.

Basert på alder og observasjoner anbefaler takstmannen en utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Avvik som kan kreve tiltak.

Utvendig > Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er stedvise sprekkdannelse i forblending/utvendig puss.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Vinduer:

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

Det er videre stort omfang av kondensskader.

Utvendig > Dører:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

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

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

Det er videre stort omfang av kondensskader.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Innvendig > Radon

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

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

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Antydning til varmegang.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG IU Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot yttervegg.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.

Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I følge vedtekter har denne seksjonen eksklusiv bruksrett til den søndre garasjen.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

SP353566.13.1

Radonmåling

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

Diverse

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp via peisinnatts i stuen i tillegg til elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Leiligheten selges som dødsbo, det opplyses fra strømselskap at årlig forbruk er på ca 20 000 KWH.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

Kommunale avgifter

Kr 11 236

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Når det gjelder kommunale avgifter (renovasjon/vann/avløp) fordeles de etter en brøk på 7/24 deler på hver av boligseksjonene og 10/24 deler på næringsseksjonen. Kommunale avgifter faktureres Zoe kirken kvartalsvis og vi viderefakturerer til seksjonseierne.

Seksjonen får egen separat faktura fra kommunen for eiendomsskatt.

Eiendomsskatt

Kr 2 314

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 342 801

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 302 642

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Sameiet er forsikret i If forsikring med polisenummer SP353566.13.1 (som står på Menigheten Zoe) . Forsikringen dekker bygningsforsikring for seksjonene 1-3 i Borgeveien 3 + noen mindre forsikringer som hører til bruktbuikken. Den delen som gjelder bygning fordeles på de 3 seksjonene. Forsikringsperioden er fra 01.08.2023-31.07.2024, og sum året for boligforsikringen er kr 61 164. Denne summen fordeles 1/4 på hver av boligseksjonene og 2/4 på bruktbuikken (1 etg).

Den årlige kostnaden for feles hus forsikring for denne seksjonen er per dags dato kr. 15.291,-

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

188/568

Sameiet

Sameienavn

Sameiet består av 2 boligseksjoner og 1 næringsseksjon

Om sameiet

Sameiet består av 3 seksjoner - 2 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Privat forretningsfører: Zoe Kirken.

Garasje og kjeller er i følge tinglyst seksjonering fellesarealer. Dog er det i vedtekter bestemt: I følge vedtekter har seksjon 2 og 3 eksklusiv bruksrett til hver sin garasje mens kjelleren tilhører seksjon 1.

Alle seksjonseierne har selvstendig vedlikeholdsplikt.

Eierseksjonssameiet er kun enkelt organisert. Det foreligger ikke/er ikke mottatt husordensregler, årsregnskap eller annet iht. eierseksjonsloven, og eiendomsmegler kan således ikke fremlegge dette. Sameiets vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det opplyses i vedtekter at sameiet ikke benytter egen forretningsfører. Zoe Kirken fører regnskaps oversikt og foretar inn/utbetalinger. De fordeler fellesutgifter, holder kontakten med forsikringsselskapet og offentlige instanser.

Kostnader til felles vedlikehold fordeles etter samme nøkkel som for kommunale avgifter (7/24 for denne seksjonen).

I følge vedtekter skal hver seksjon betale en fast årlig sum til sameiet for løpende vedlikehold. Overskytende beløp blir stående på konto til neste år. Beløpet justeres hvis nødvendig en gang i året etter samråd mellom seksjonseierne. Eventuelt kostnader som ikke dekkes av den faste innbetalingen fordeles etter hvert som de oppstår. Det samme gjelder for større planlagte vedlikeholdsprosjekter.

Det pågår i disse dager innhenting av nye forsikringstilbud da hovedforfallet på dagens forsikring er 01.08.24.

Forretningsfører

Forretningsfører

Zoe Kirken

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 610, bruksnummer 46, seksjonsnummer 3 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

Fra kommunen foreligger det et generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/610/46/3:

28.05.2013 - Dokumentnr: 424685 - Urådighet

Rettighetshaver: Olavesen Vibeke

Fnr: 010762 44487

Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende:

Von Sondern Ellen May

Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende:

Von Sondern Silja Ulrikke

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Urådighet er sendt til kartverket for sletting.

28.05.2013 - Dokumentnr: 424711 - Boret

Rettighetshaver: Von Sondern Silja Ulrikke

Fnr: 160171 29876

Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende:

Von Sondern Ellen May

28.05.2013 - Dokumentnr: 424711 - Boret

Rettighetshaver: Von Sondern Ellen May

Fnr: 180541 36079

Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende:

Von Sondern Silja Ulrikke

05.12.1997 - Dokumentnr: 13627 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 188/568

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest men midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 14.02.1986. Midlertidig brukstillatelse er gitt for hele bygget under følgende punkter ansvarshavende pålegges å utføre.

- Spalte under dør mangler til toalettrom.

- Angående peis forutsettes det at monteringsveiledning er fulgt.

Det er opplyst at ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

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

Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlig, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 20.02.1985 og 25.03.1985.

Innholdet i disse samsvarer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.02.1986.

Vei, vann og avløp

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av Kommuneplan

Fredrikstad 2011 - 2023

Med følgende formål:

570 - Bevaring kulturmiljø

1001 - Bebyggelse og anlegg

Godkjent/vedtatt: 06.12.2012

Eiendommen er ikke regulert.

Ved områdeanalyse er det ikke funnet alvorlig risiko, rød sone på eiendommen.

Eiendommen ligger i gul sone "vær oppmerksom på" på følgende punkter:

- Flomfare. Gjentaksintervall flom: nesten aldri.

- Kvikkleire. Aktsomhetsområde for kvikkleire: Ja.

Risiko for skred på eiendommen: Ingen. Konsekvens ved skred: Ingen.

- Radonutsatt: Usikker aktsomhet.

- Gul støysone: Støy fra veg.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:
10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
49 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 990 000,00))

64 190,- (Omkostninger totalt)

2 054 190,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 64 190

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper

oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 900,- oppgjørshonorar kr 5 950,- og visninger kr 2 000,- Markedspakke 24 950,- Garantipremie 2 750,- Kommunale opplysninger 5 500,- Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 22 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 18 654,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 750,- per time for utført arbeid samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Lars-Ketil Liane
Eiendomsmegler MNEF
lars-ketil.liane@aktiv.no
Tlf: 950 92 360

Ansvarlig megler


Lars-Ketil Liane
Eiendomsmegler MNEF
lars-ketil.liane@aktiv.no
Tlf: 950 92 360

JAL Eiendomsmegling AS, Arne Stangebyes gate 11
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

27.06.2024

Tilstandsrapport

-  Selveierleilighet
-  Borgeveien 3, 1653 SELLEBAKK
-  FREDRIKSTAD kommune
-  # gnr. 610, bnr. 46, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 25.04.2024

Rapportdato: 03.05.2024

Oppdragsnr.: 13784-3009

Referansenummer: RV1056

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

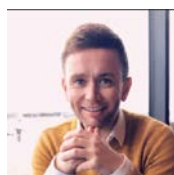
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Borgeveien 3, 1653 SELLEBAKK
Gnr 610 - Bnr 46
3107 FREDRIKSTAD

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13784-3009

Befaringsdato: 25.04.2024

Side: 3 av 20

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 1986. God og innholdsrik planløsning, beliggende i byggets 2. etasje.

Standarden er fra byggeår og det må påregnes vesentlige oppgraderinger og påkostninger for å bringe boligen opp til dagens standard og krav.

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

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

Oppsummert:
- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Oppgraderinger og påkostninger må påregnes.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt med potensiale.

Selveierleilighet - Byggeår: 1986

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av belegg og teppe. Veggoverflater av malt mur, tapet, malt tapet og strietapet. I tak er det malt mur og takessplater. Åpen trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER

Peisinnsats i stue. Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, badekar, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøleskap, underbygget oppvaskmaskin.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange. Avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 250 liter fra 1990-tallet. Sikringsskap med skrusikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

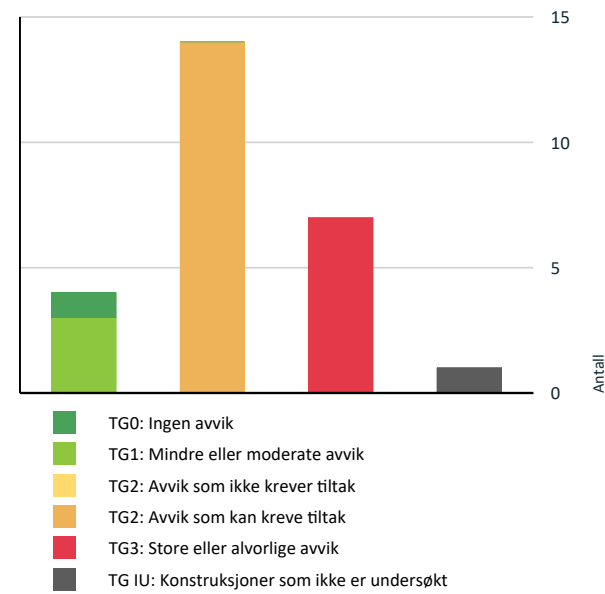
Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

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

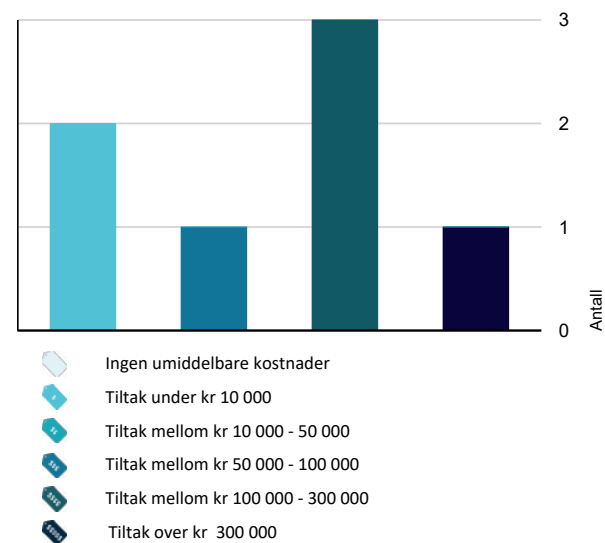
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med shingel med ukjent høy alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

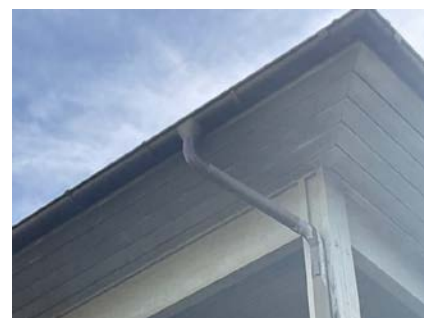
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Veggkonstruksjon

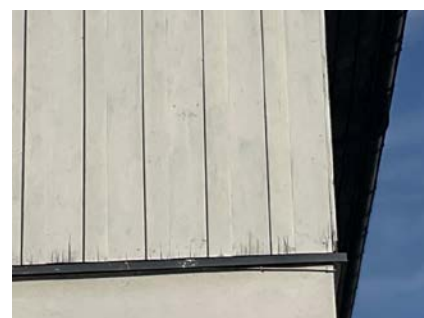
Yttervegger i bindingsverk og pusset Leca, med stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er stedvise sprekkeformasjoner i forblending/utvendig puss.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Valmet takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

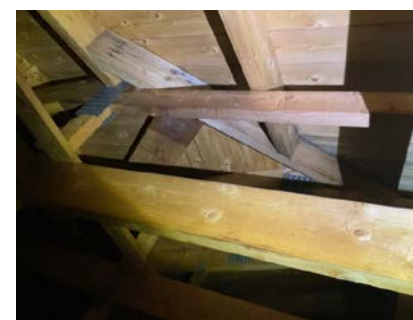
Det er synlige fuktskader etter en tidligere lekkasje på loftet. Det understrekes at loftsluke er svært liten og at takstmannen ikke har mulighet til å vurdere takkonstruksjonen annet enn fra lukeområdet.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må påregnes tiltak, utskiftninger og oppgraderinger. Det anbefales å innhente spesialkompetanse/fagfolk på området.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Vinduer

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er videre stort omfang av kondensskader.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Dører

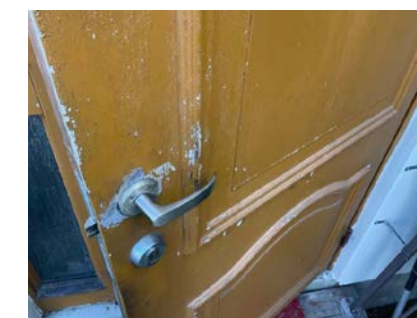
Ytterdør i tre fra byggeår.
Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det adgang til overbygget altan på 14 kvm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



INNSENDIG

TG 3 Overflater

På gulv er det overflater av belegg og teppe. Veggoverflater av malt mur, tapet, malt tapet og strietapet. I tak er det malt mur og takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Det er registrert svertesopp på overflater.

Det er antydninger til mugg og sopp på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det må påregnes vesentlige oppgraderinger og påkostninger. Takstmannen antar at mye av problemet kommer av at leiligheten holder en svært høy varme kombinert med liten ventilering og luftutskiftning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Peisinsats i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

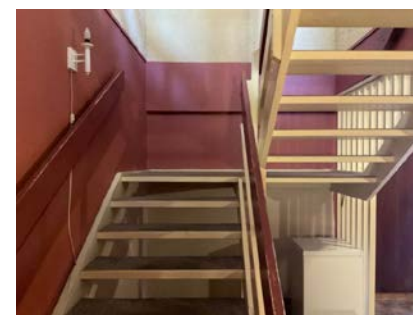
Åpen trapp i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, badekar, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot yttervegg.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøleskap, underbygget oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Nytt kjøkken må monteres

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ny ventilator må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

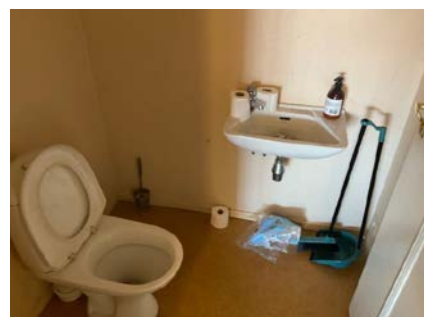
Eget toalettrom med gulvfestet toalett og servant.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

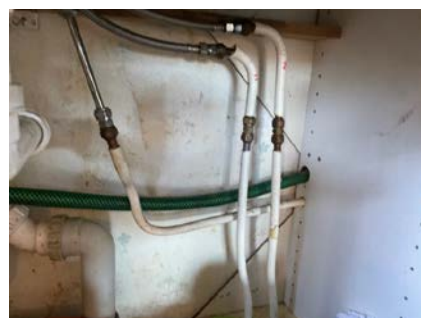
Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

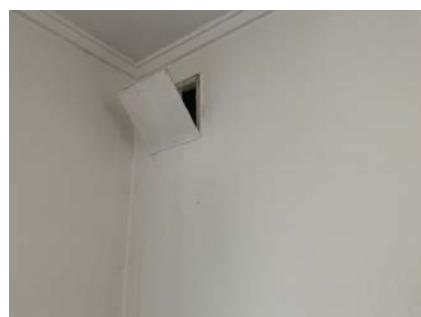
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 250 liter fra 1990-tallet.
Montert i kjeller i nabobygg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Antydninger til varmegang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Bereider bør skiftes ut og bør monteres korrekt opp mot dagens forskrifter.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsapparat med skrusikringer. 16 fordelerkurser på hhv. 10, 16 og 25 ampere. Hovedkurs på 50 ampere.

Inntak og sikringsapparat

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

ha en utvidet el-kontroll?

Ja Basert på alder og observasjoner anbefaler takstmannen en utvidet el-kontroll

Generell kommentar

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Branntekniske forhold er monteret iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av jord/leirholdige masser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Ringmur av plasstøpt betong og Leca.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrenforhold

Flat tomt.
Ikke fare for flom eller skred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

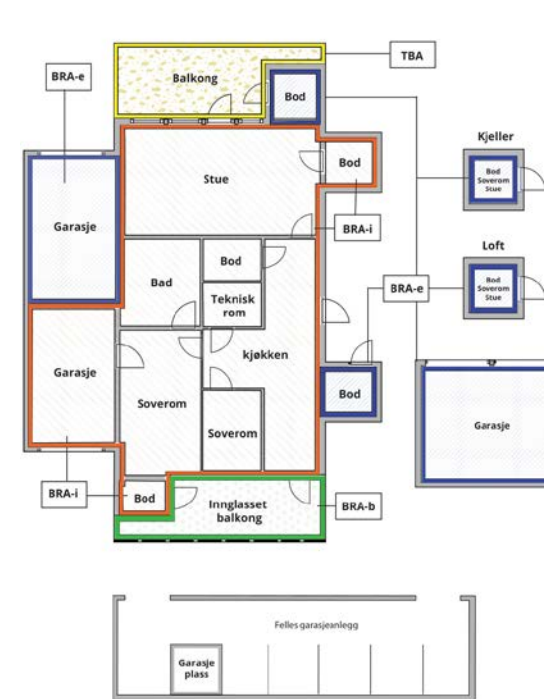
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	35			35			35
2. etasje	149			149	14		149
SUM	184				14		184
SUM BRA	184						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Soverom, Hall m/trapp		
2. etasje	Hall, Stue, Kjøkken, Bod, Soverom 1, Soverom 2, Omkleddingsrom 1, Omkleddingsrom 2, Toalettrom, Bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	177	7

Kommentar

Selveierleilighet

P-rom i 1. etasje - 35 kvm

P-rom i 2. etasje - 142 kvm

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Wendelin Kyrre Von Sondern	Kunde
	Wendelin Kyrre Von Sondern	Rekvirent
	Wendelin Kyrre Von Sondern	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	610	46		3	577 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Borgeveien 3

Hjemmelshaver

Ellen May Von Sondern (død), Silja Ulrikke Von Sondern (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med fin og meget sentral beliggenhet midt i Sellebakk sentrum. Her har du alt du trenger i nærheten. Sellebakk sentrum har flere nisjebutikker, klesbutikk og baderoms butikk. Hudpleiesalong, solstudio m.m. På Sellebakk er det et hyggelig torg. Ellers er bl.a. Østsiden Storsenter, dagligvare, apotek, post, treningssenter, Europris, blomsterbutikk m.m i gangavstand. Det er kort vei til barnehage, barneskole, ungdomsskole og idrettsanlegg. God bussforbindelse til både Fredrikstad og Sarpsborg sentrum. Fra eiendommen er det ca. 6 km til Fredrikstad sentrum. Det er ca. 7,5 km til E6. Det er også kort avstand til fergen som tar deg over til Lisleby.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten består hovedsakelig av bebyggelse. Det er gode sol og lysforhold på tomten, og utsikt mot Glomma.

Byggemåte

Byggegrunn av jord/leirholdige masser. Ringmur av plaststøpt betong og Leca. Etasjeskillere av betong. Yttervegger i bindingsverk og pusset Leca, med stående kledning. Valmet takkonstruksjon tekket med shingel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RV1056>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111240061	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Wendelin Kyrre Von Sondern	Henrik Thune
Gateadresse	
Borgeveien 3	
Poststed	Postnr
SELLEBAKK	1653
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Ellen May von Sondern
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Initialer selger: WKVS, HT

Document reference: 1111240061

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wendelin Kyrre von Sondern	48ed3f9b17a732954d6976 5bef56a5c8e55927b2	24.06.2024 09:19:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Thune	48ed3f9b17a732954d6976 5bef56a5c8e55927b2	21.06.2024 09:16:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111240061

Document reference: 1111240061

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

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-610/46/0/3

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	05.12.1997	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
SILJA ULRIKKE VON SONDERN		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/2
ELLEN MAY VON SONDERN		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6321976	0	322 - Butikk/forretningsbygning	TB - Tatt i bruk

Bygning 6321976: 322 - Butikk/forretningsbygning

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	195.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	130.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	325.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	02.01.2023	02.01.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	34.0	130.0	164.0	0.0
H02	1	161.0	0.0	161.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6321976-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	34.0	130.0	164.0	0.0	0.0	0.0
H02	1	161.0	0.0	161.0	0.0	0.0	0.0

Stuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	23.04.1985	23.04.1985
IG - Igangsettingstillatelse	20.05.1985	20.05.1985
TB - Tatt i bruk	01.12.1988	01.12.1988

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Borgeveien	3		1653 SELLEBAKK
Borgeveien	3A		1653 SELLEBAKK

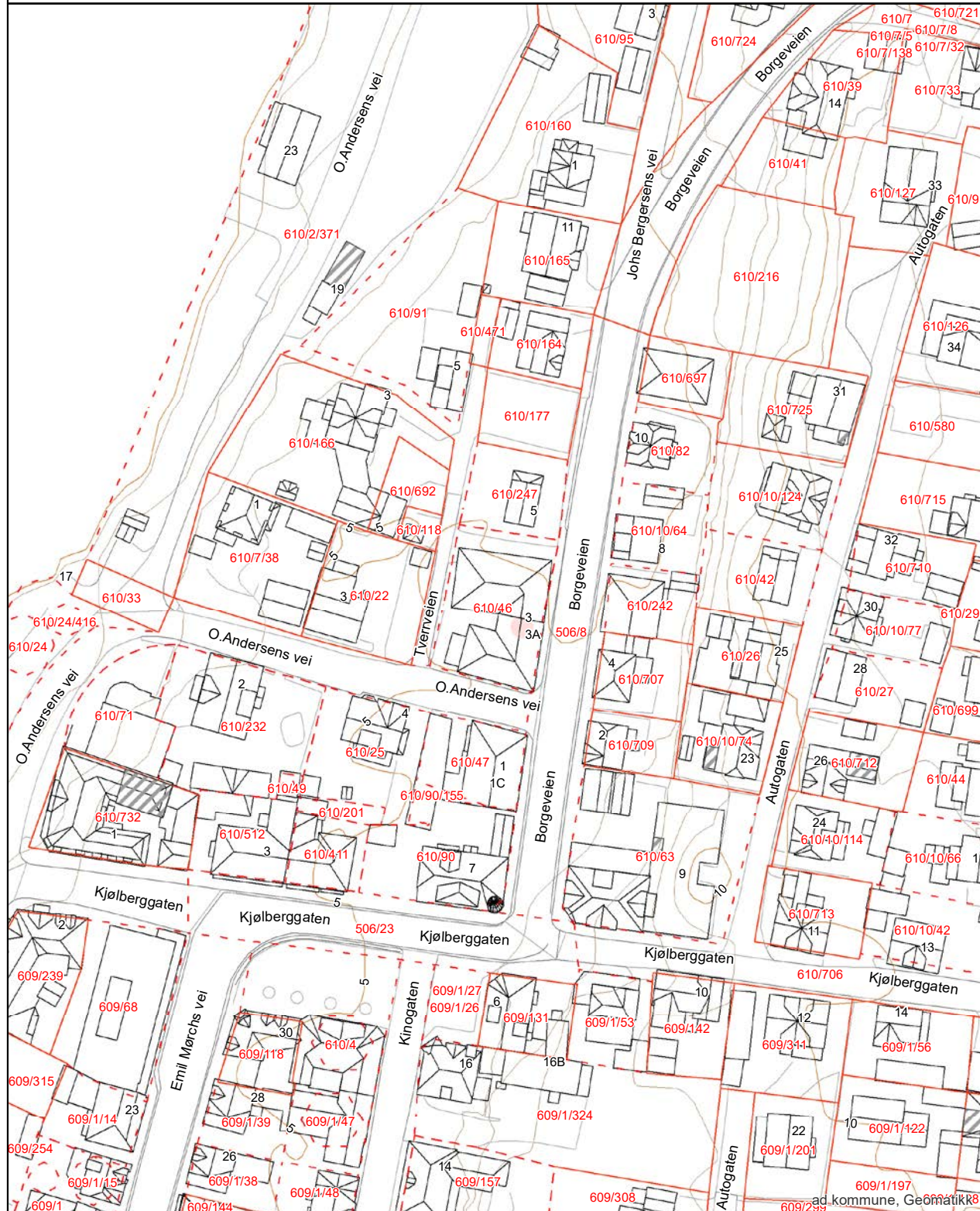
Oversiktskart

Adresse: Borgeveien 3, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/46/0/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-06-03



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



Matrikelkart

Adresse: Borgeveien 3, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/46/0/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-06-03



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 matrikelloven §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.



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567369.28917	613635.951241	Ikke spesifisert	20.61	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0
2	6567374.64933	613616.058249	Ikke spesifisert	12.13	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0
3	6567386.49485	613618.652243	Ikke spesifisert	15.93	Umerket		Terrengmålt	51	0
4	6567402.08637	613621.831448	Ikke spesifisert	19.69	Ukjent		Terrengmålt	51	0
5	6567398.98249	613641.259881	Ikke spesifisert	16.17	Ukjent		Terrengmålt	51	0
6	6567383.15302	613638.001791	Ikke spesifisert	14.02	Umerket		Terrengmålt	51	0

side: 1

Matrikkelkart

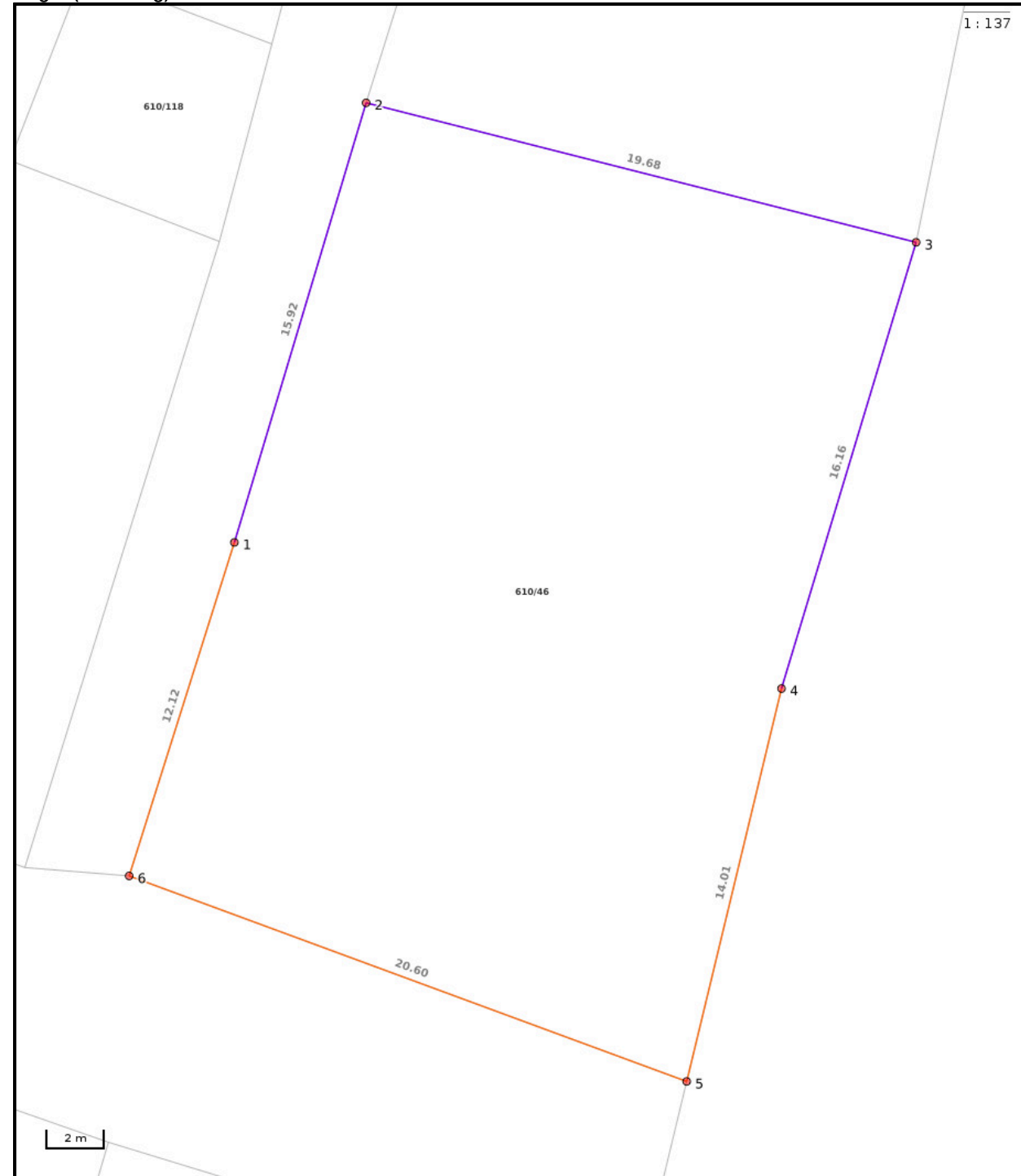
Kommune Fredrikstad KNR 3107 - GNR 610 / BNR 46 / FNR 0 / SNR 3

Oversiktspark



Nøyaktighet (standardavvik)	Hjelpelinjer	Symboler
<ul style="list-style-type: none"> — 10 cm eller mindre — 11 - 30 cm. — 31 - 200 cm — 201 - 500 cm — Over 500 cm — Ikke angitt 	<ul style="list-style-type: none"> - - Vannkant - - Veikant Fiktiv / Teigdeler Punktfeste 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Bygningspunkt ▲ Sefrak kulturminne <p>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</p>

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdel
- Punktfast

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 577,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 567 386,49	613 618,65	15,92m	Terrengmålt	51		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 567 402,09	613 621,83	19,68m	Terrengmålt	51		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 567 398,98	613 641,26	16,16m	Terrengmålt	51		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 567 383,15	613 638,00	14,01m	Terrengmålt	51		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 567 369,29	613 635,95	20,60m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 567 374,65	613 616,06	12,12m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

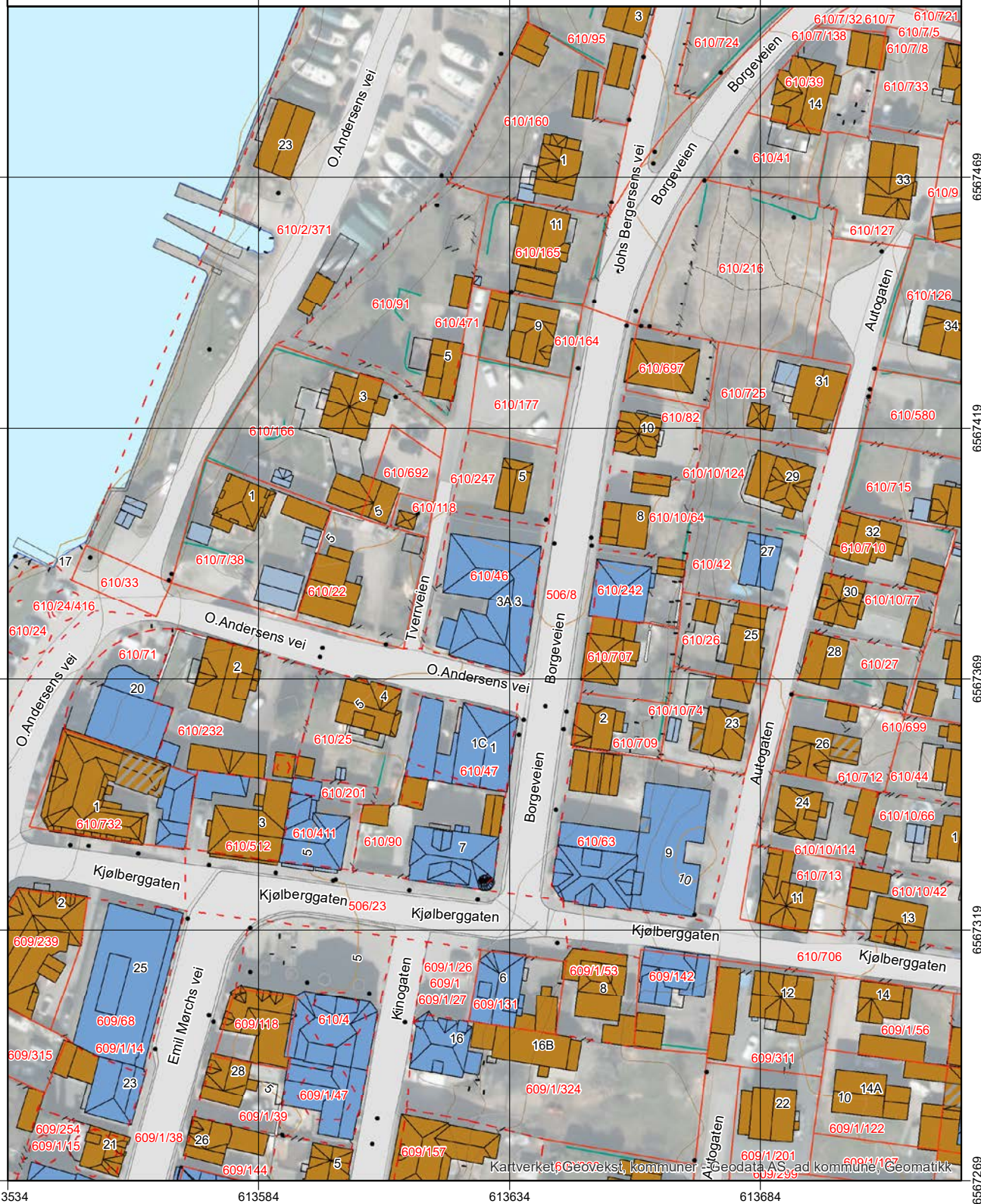
Grunnkart med ortofoto

Adresse: Borgeveien 3, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/46/0/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-06-03



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



613534 613584 613634 613684 6567469 6567419 6567369 6567319 6567269

Kommuneplan

Adresse: Borgeveien 3, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/46/0/3

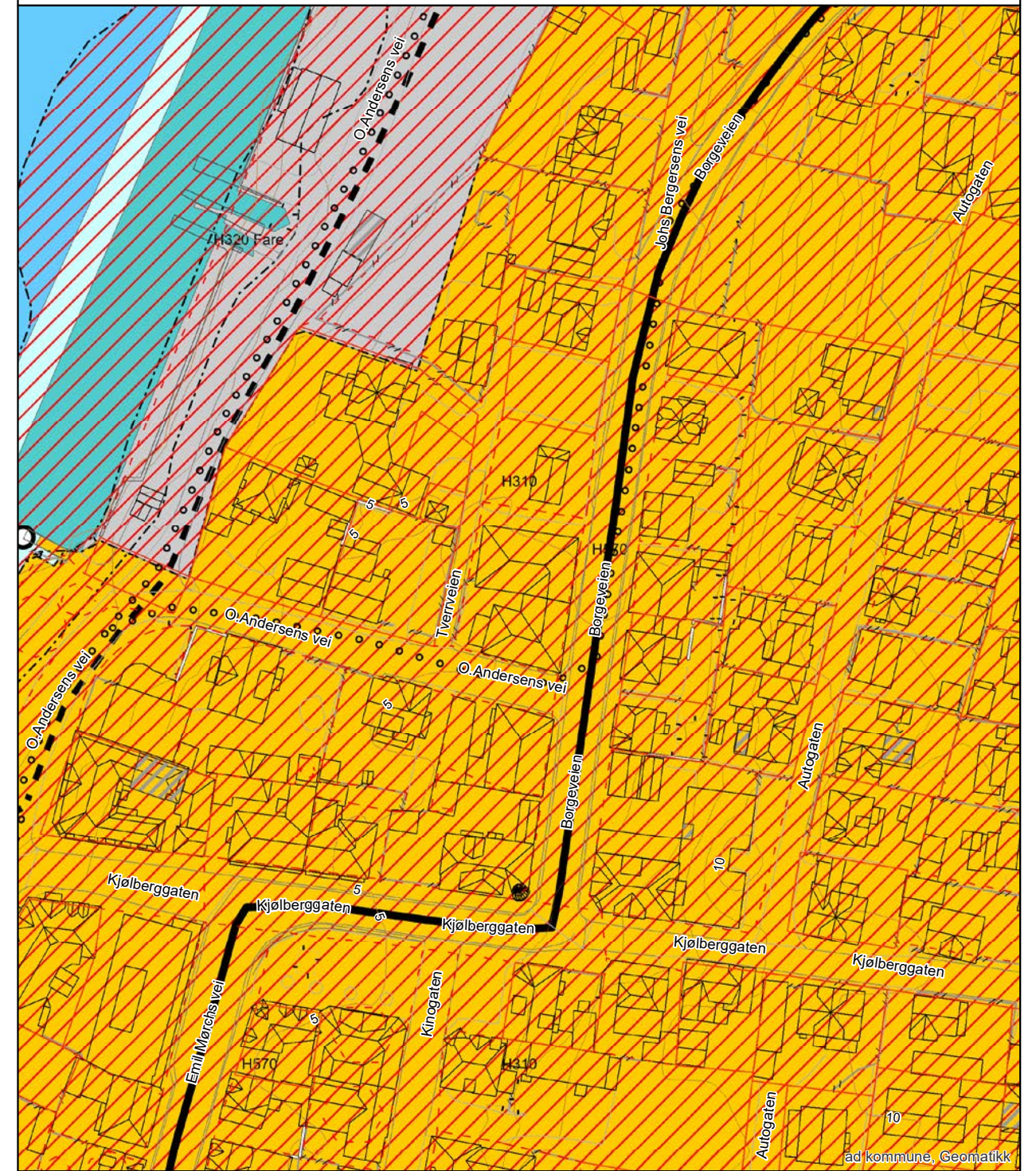
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-06-03



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.



613534 613584 613634 613684 6567469 6567419 6567369 6567319 6567269

Reguleringsplan

Adresse: Borgeveien 3, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/46/0/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-06-03



Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.
Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen



Arealplaner under arbeid

Adresse: Borgeveien 3, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/46/0/3

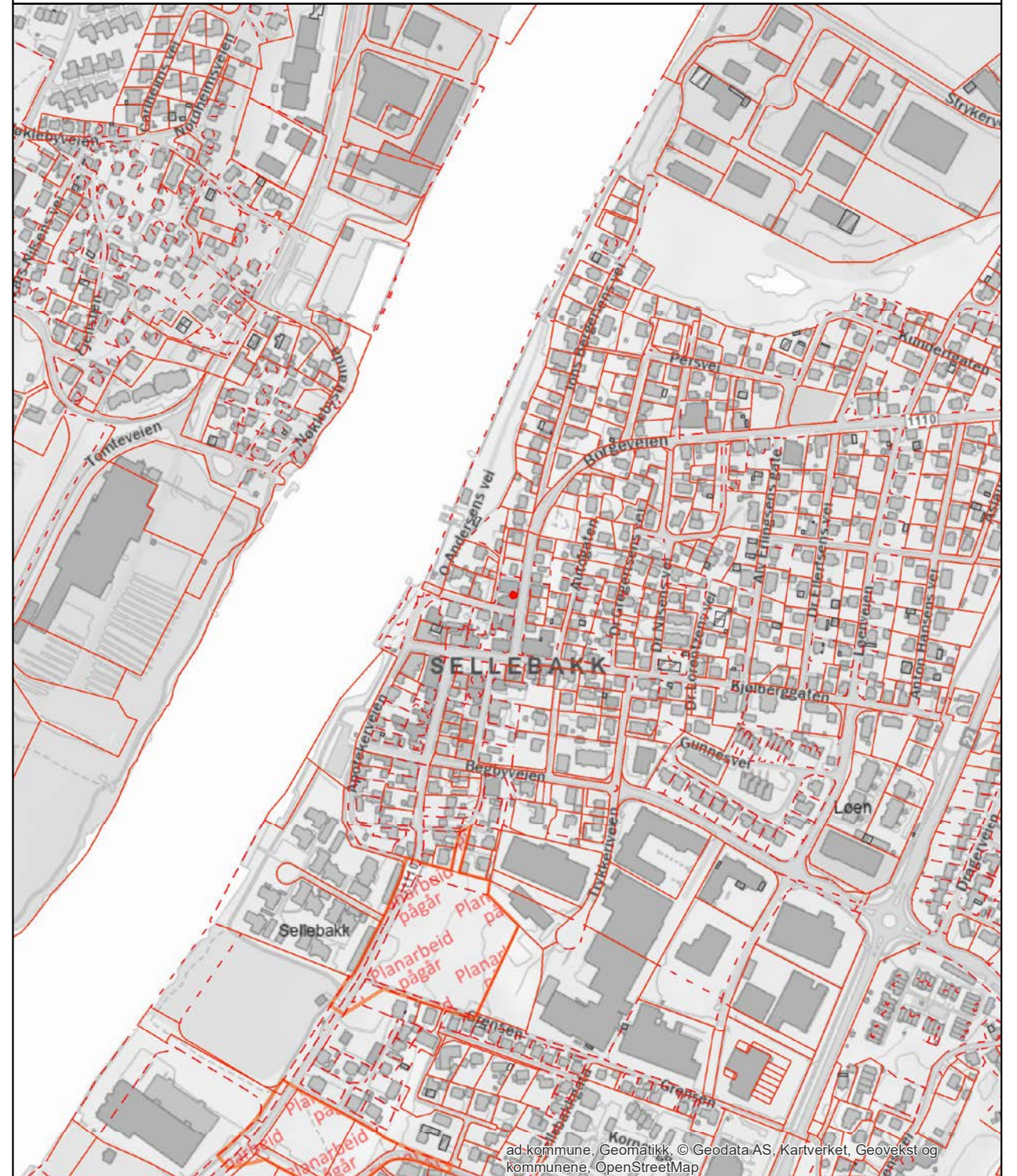
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-06-03




Planident:
Plannavn:

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

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





Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtatt om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Variert om oppsett og kunnngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	18.01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	18.12.02.2020	AKHE
Egendokument	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: EurnetN, zone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovest FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, vinnseriet Geomatix
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FK Fritidsbebyggelse
- B Sentrumsformål
- Forretninger
- OF Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- RÅ Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- U Uteopphekkingsareal
- G Grav og urnekund
- KA Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- SG Skoggrønn struktur
- Naturområde
- T Turdrag
- F Friområde
- Park
- K Kombinerte grønnestrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- F Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, stay- og faresoner

- Hensynssone ras- og skredfare
- Hensynssone flomfare
- Hensynssone høyspenningsanlegg
- Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- Hensynssone landbruk
- Hensynssone friluftsliv
- Hensynssone landskap
- Hensynssone naturmiljø
- Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

- Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

Nåværende Framtidig

Tunnel P3 bakken Bro Tunnel P3 bakken Bro

Fjernveg
Hovedveg
Samveg
Gang- og sykkelveg
Sykkelveg
Turveg/turdrag
Kollektivtrasé
Jernbane
Farled
Småbåttid
Kollektivknutepunkt

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler


Mars 2010

AREALFORMÅL

Formål	Formål	Formål	Formål	Formål	Formål	Formål	Formål	Formål	Formål
BA	FK	B	OF	FT	RÅ	N	IA	AA	U
G	KA	V	H	P	SG	F	LNF	B	SB
FS	Hensynssone	Infrastruktur	Hensyn	Båndlegging	Gjennomføring	Samferdsel	Juridisk	Byggegrense	Forbudsgrænse

ANDRE ANNEDE FLATE LINJE OG PUNKTREGULERINGER AV

Linje/Punkt	Linje/Punkt	Linje/Punkt	Linje/Punkt	Linje/Punkt	Linje/Punkt	Linje/Punkt	Linje/Punkt	Linje/Punkt	Linje/Punkt
BA	FK	B	OF	FT	RÅ	N	IA	AA	U
G	KA	V	H	P	SG	F	LNF	B	SB
FS	Hensynssone	Infrastruktur	Hensyn	Båndlegging	Gjennomføring	Samferdsel	Juridisk	Byggegrense	Forbudsgrænse



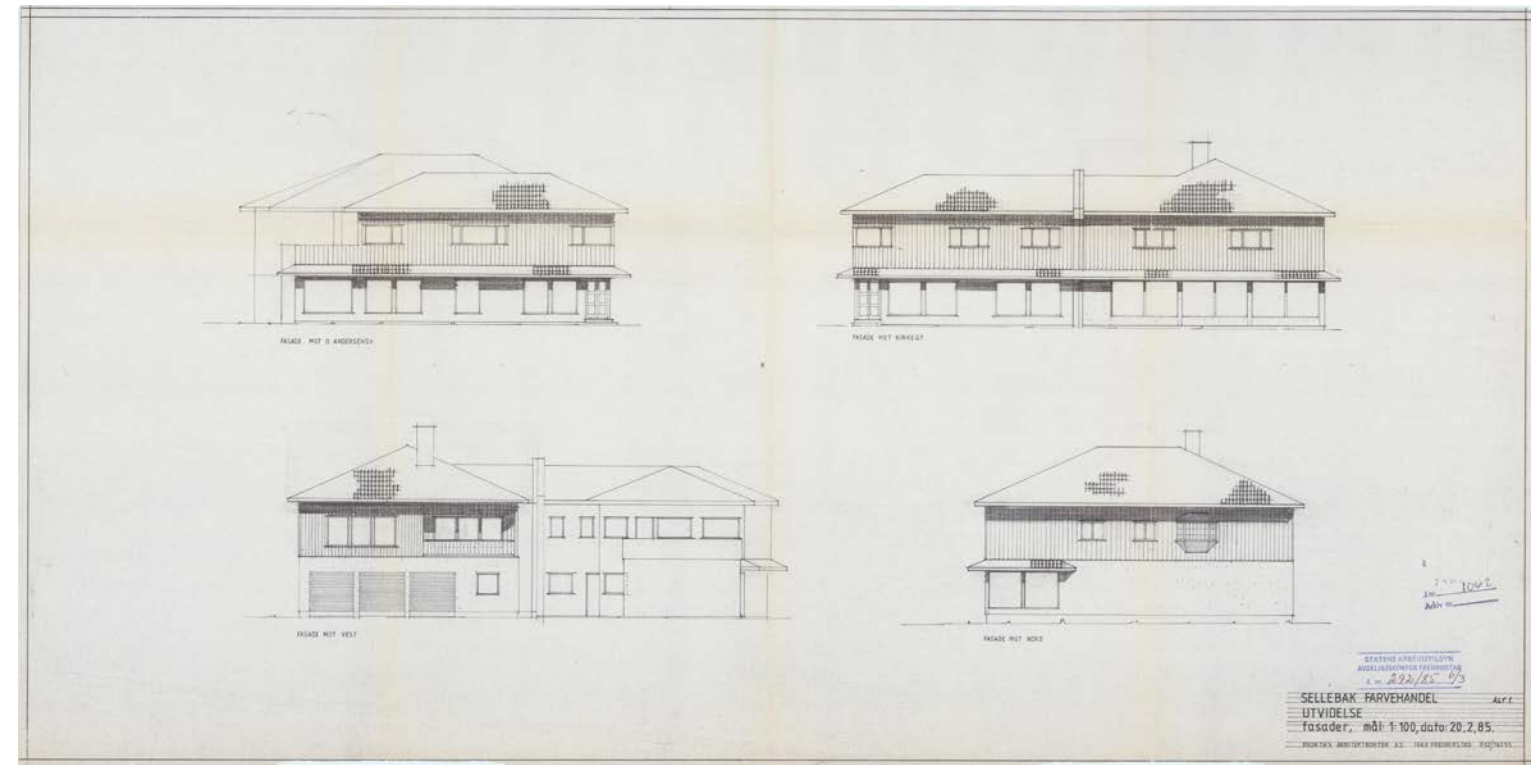
MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb. 8013 Dep, 0030 OSLO

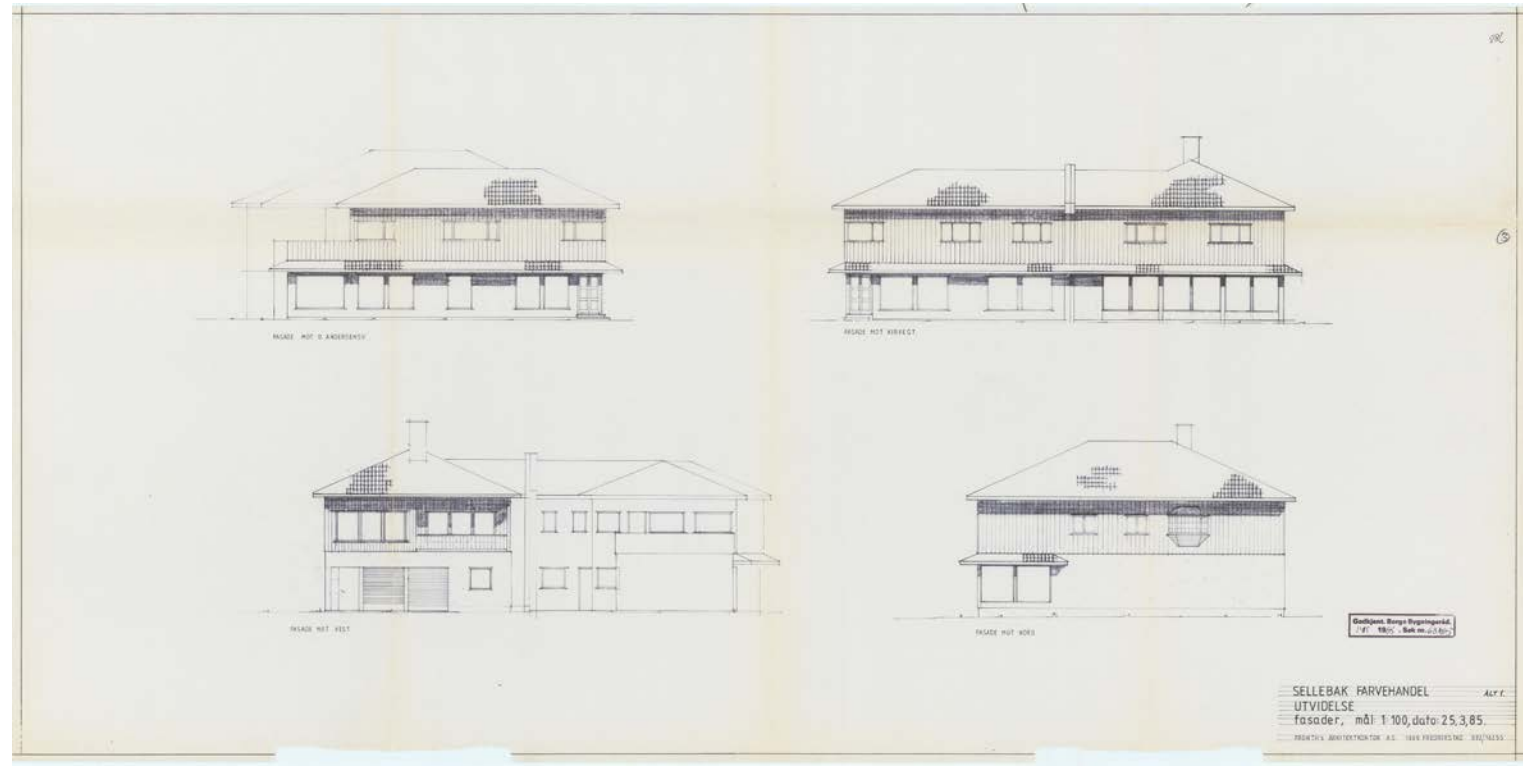
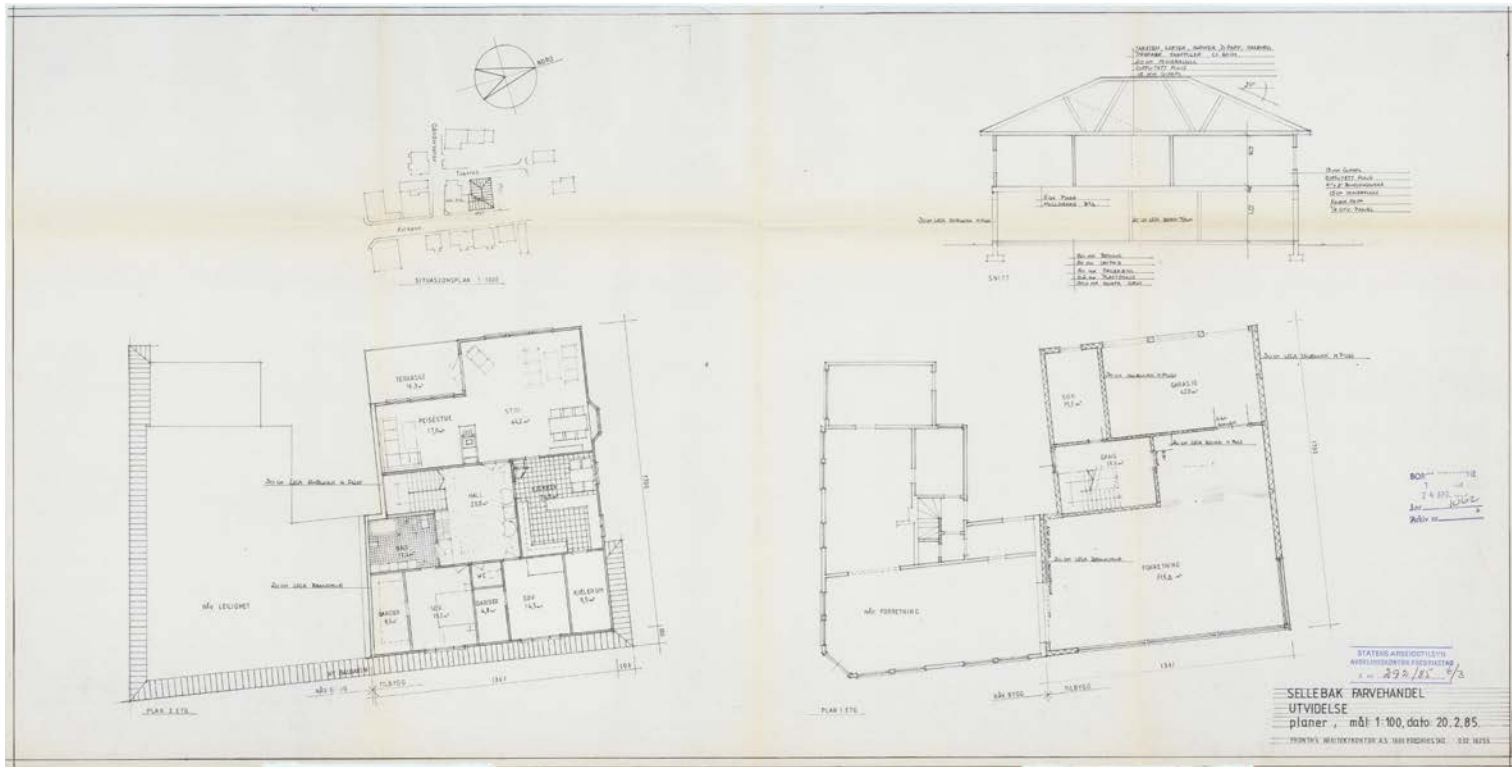
www.planlegging.no

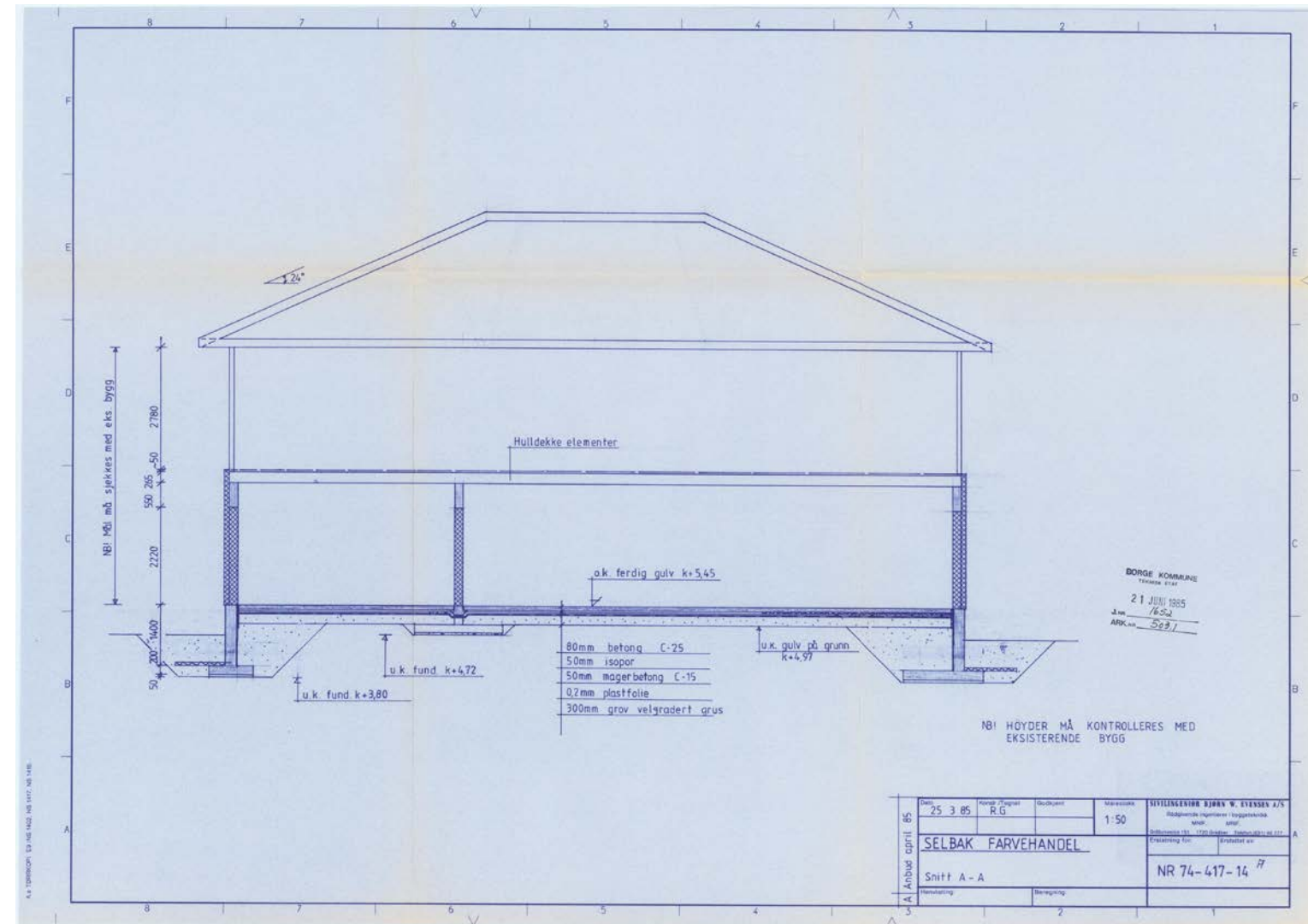
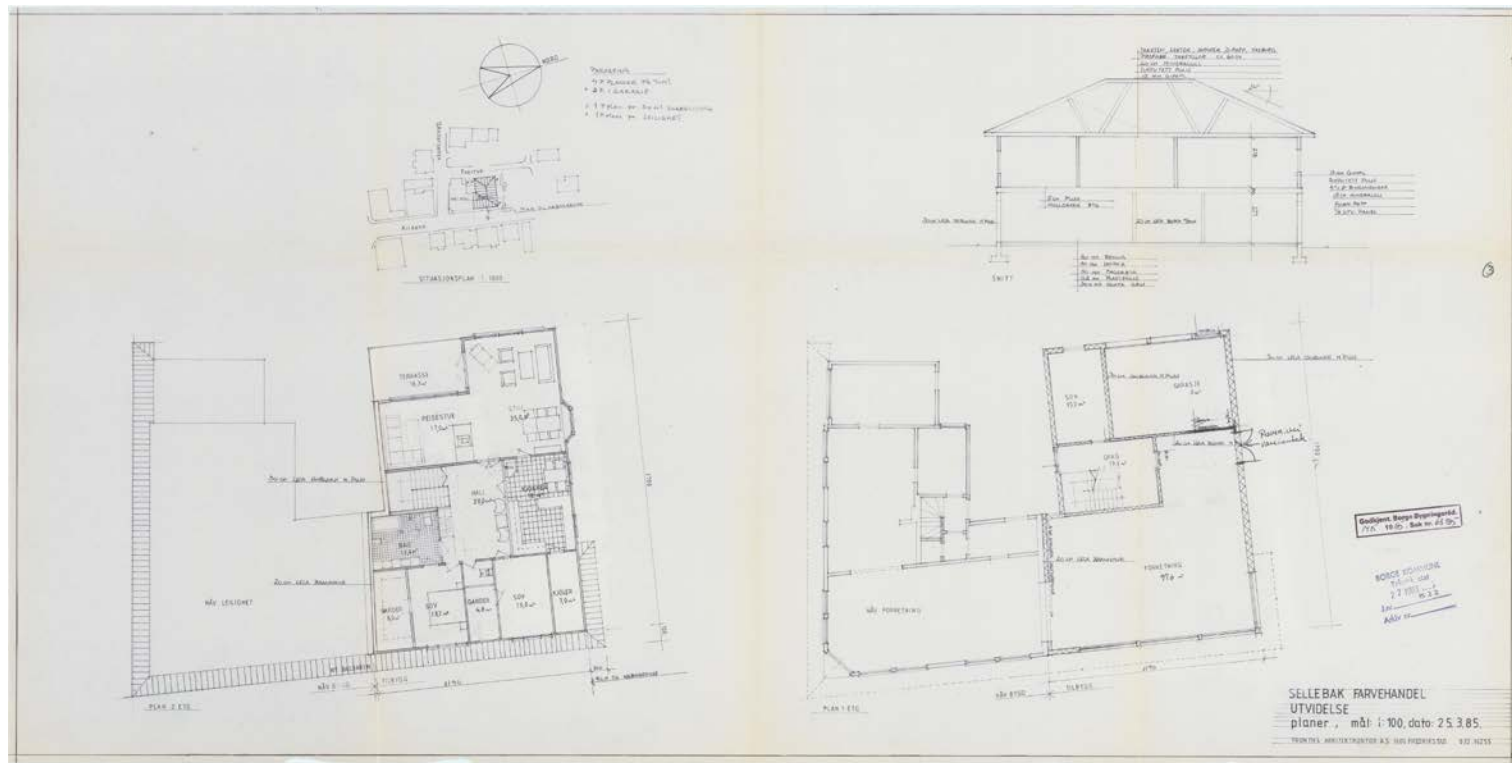


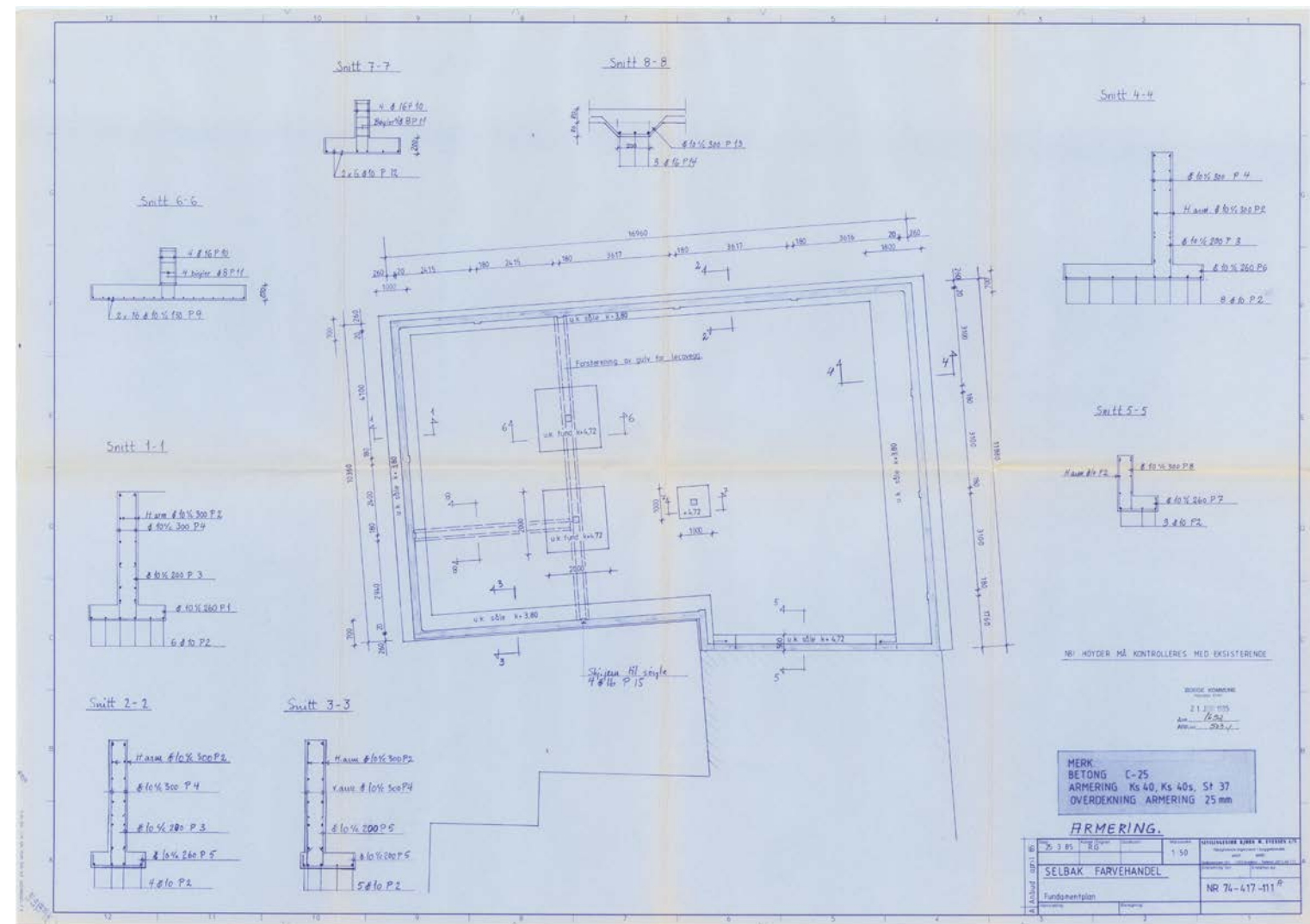
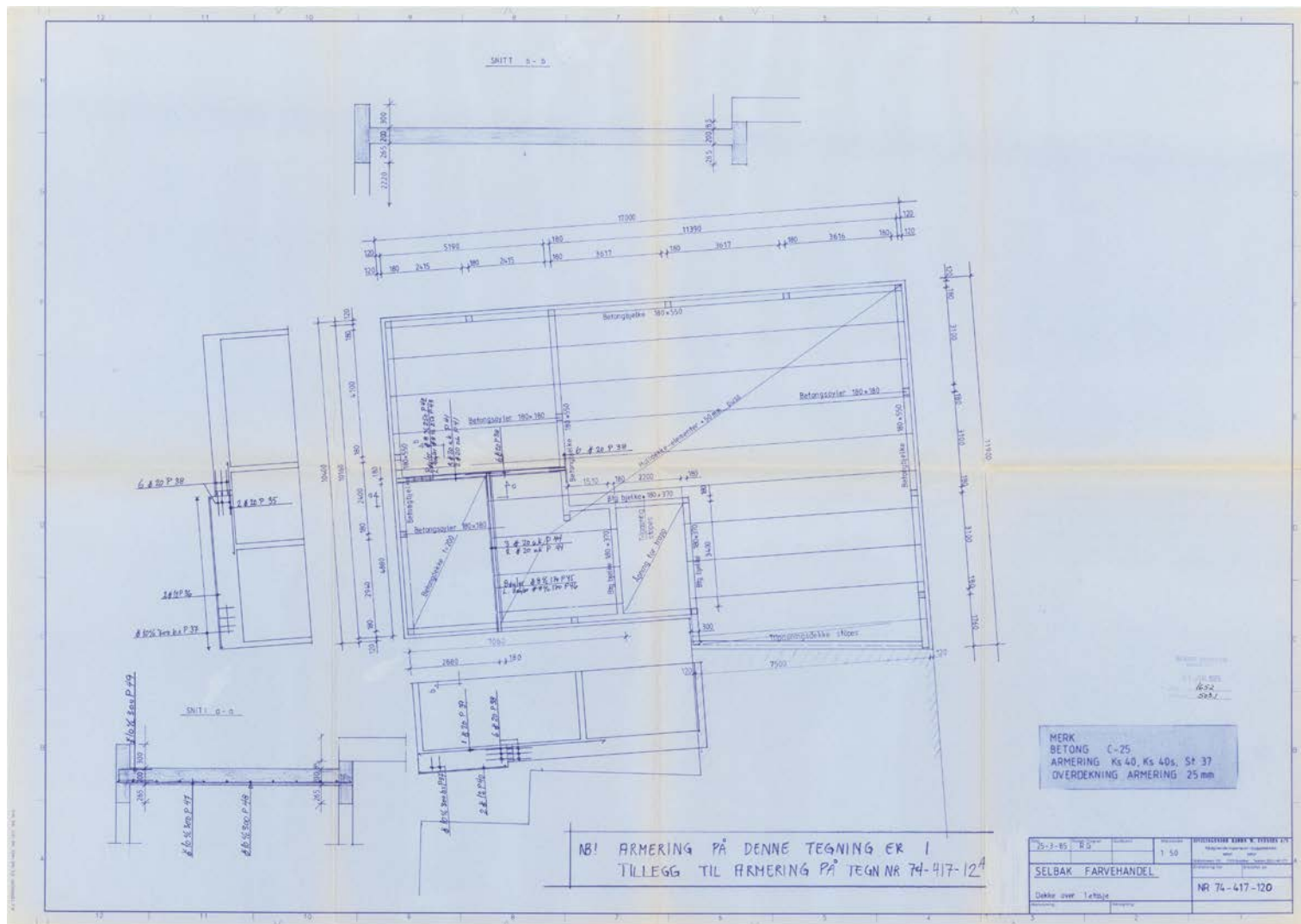
Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

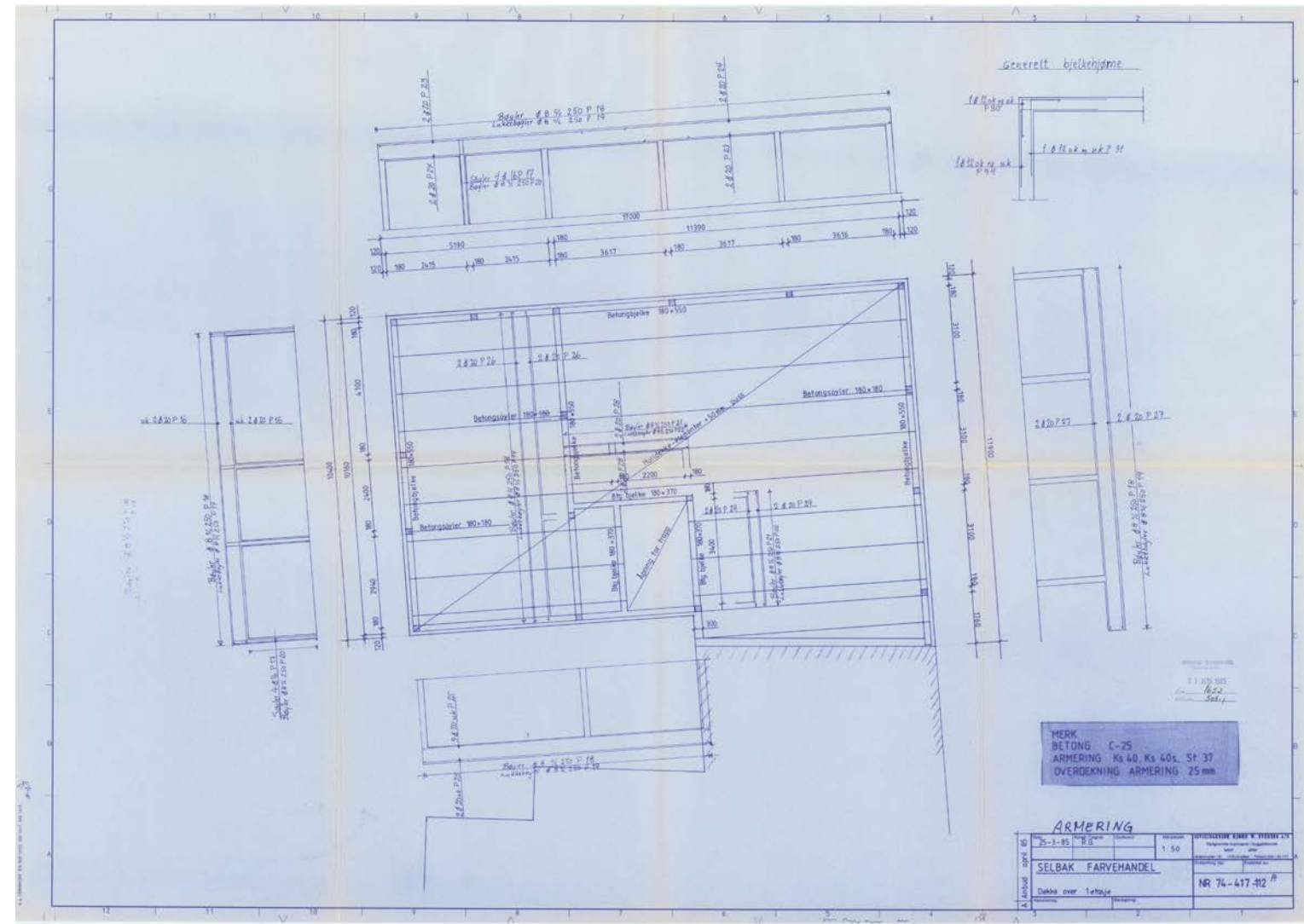
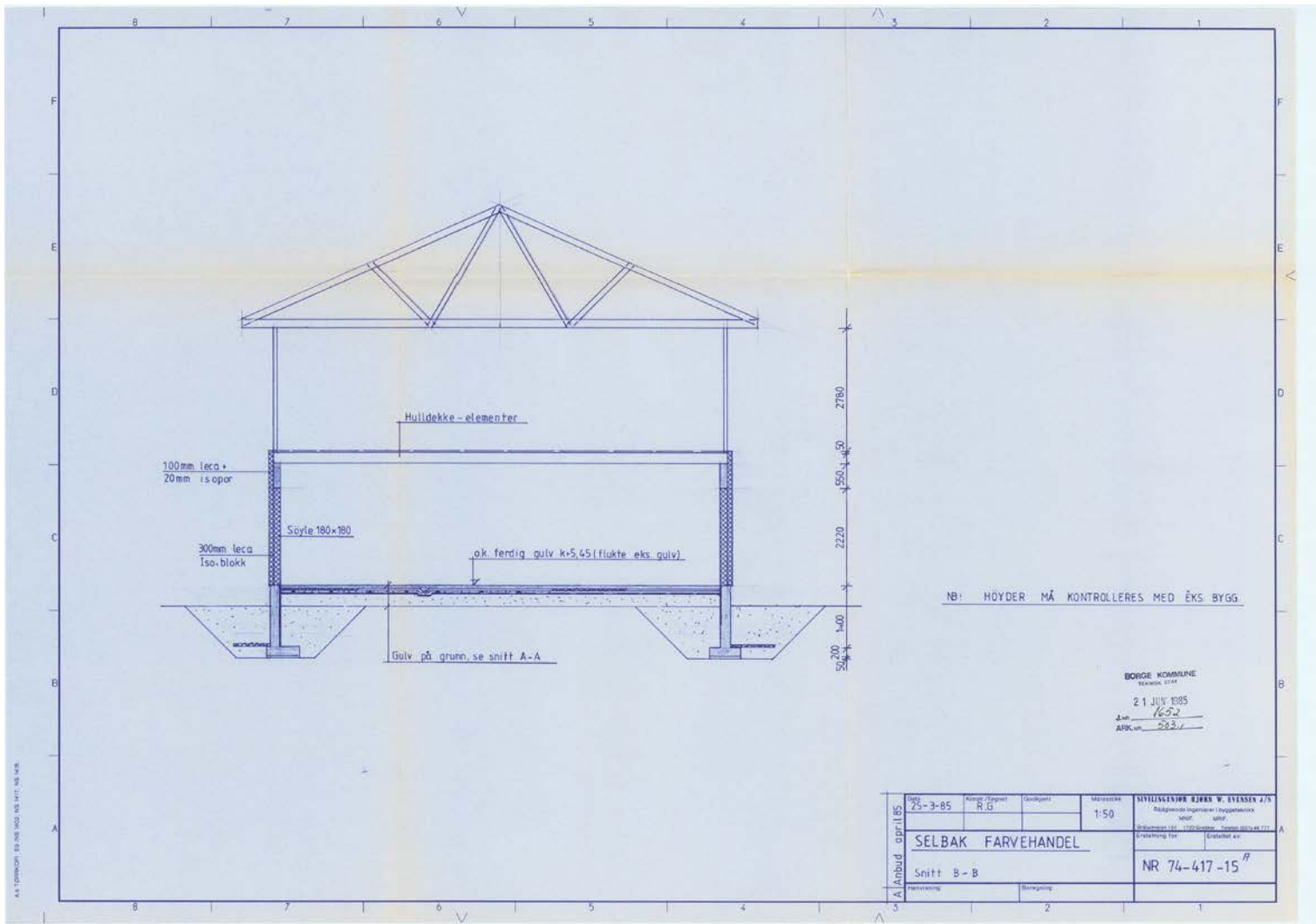
	Fastmerker		Område for industri/lager		Rasteplass		Kulturminne(*)
	Reguleringsplan - juridiske punkter		Område for fritidsbebyggelse		Parkeringsplass		Fiskebruk
	Vegstenging av veg, avkjørsel		BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER		Kollektivanlegg		Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
	Avkjørsel		Offentlig barnehage		Busstrømnal		Naturvernområde(på land)
	Brukar		Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)		Bussholdeplass		Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Tunnellåpning		Offentlig institusjon(sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)		Drosjeholdeplass		Klimaveronsone
	Grensepunkter		Offentlig kirke		Jernbane		Område for steinbrudd og masseuttak
	Off. godkj. grensemerke		Offentlig forsamlingslokale(kino, teater mv.)		Sporveg-/forstadsbane		Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Bolt		Offentlig administrasjon		Havneområde		Område for reindrift
	Kors		BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTTIG FORMÅL		Kai		Pelsdyranlegg
	Grensestein/reys		Almennyttig barnehage		Småbåtanlegg(landdelen)		Handelsgartneri
	Grensemerke, annen type		Almennyttig undervisning(skole, universitet mv.)		Trafikkområde i sjø og vassdrag		Område for særskilte anlegg
	Juridiske linjer		Almennyttig Kirke		Skipsled		Taubane
	Sti		Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)		Havneområde i sjø		Fornøyelsespark
	Regulert tomtegrense		Almennyttig kirke		Offentlig småbåhavn(*)		Område for vindkraft
	Eiendomsgrænse som skal oppheves		Almennyttig administrativt bygg		Annet trafikkområde i sjø/vassdrag		Annet spesialområde
	Grense for restriksjonsomr.		SPESIALOMRÅDER		Annet trafikkområde(på land)		FELLESOMRÅDER
	Grense for bevaring		Privat vei		FRIOMRÅDER		Felles avkjørsel(*)
	Bygg som skal bevares		Privat parkering(*)		Park		Felles adkomst(*)
	Byggegrense		Park(*)		Turveg		Felles gangareal
	Grenser, bygg, fjernes		Parkbelte i industristrek		Skilype		Felles parkeringsplass
	Byggelinje/-grense		Campingplass		Anlegg for lek		Felles lekeareal for barn
	Tre		Friluftsområde(på land)		Anlegg for idrett og sport		Felles gårdsplass
	Stoyskjerm		Friluftsområde i sjø og vassdrag		Leirplass		Felles areal for garasjer
	Eiendomsgrænse som skal oppheves		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig		Annet friområde		Felles grøntareal
	Reguleringsplan bestemmelsgrense		Golfbane		Friområde i sjø og vassdrag		Annet fellesareal for flere eiendommer
	Reguleringsplangrenser		Grav- og urnelund		Badeområde		KOMBINERTE FORMÅL
	Formålsgrenser		Privat småbåtanlegg(land)		Småbåthavn		Bolig/Forretning
	Jernbanelinjer		Privat småbåtanlegg(sjø)		Regattabane		Bolig/Forretning/Kontor
	Jernbanelinje		Område for anlegg i grunnen		Annet friområde i sjø og vassdrag		Bolig/Kontor
	Situasjonlinjer, jernbane		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet		SPESIALOMRÅDER		Bolig/Offentlig
	Eiendomsgrænser		Anlegg for telekommunikasjon		Privat vei		Forretning/Kontor
	Målte grenser		øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret		Privat parkering(*)		Forretning/Kontor/Industri
	Målte grenser		Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass		Park(*)		Forretning/Industri
	Ikke-målte grenser				Parkbelte i industristrek		Forretning/Kontor/Offentlig
	Frihåndstegnede grenser				Campingplass		Kontor/Industri
	Kommunegrenser				Friluftsområde(på land)		Kontor/Offentlig
	Reguleringsplan - bestemmelser				Friluftsområde i sjø og vassdrag		Kontor/Bensinstasjon
	Fareområde				Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig		Offentlig/Almennyttig
	Restriksjonsområde				Golfbane		Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)
	Bevaringsområde				Grav- og urnelund		
	Fornøyelsesområde				Privat småbåtanlegg(land)		
	Rekkefølgeområde				Privat småbåtanlegg(sjø)		
	Reguleringsplan - formal				Område for anlegg i grunnen		
	BYGGEOMRÅDER				Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet		
	Område for boliger med tilhørende anlegg				Annet kombinert formål		
	Frittliggende småhusbebyggelse				Unyansert formål(kun for eldre planer)		
	Konsentrert småhusbebyggelse				Reguleringsplaner		
	Blokkbebyggelse				Vannflater		
	Garasjer i boligområder				Vannflater		
	Område for forretning						
	Område for kontor						
	Forts...						
	Kjøreveg						
	Gate med fortau						
	Annen vegggrunn						
	Gang-/sykkelvei						
	Sykkelvei						
	Gangvei						
	Kjerbar gang-/sykkelvei(*)						
	Fortau(*)						
	Gatetun						
	Torg						
	Forts...						

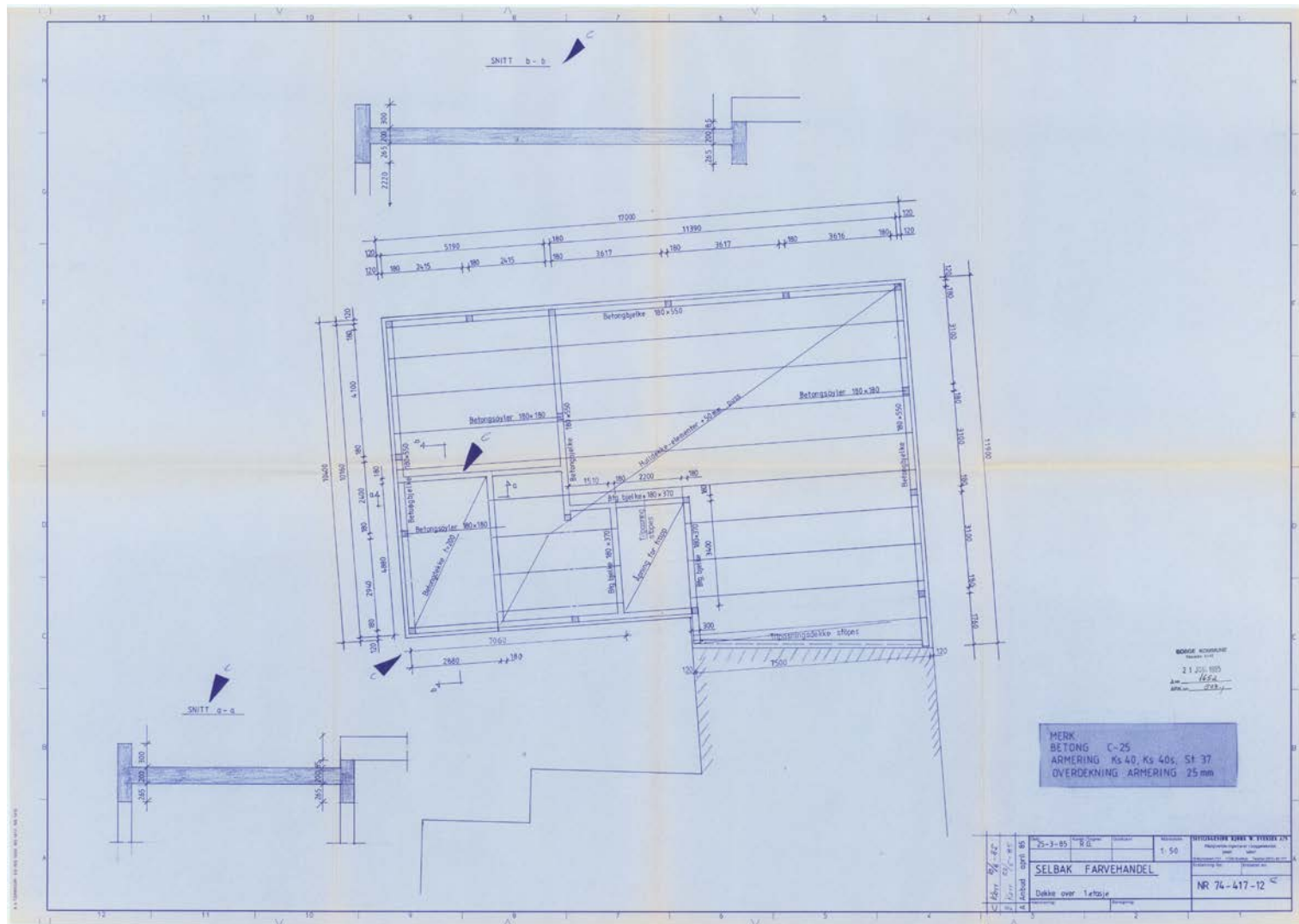












MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
 Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

10/46 - 10/86

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Kirkeveien 3		Registrernr. (Gnr./bnr./fester./evt. underf.nr.)		
Arbeidets art Tilbygg	Bygningens art Forretning/bolig	Dato for søknad 23.4.85	Dato for vedtak	Sak nr. 63/85
Byggherre Sellebakk Farvehandel v/F.Lystad, Kirkeveien 3, 1650 Sellebakk		Adresse		Tlf.
Anmelder Fronth's Arkitektkontor A/S,		Adresse J.M.Jakobsensgt. 12B, 1600 Fr.stad.		Tlf.
Ansvarshavende Ing. Arne Skard,		Adresse Ringtunva. 8, 1713 Grålum.		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Spalte under der mangler til toalettrom.
- Ang. pels forutsettes det at monteringsanvisning er fulgt.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato: **Sellebakk,** 14.2.86.

Stempel: **BORGE**

Underskrift:

Sendes til:

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggesøknademyndighet Avg.kart. Bygn.kont. Lign.kont. Arkiv.

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 2128
 Forlag: Sam & Stenersen A/S, Oslo 2-85



JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/ANNE MARGRETE JONASSEN
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65cc5f05-ad19-4770-95b7-1a2f0487019f
Vår referanse: 3440375/23655917
Bestilling: C3 2024-04-08 (5) 140

Dato
08.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13627	86	5.12.1997	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	610	46	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Retureres til:

TINGLYST
05. DES. 1997
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR. 12627

Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Enkelte opplysninger	Gnr.	Bnr.	Festnr.
Kommunenr./Kommunenavn			
0106 Fredrikstad	610	46	

Hjemmelshaver(e)	Idell andel ²⁾
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ³⁾ Navn	
	Inger - Lise Lystad 1/1

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																		
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	
1	N	245	11			21			31			41			51			
2	B	135	12			22			32			42			52			
3	B	188	13			23			33			43			53			
4			14			24			34			44			54			
5			15			25			35			45			55			
6			16			26			36			46			56			
7			17			27			37			47			57			
8			18			28			38			48			58			
9			19			29			39			49			59			
10			20			30			40			50			60			
Sum tellere:									568		= nevner:		568					

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Garasje og kjeller er fellesareale.



Doknr: 13627 Tinglyst 05.12.1997 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

- Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal ryktes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje/seksjon, SB = sameie/seksjon bolig, SN = sameie/seksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Det er bare rettstilfeller som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pantrett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som innføres i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Pantrett innført i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i l.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under opplørelse hvor byggetillatelse er gitt eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3) eller
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983 (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
 bruksenhetenes areal.
eller
 bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke tatt vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd) eller
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

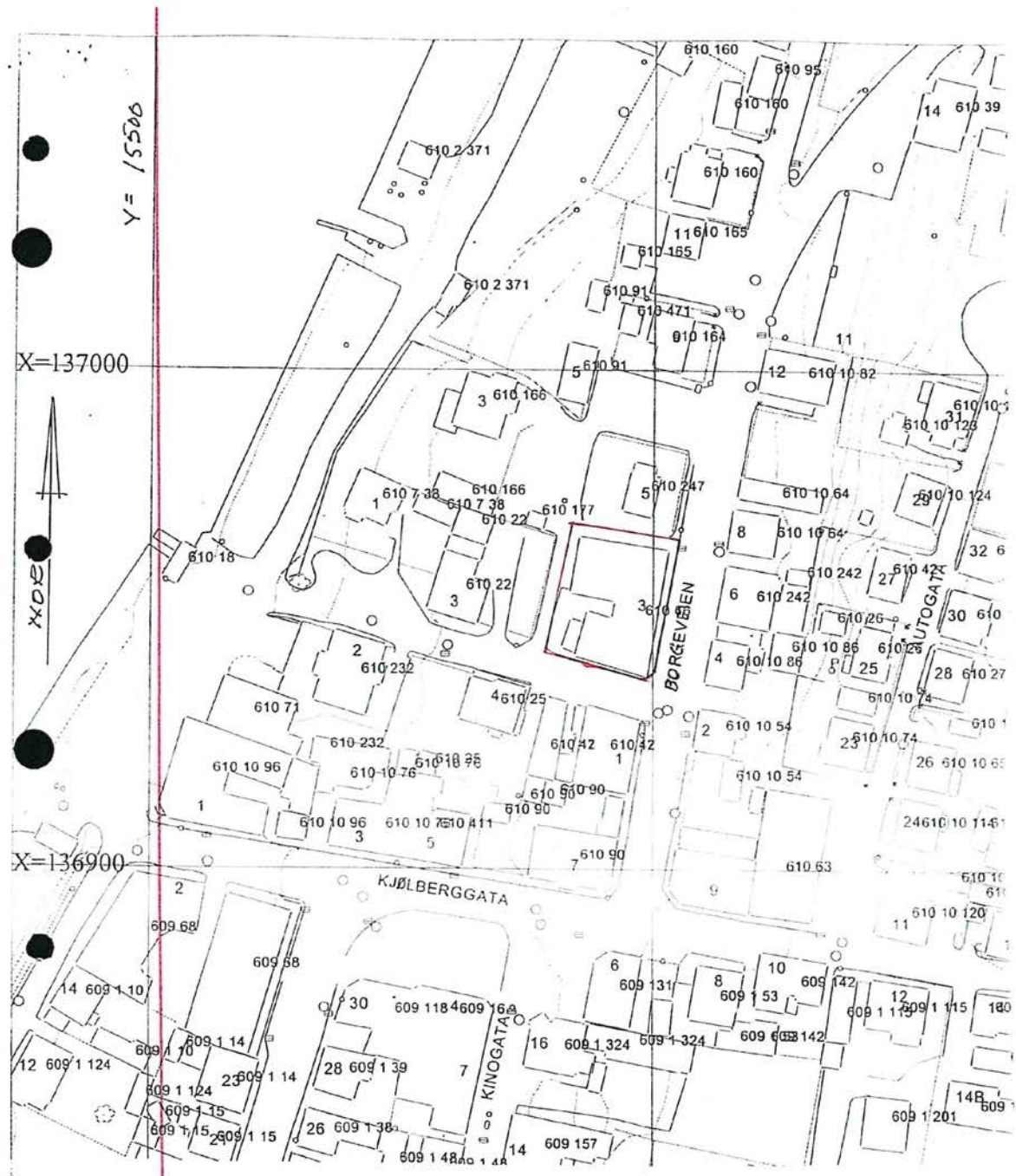
Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
- d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
- e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
- f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
2.10.97	Inger-Lise Lystad.

- Noter:
- Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
 - Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

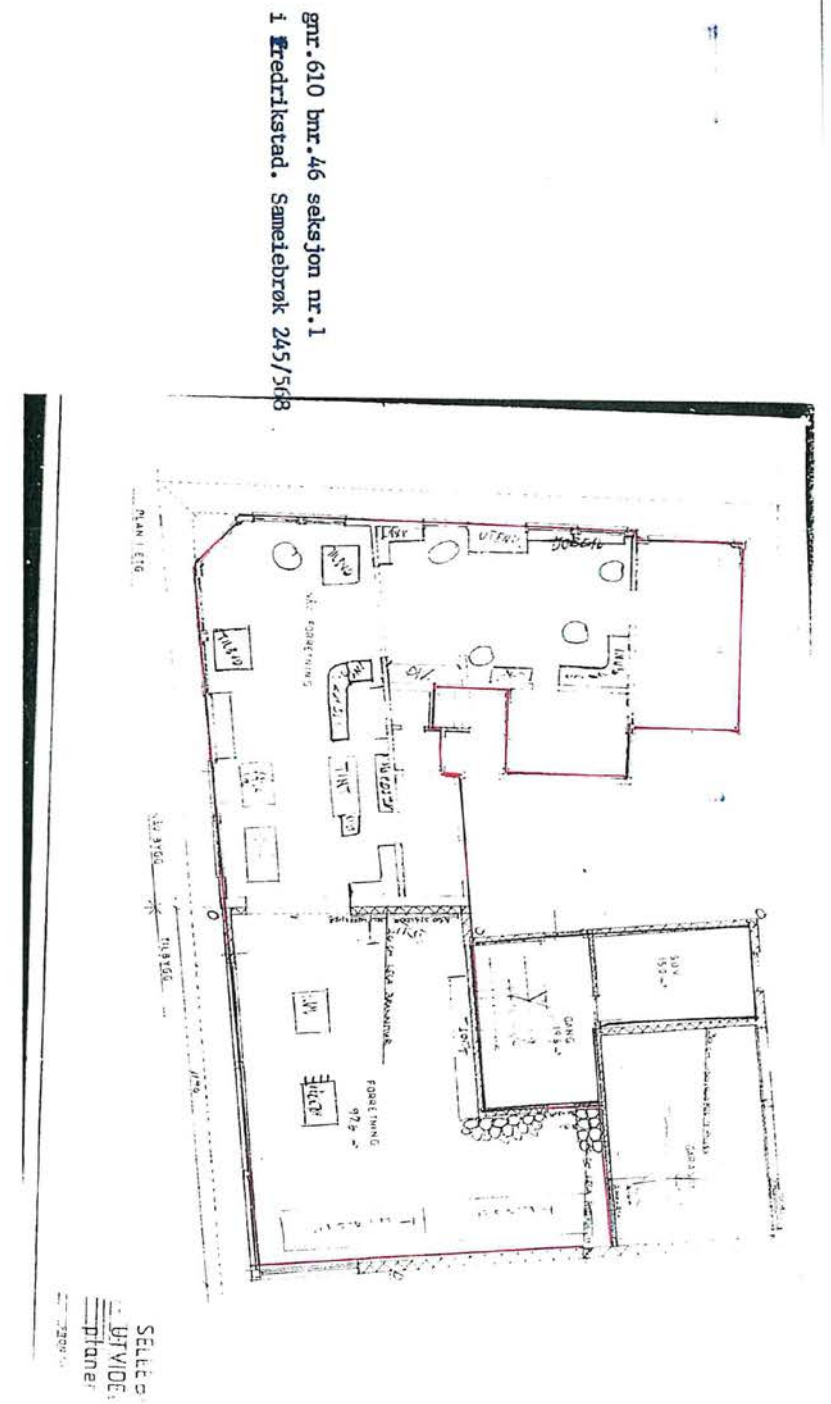
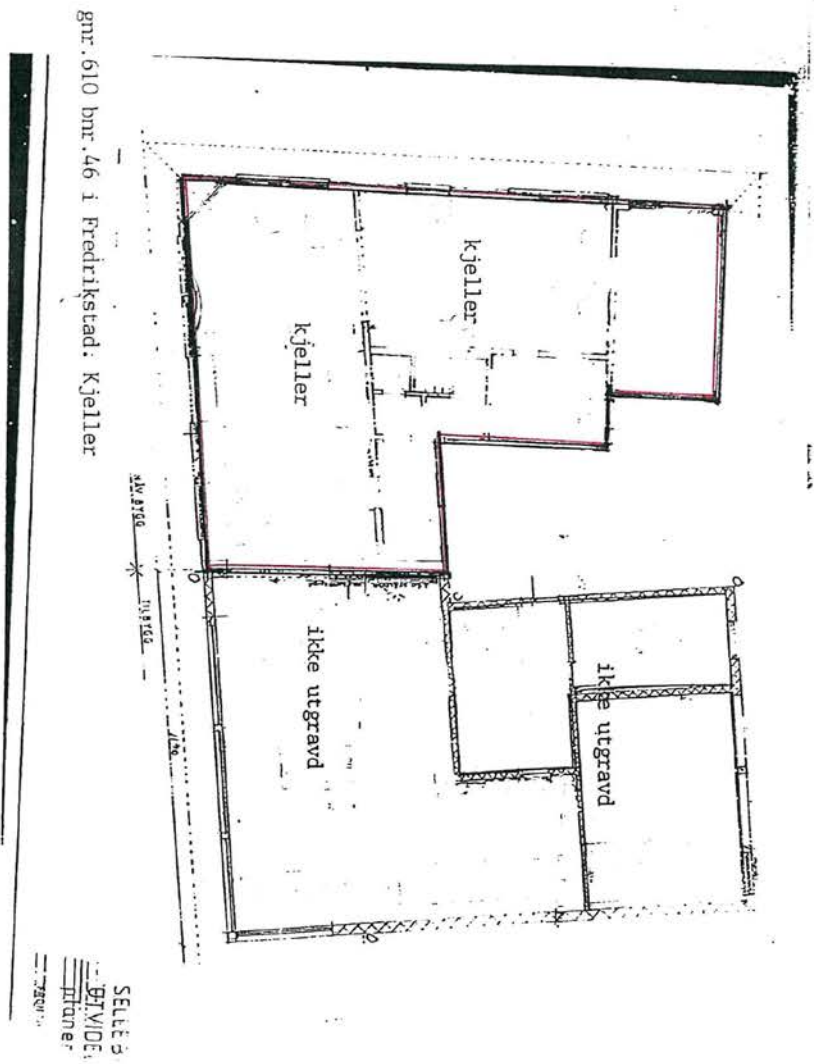


NABOLISTE FOR 610/44;66 - BORGEVEIEN 3

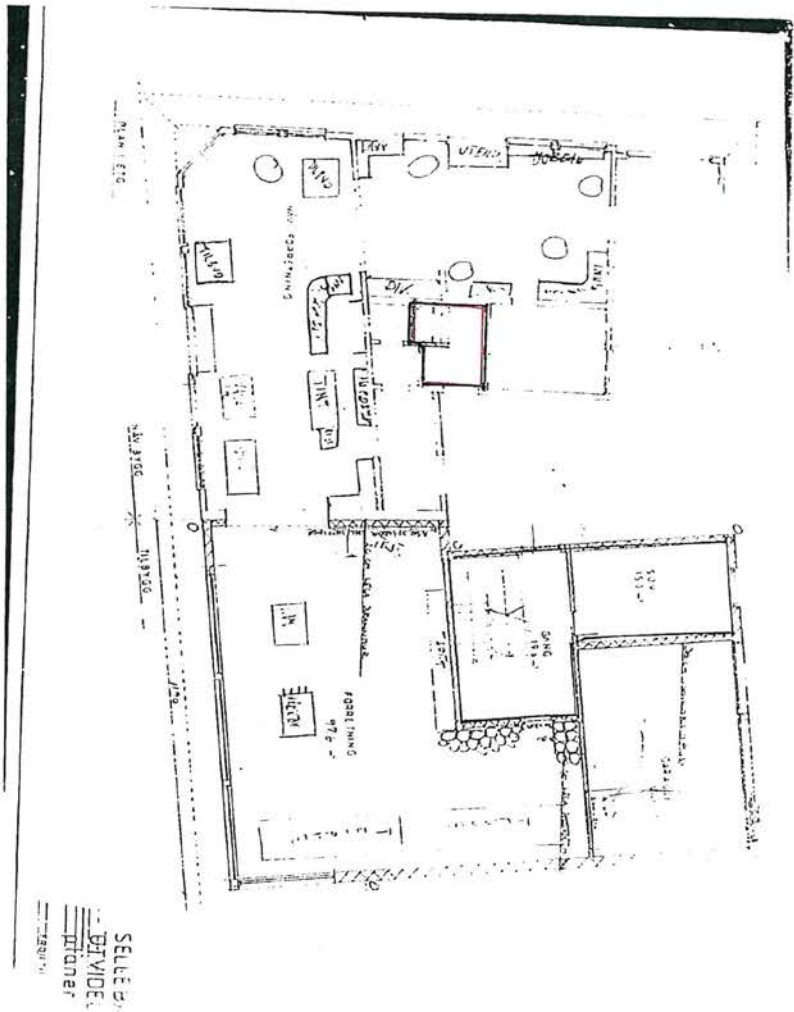
Gnr/	Enr/	Fnr/	Snr/	Eiers navn og adresse	Eier rolle
610	247			LANDVIK-LARSEN ARNE	HJEMMELHAVER
610	247			SØRLIE EINAR INGEMAR	HJEMMELHAVER
				ST OLAVS GATE 15	2000 LILLESTRØM
610	10	64		PETERSEN VERA SYNØVE	FESTER
				BORGEVEIEN 8	1654 SELLEBAKK *
610	10	242		OLSEN DAGFINN	FESTER
				ALV ERLINGSSENS G 20	1653 SELLEBAKK *
610	10	86		STABEL KITTY INGJERD	FESTER
				BORGEVEIEN 4	1654 SELLEBAKK
610	10	86		STABEL NILS ØIVIND	FESTER
				KVIKSELV 15	1655 SELLEBAKK *
610	10	54		DAHLS EIENDOMSSSELKAP A/S	FESTER
					*
610	42			FJELLDAL LEIF RICHART	HJEMMELHAVER
				AUTOG 32	1653 SELLEBAKK
610	25			TOLFSEN THOR HENRIK	HJEMMELHAVER
				BAKERIV 3	1657 TORP
610	25			TOLFSEN SVEIN	HJEMMELHAVER
				EKEBERGVEIEN 36	1655 SELLEBAKK
610	22			PEDERSEN ØYVIND	HJEMMELHAVER
				JOTNEVEIEN 40	1654 SELLEBAKK
610	177			FREDRIKSTAD KOMMUNE	FESTER

SITUASJONSKART FREDRIKSTAD KOMMUNE

G.nr. 610	Br.nr. 44.66	F.nr.	S.nr.	HÅLEBREVSKOPI VEDL.	DATO	SIGN
Adresse: BORGEVEIEN 3				Tomtegrense - USIKKER	4/9-97	7
Areal: ?				Byggegrense		
Målestokk 1: 1000 Kartblad: CG 29-1-28				Regulert gate		
REGULERINGSPPLAN:				Plangrense		
				Vann m/kun		
Prosjektert bebyggelse				Overvann		
Dato: Sign:				Spillvann		

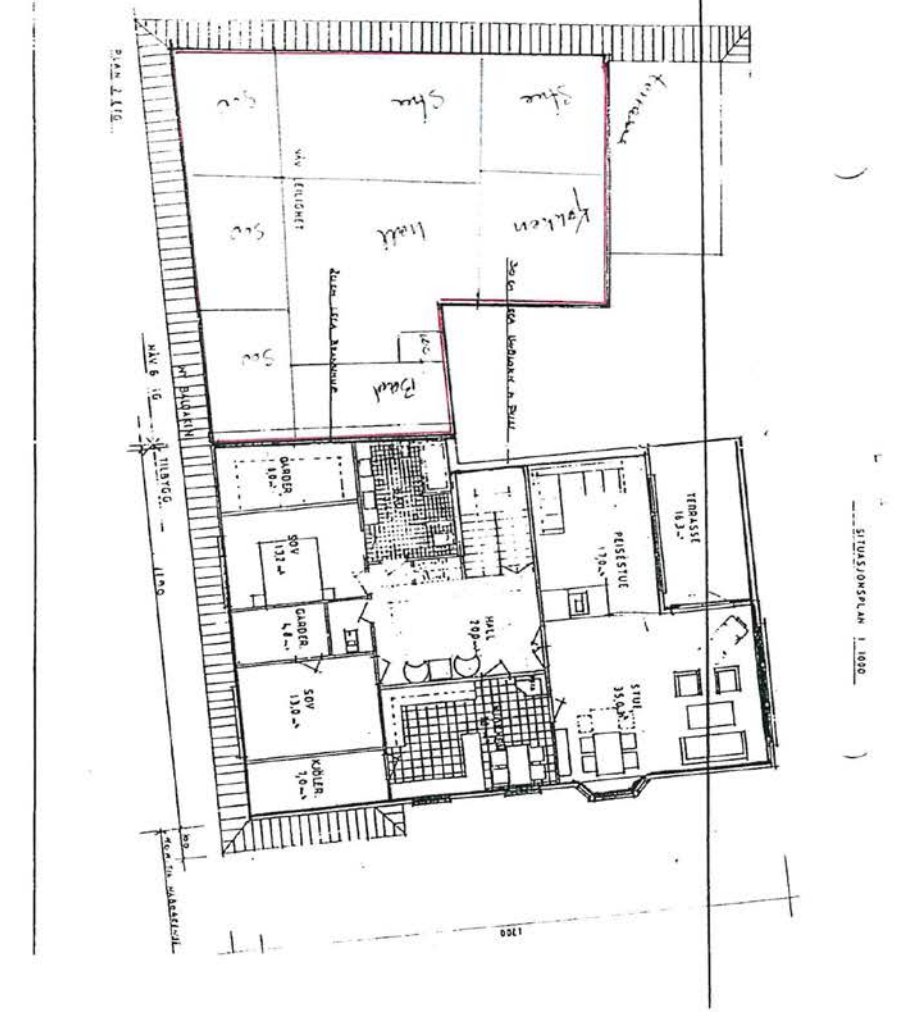


gnr. 610 bnr. 46 seksjon nr. 2
I Fredrikstad, Sameiebrøk 135/568



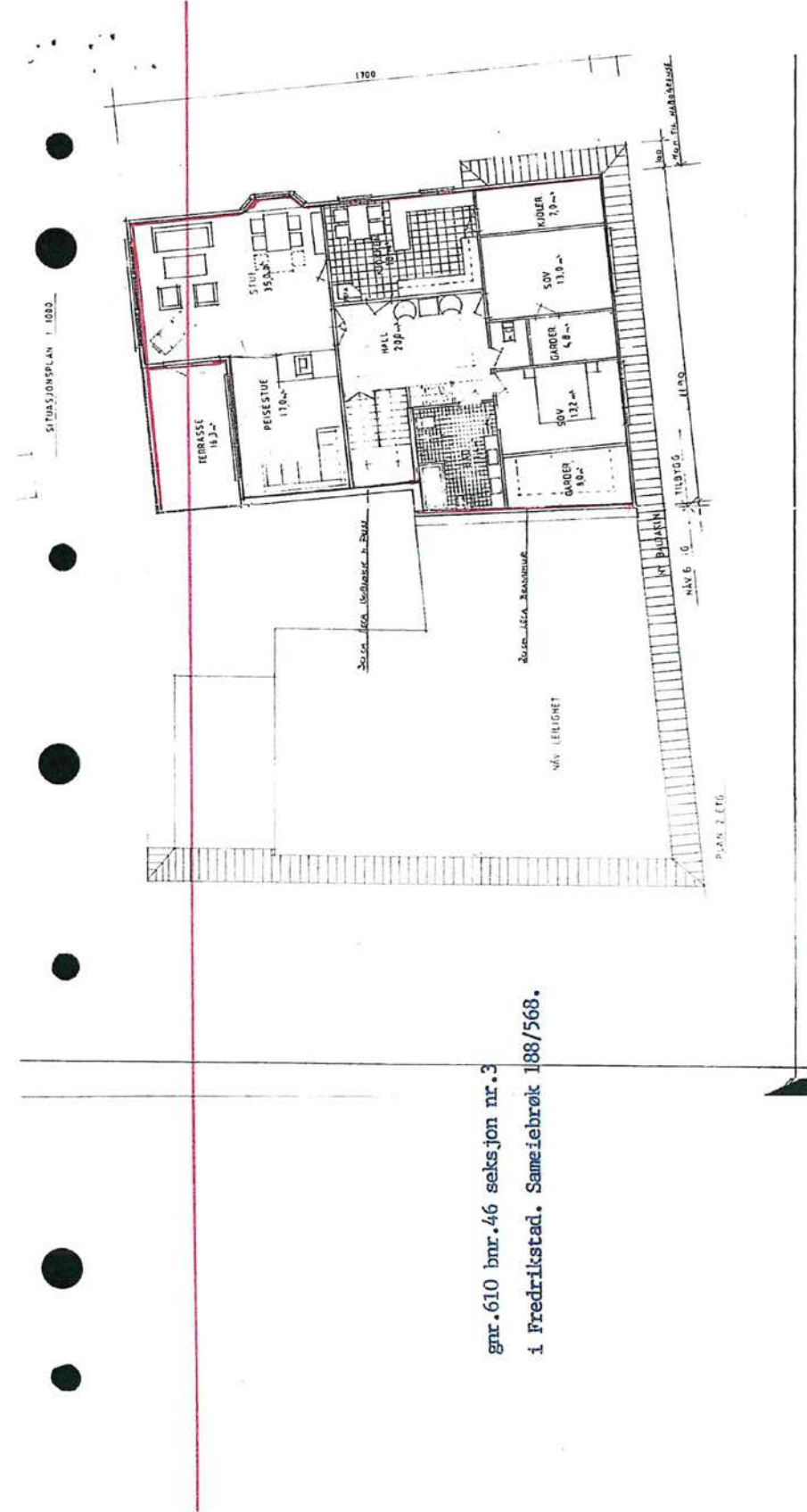
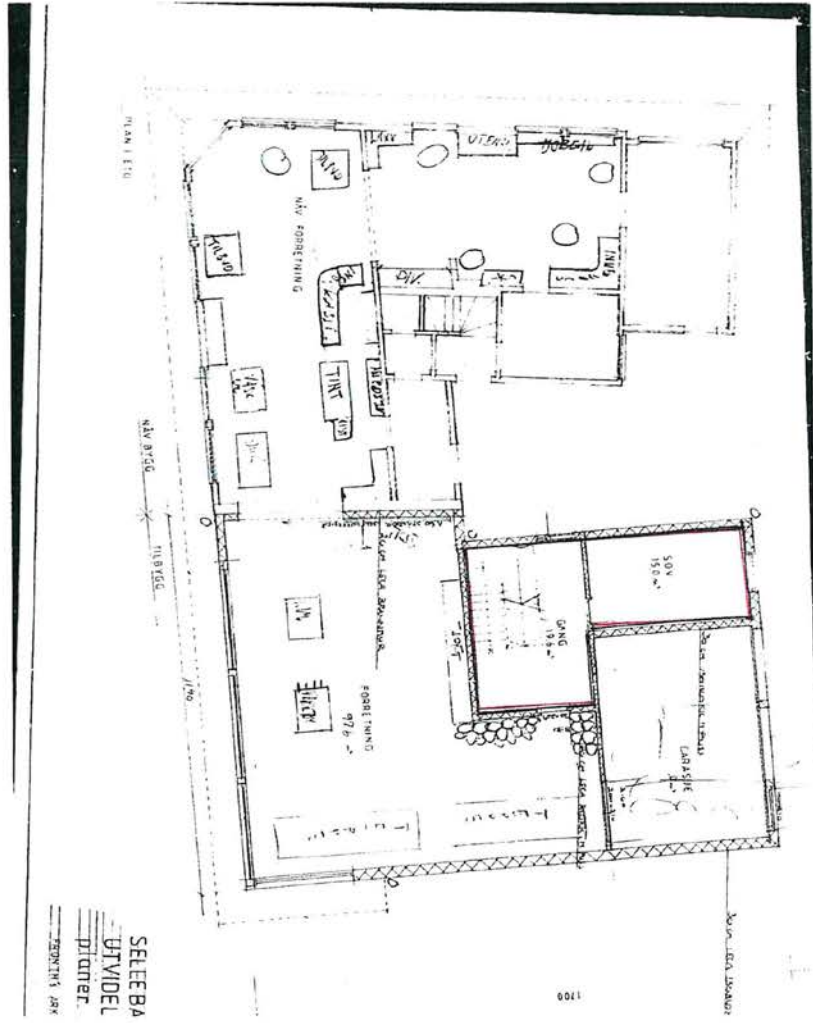
SELLEBRO
BYGGER
DIREKTØR

gnr. 610 bnr. 46 seksjon nr. 2
I Fredrikstad, Sameiebrøk 135/568.



SITUASJONSPLAN 1:1000

gnr. 610 bnr. 46 seksjon nr. 3
i Fredrikstad. Sameiebrøk 188/568



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 610/46/0/3

Eierrepresentant: Von Sondern Ellen May Etterlatte

Regningsmottaker: Von Sondern Ellen May Etterlatte

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	610	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	46	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	3				

BYGNINGER

(Antall: 2)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6321976	Butikk/forretningsbygning	Tatt i bruk	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Tilbygg	195
6321976	Butikk/forretningsbygning	Tatt i bruk	Varehandel, reparasjon av motorvogner		0

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
VON SONDERN ELLEN MAY			1/2	Hjemmelshaver
VON SONDERN SILJA ULRIKKE			1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
60	ESkatt Bolig	723 400,00/0/00	kr 3,20	01.07.2024	1/1	0	kr 2 314,00
							kr 2 314,00

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 610/46/0/0

Eierrepresentant: Zoe Kirken

Regningsmottaker: Zoe Kirken

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	NYVANG	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	610	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	46	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	577,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 2)

Adresse	Tilleggsnavn	Kirkesogn	Borge
Borgeveien 3 1653 SELLEBAKK	Grunnkrets Nedre Sellebakk	Valgkrets	Sellebakk
Borgeveien 3A 1653 SELLEBAKK	Grunnkrets Nedre Sellebakk	Valgkrets	Sellebakk

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1103	RENOVASJON - 360 L	1,00/360 l	kr 6 128,00	01.07.2024	1/1	0	kr 7 660,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	2,00/1 løp	kr 377,00	01.07.2024	1/1	0	kr 943,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 208,00	01.07.2024	1/1	0	kr 3 020,00
275	VANN FASTGEB. NÆRING	1,00 Fastdel	kr 1 208,00	01.07.2024	1/1	0	kr 1 510,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 932,00	01.07.2024	1/1	0	kr 4 830,00
375	AVLØP FASTGEB. NÆRING	1,00 Fastdel	kr 1 932,00	01.07.2024	1/1	0	kr 2 415,00
356	AKONTO AVLØP KOMB.	342,00 M3	kr 28,23	01.07.2024	1/1	0	kr 12 068,00
256	AKONTO VANN KOMB.B	342,00 M3	kr 14,22	01.07.2024	1/1	0	kr 6 079,00
							kr 38 525,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
77033431	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	11.10.2023	2023	335	10465

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 610	Bnr: 46	Fnr: 0	Snr: 3 ▼
Adresse:	Borgeveien 3 ▼		
Areal:	ca. 577.3 m ² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 10.06.2024

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-610/46/0/3, Borgeveien 3, 1653 SELLEBAKK

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen


Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	27.05.2024	Vær oppmerksom
Kvikkleire	27.05.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	27.05.2024	Vær oppmerksom
Støysoner	27.05.2024	Vær oppmerksom


Ikke oppdaget på eiendommen

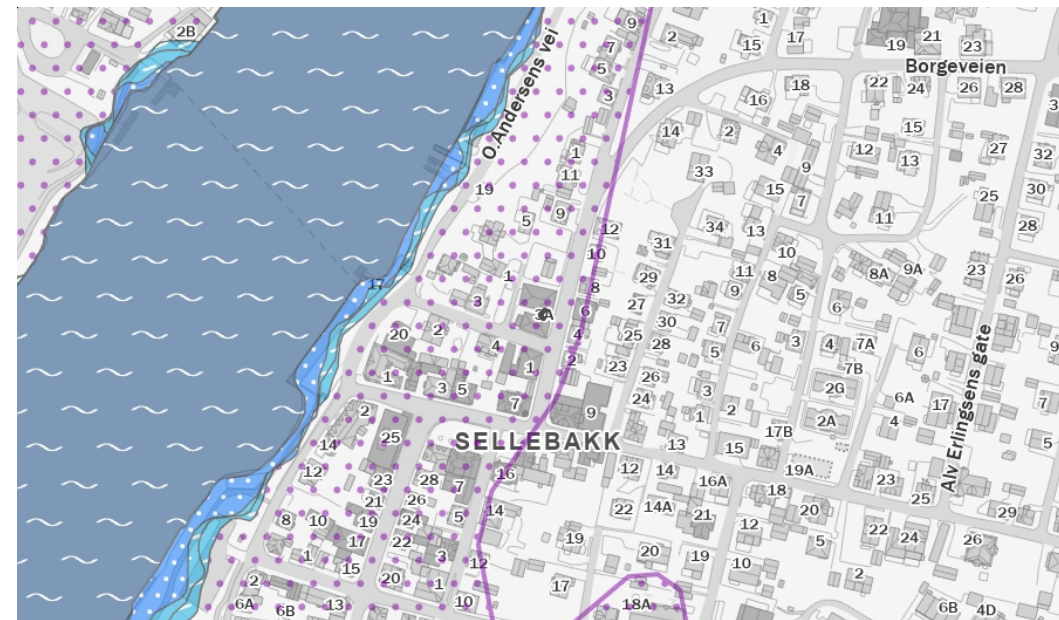
Det kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred	11.03.2024	Ikke funnet	5.9 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	146.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	4.5 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	6.3 km
Forurenset grunn	27.05.2024	Ikke funnet	0.24 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	27.05.2024	Ikke funnet	0.72 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	27.05.2024	Ikke funnet	0.02 km
Skredfasesoner	27.05.2024	Ikke funnet	105.7 km
Stormflo	20.05.2024	Ikke funnet	2.8 km

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

Flomfaresoner

Sist sjekket:	27.05.2024			
Analyseområde for flomsoneer	Nei	Ja		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv	Flom - gjentaktsintervall 10-20 år	Flom - gjentaktsintervall 50-200 år	Flom - gjentaktsintervall 500-1000 år
Aktsomhetsområde for flom			

Beskrivelse

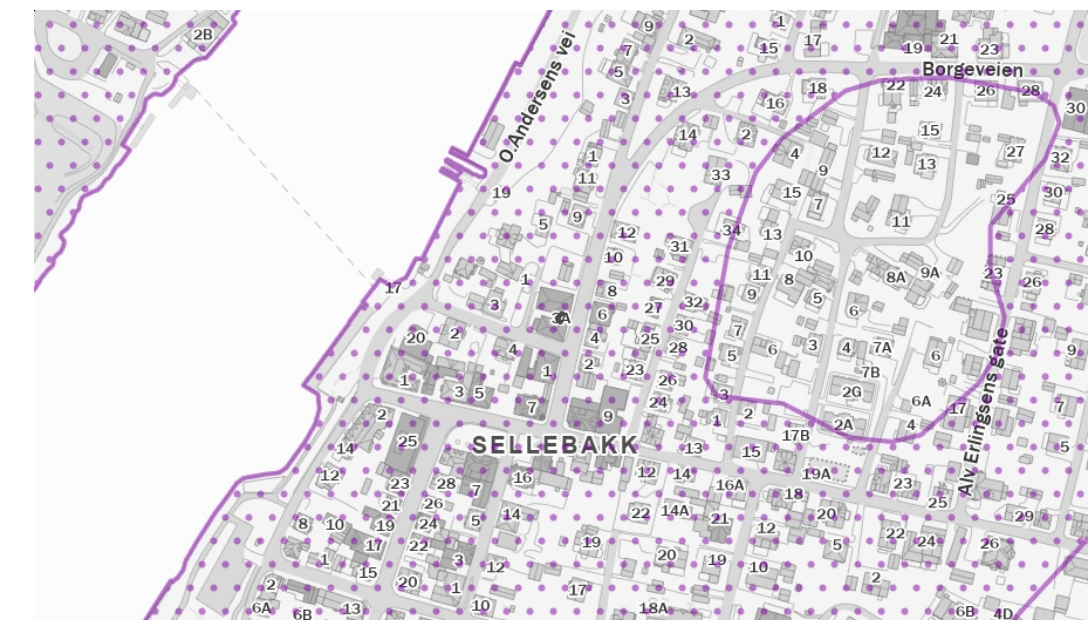
Flomsoneer viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaktsintervall). Det blir utarbeidet flomsoneer for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggtknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket:	27.05.2024			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhetsområde
------------------------	----------------------	--------------------------	----------------------	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	27.05.2024			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

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

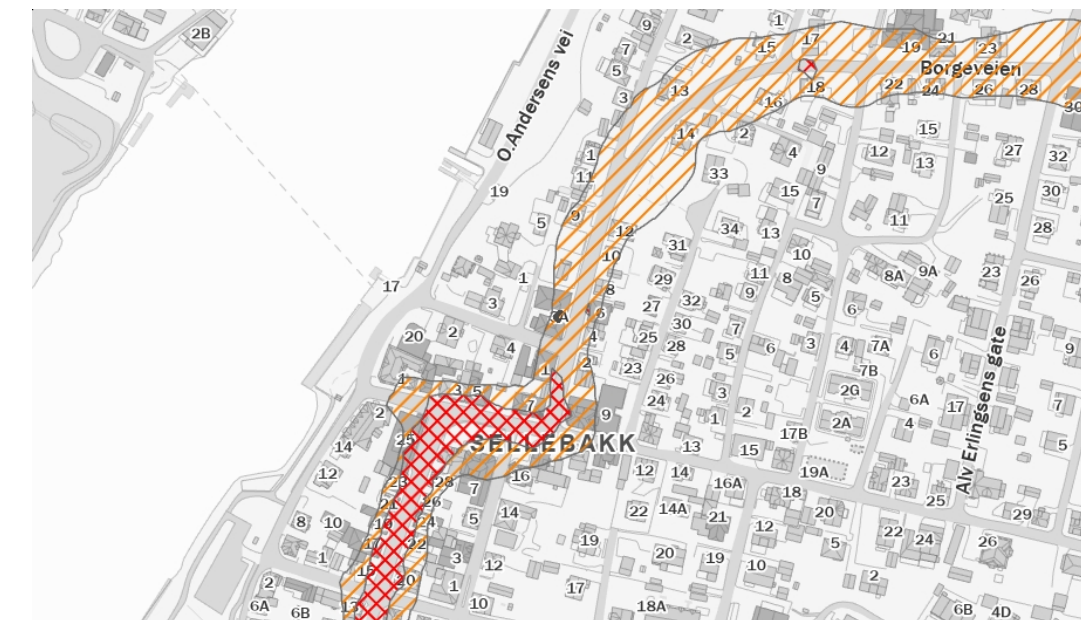
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	27.05.2024		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring

	Gul støyzone		Rød støyzone
--	--------------	--	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datsettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datsettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (L_{den}>65dB) og gul (L_{den}>55dB) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datsettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser. Datsettet for jernbane inneholder støysoner for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (L_{den}>68 dB) og gul (L_{den}>58dB) støyzone.

Datsettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det fraføres å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Megleropplysninger**Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen****Eiendomsopplysninger:**

Gnr.:	610	Bnr.:	46	Fnr.:	0	Snr.:	3
Adresse:	Borgeveien 3						

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	x	Nei:		Sist tilsyn, dato: 31.03.2022.	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	x	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	x	Nei:		Sist feiing/ sjekk, dato: 31.03.2022.	

Med vennlig hilsen

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



Von Sondern Ellen May Etterlatte

Borgeveien 3a

1653 Sellebakk

Adresse: Borgeveien 3 (H - 1 - 1)**Bygningsnr:** 6321976**Eiendom:** 610 / 46 / 0 / 3**Antall røykløp:** 2**Antall ildsted:** 2**Tilsyn:** Utført 31.03.2022**Hyppighet:** Hvert 4.år**Dato:** 06.06.2024**Saksreferanse:**

(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Remi Karlsen**Avtale nr:** 22016

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

OBS !

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 04. juni 2024

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 610 Bruksnr.: 46 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 3
Adresse: Borgeveien 3, 1653 SELLEBAKK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- 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.

- 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.

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Borgeveien 3A
1653 SELLEBAKK

Meglerforetak: Aktiv Fredrikstad og Hvaler
Saksbehandler: Lars-Ketil Liane

Oppdragsnummer: 1111240061

Telefon: 950 92 360
E-post: lars-ketil.liane@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 27.06.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

