



aktiv.

Lineveien 24, 1655 SELLEBAKK

Innholdsrik tomannsbolig over 3 plan | Modernisert badrom 2025 | 4 soverom | Rolig og attraktiv beliggenhet



Salgsleder/Eiendomsmeglerfullmektig

Andreas Strandli-Halvorsen

Mobil 928 96 443

E-post andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 257 719,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 209 109,-
Felleskostn.: Kr 7 134,-
Selger: May-liss karlsen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Andel
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 115/123 kvm
Tomtstr.: 11961.1 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 670, bnr. 116
Andelsnr.: 45
Oppdragsnr.: 1111250072

Innholdsrik tomannsbolig over 3 plan | Modernisert baderom 2025 | 4 soverom | Rolig og

Vertikaldelt tomannsbolig med en god planløsning og attraktiv beliggenhet i et populært og barnevennlig område på Kjølishunn. Eiendommen har kort vei til barnehager, skoler, idrettsanlegg, samt flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Her bor du i rolige og etablerte omgivelser, med flott utsyn mot fjorden som gir en ekstra kvalitet i hverdagen.

Boligen byr på romslig stue med gode møbleringsmuligheter, praktisk kjøkken med varmepumpe og to bad. I 2. etasje er det nylig oppgradert bad med ny membran i 2025, samt etablert to nye soverom med oppdaterte overflater. Dette gir boligen et mer moderne preg og gode løsninger for både familier og par.

Høydepunkter

- Flott utsyn mot fjorden
- 4 soverom
- Bad i 2. etg modernisert i 2025
- Varmepumpe fra 2017
- God planløsning
- Solrike uteområder



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	70
Budskjema	78

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 115 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 123 kvm

TBA: 99 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 44 kvm Soverom 1, soverom 2, trapperom, bod, bad/vaskerom

1. etasje

BRA-i: 47 kvm Entré/gang, stue, kjøkken/spisestue

2. etasje

BRA-i: 24 kvm Trapperom, soverom 1, soverom 2, bad

3. etasje

BRA-e: 8 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

Underetasje

27 kvm

1. etasje

72 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11961.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt opparbeidet med beplantning, trær og asfalterte internveier og parkeringsplasser. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og rolig boligområde i Fredrikstad med nærhet til flotte skog- og friluftsområder, badeplass og båthavn. Området byr på gode muligheter for lek, tur og andre fritidsaktiviteter. Beliggenheten er sentral med kort vei til bysentrum, større veiforbindelser og sykehus. Det er gode bussforbindelser i området. I nærområdet finner du også handlesenter med dagligvare og servicetilbud, samt gangavstand til skole og barnehage.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur og kjellergulv av betong. Fundamentert antatt på fjell/oppfylte masser. Yttervegger av bindingsverk med liggende kledning utvendig. Saltak av trekonstruksjon, tekket med betongtakstein. Etasjeskiller av trekonstruksjon. Vinduer, verandadør og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 17.03.2026 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig. Boligselger selger boligen med fullmakt. Selger har derfor ikke kjennskap til eiendommen.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens

nettsider.

2. Tilleggs kommentar

Opplysningene gitt her er basert på hva eier og beboer i huset har fortalt om boligen. Det har vært skadedyr/mus, tidligere. Men borettslaget har tatt tak i det. Ikke lenger et problem. Det er en Radonbrønn i underetasjen, satt inn som et tiltak av borettslaget. Et sjekk utføres av borettslaget. Det har vært en liten lekkasje fra toalettet i andre etasje for ca 2 år siden etter en ødelagt susterne i 2 etg. Badet er pusset opp etter dette, siste år. Av fagfolk og delvis via egeninnsats.

Se vedlagt egenerklæring for ytterligere informasjon.

Innhold

U.Etg: Soverom 1, soverom 2, trapperom, bod, bad/vaskerom

1.Etg: Entré/gang, stue, kjøkken/spisestue

2.Etg: Trapperom, soverom 1, soverom 2, bad

Utvendig Bod medfølger også.

Standard

Entré / gang

Boligen ønskes velkommen via en praktisk entré med plass til oppheng av yttertøy og sko. Gangen gir en naturlig og oversiktlig adkomst videre til boligens oppholdsrom og øvrige etasjer. Åpen trappeløsning bidrar til en luftig romfølelse.

Stue

Stuen er et romslig og hyggelig oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet fungerer som et naturlig samlingspunkt i boligen. Gode lysforhold gir en trivelig atmosfære.

Kjøkken

Kjøkkenet har en praktisk innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Det er godt med skap- og benkeplass, og kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl/frysenskap. Varmepumpe er plassert på kjøkken og bidrar til et behagelig innneklima.

Bad / vaskerom underetasje

Badet i underetasjen er et kombinert bad og vaskerom, og inneholder servantinnredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har varmekabler i gulv og fremstår som funksjonelt i daglig bruk.

Bad 2. etasje

Badet i 2. etasje er nylig modernisert med ny sveisemembran i 2025. Rommet fremstår oppgradert og inneholder servantinnredning, toalett og dusjkabinett. Et lyst og praktisk bad som dekker familiens behov.

Soverom

Boligen har flere soverom med gode bruksmuligheter. I 2. etasje er det etablert to nye soverom med nye plater og gulv, noe som gir et moderne og oppdatert preg. Rommene egner seg godt som hovedsoverom, barnerom eller hjemmekontor.

Kjeller / underetasje

Underetasjen byr på praktiske rom og gode oppbevaringsmuligheter. Etasjen gir boligen fleksibilitet og ekstra plass til både lagring og daglig bruk.

Uteområde

Boligen ligger på en pen tomt med gode sol- og lysforhold. Uteområdet gir plass til utemøbler og hyggelige uteopphold. Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde

Informasjon fra takstmann

-Innvendig: På gulv er det overflater av laminat, belegg og fliser. Veggoverflater av fliser, malt mdf panel, skifterstein og flisimiterte plater. I tak er det malt mdf panel, takessplater og malt panel. Åpne trapper i malt tre mellom etasjene.

-Varmekilder: Varmekabler på bad/vaskerom. Varmepumpe på kjøkken. Forøvrig elektrisk oppvarming

-Våtrom: Bad/vaskerom i underetasje med ukjent alder. Antatt oppført i perioden 2005-2010. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Bad i 2. etasje modernisert med ny sveisemembran i 2025. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett

-Kjøkken: Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøøl/fryseskap.

-Tekniske installasjoner: Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.

Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk (Flexit) fra kjøkken og begge våtrom. Varmepumpe fra 2017. Varmtvannsbereider på 200 liter fra antatt ca. 2010.

Sikringsskap med automatsikringer. Jevnlige kontroller i regi av borettslaget, sist utført i antatt 2021/2022.

Oppsummert:

- Vertikaldelt tomannsbolig med innholdsrik og god planløsning.
- Normal god standard.

- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

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.

TG2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Stedvis noe værslitasje.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er skjevheter i flere rom i alle etasjer.

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

Underetasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Underetasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. • Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Tiltak er ikke nødvendig angående manglende dokumentasjon, dog får konstruksjonen avvik da det mangler. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må jevnlig overvåkes.

Rommet har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.

Underetasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

1. etasje - Kjøkken/spisestue - Overflater og innredning

Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

1. etasje - Kjøkken/spisestue - Avtrekk

Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak: Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

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.

Ventilasjon

Det er påvist andre avvik: Det er høy alder på ventilasjonsaggregat/motorenhet til sentralavtrekk.

Konsekvens/tiltak: Ikke nødvendig med tiltak da anlegget fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

Varmesentral

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Varmtvannstank

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.

TGIU

2. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke krav om hulltaking da det foreligger dokumentasjon på membran/vanntett sjikt.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er installert en radonbrønn i underetasjen, satt inn som et tiltak av borettslaget. Konferer styret for ytterligere informasjon.

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Begge trapper har for store åpninger mellom trinn.

Trapp til underetasje mangler håndløper i deler av trappeløp.

Trapp til 2. etasje mangler rekkverk og håndløper.

Rekkverk på veranda er målt til ca. 92 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter. Det aktuelle rekkverket er likevel utført i samsvar med byggtekniske forskrifter som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Se tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på felles tomt.

Parkering skal bare skje på oppmerkede plasser og i garasjer – biloppstillingsplass ved siden av leilighetene.

Det er bare tillatt og ha en bil på fellesplassene over lengre tid. Det er ikke tillatt og parkere/oppbevare Campingvogner, uregistrerte biler og båter på Parkeringsplasser med skilt merket med husnummer. Skal bare brukes av beboere som plassen er reservert til. Andre kan bli bort tauet for eiers regning. Det er ikke tillat å gjøre om borettslaget grøntområder til parkeringsplasser, uten at styret har godkjent dette.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind forsikring AS, polisenummer 25934265

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad/vaskerom.

Varmepumpe på kjøkken.

Forøvrig elektrisk oppvarming

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 950 000

Omkostninger kjøper

2 950 000 (Prisantydning)

257 719 (Andel av fellesgjeld)

3 207 719 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

18 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 209 109 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 226 009 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 228 809 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 656 934 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 627 734 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

forretningsførsel, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, Tv-anlegg / bredbånd

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 134

Andel Fellesgjeld

Kr 257 719

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

29.07.2025

Kommentar fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånummer: 98208116738

Restsaldo: 168 364,48

Kapitalkostnader: 2 272,21

Bank: Obos-Banken AS

Lånummer: 98208311662

Restsaldo: 89 354,67

Kapitalkostnader: 641,11

Andel fellesformue

Kr 27 005

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lineveien Borettslag

Organisasjonsnummer

952515640

Andelsnummer

45

Om borettslaget

Lineveien Borettslag består av 32 andelsleiligheter

Borettslaget har gjennomført større vedlikehold og rehabilitering

2016 -Radontiltak - Bygget radonbrønner for å redusere radonnivået i byggningsmassen.

2013 - Nytt avrenningssystem

2012 - Vinduer,fasade,elektrisk , vvs etc. - Det er skiftet vinduer og balkongdører.

2012 -Det er byttet kledning med råteskader og tørsprekker.

2012- Nye gavelvegger, samt maling av yttervegger/overflater.

2012 - Satt inn nye vegg ventiler, byttet ventilator og nye vvs beredere

2012 - Drenert de boligene som slet med fukt problemer, samt utbedret innvending taknedløp.

Styrets arbeid i løpet av året 23/24

-Forberedelse til generalforsamling

-Innkalling

-Agenda

-Dokumentasjon

-Styremøter (8 stk)

-Løpende kontakt i løpet av året ved behov

-Vedlikeholdsarbeid

-Befaringer før og etter vedlikehold

-Oversikt over utført arbeid og fremtidig vedlikeholdsbehov

-Innhenting av tilbud

-Tiltaksplanlegging

-Økonomisk oversikt

-Budsjettarbeid med støtte fra OBOS

-Regnskapsoppfølging

- Radonmålinger
- Organisering av målinger
- Informasjon og utlevering til beboere
- Oppfølging av resultatene
- Behandling av søknader fra beboere
- I tråd med borettslagets vedtekter og ordensregler
- Organisering av dugnader
- Kjøpt gressklipper og kantklipper
- Årets vedlikehold
- Maling av hus
- Rens av kanaler til vifte
- Bytte av ventilasjons hetter
- Oppfølging skadesaker/forsikringssaker
- Andre oppgaver
- Bestilling av blomster til begravelse av beboere

Styret ser på muligheter for å etablere EL-bil lader for borettslaget. Det er pågående prosess for å innhente tilbud og vurderer priser på. De har tatt saken videre, og ved høyere priser må saken stemmes over på nytt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenr.: 98208116738
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 5,54%
 Restsaldo: 4 999 565,00
 Innfrielsesdato: 30.01.2033
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenr.: 98208311662
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 5,54%
 Restsaldo: 2 653 283,00
 Innfrielsesdato: 30.03.2044
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og

risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Viser til et positivt årsresultat på kr. 436 100,- i år 2024.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold. Hunder skal ikke gå løse. Maksimum 2 katter per boenhet.

Se vedlagte husordensregler for ytterligere informasjon.

Beboernes forpliktelser og dugnader

-Dersom det skal avholdes fest eller annen selskaplighet som forventes å kunne forstyrre den alminnelige ro og orden, eller vare til etter kl. 23.00, må naboene varsles i god tid før tilstelningen.

- Stell og vedlikehold av fellesarealene, besørges av styret for borettslagets regning. Den enkelte beboer plikter etter styrets anmodning å delta på dugnad for vedlikehold av fellesarealer. Det kan gis fritak av helsemessige og/eller andre vektige grunner.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, Vedtekter for Lineveien Borettslag Side 5 varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Andelseier er videre ansvarlig for rengjøring og vedlikehold av gulv på balkong tilhørende boligen. Vedlikeholdsplikten gjelder ikke utskiftning av gulvet. Det dekkes av borettslaget.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- / hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Likeledes har andelseieren vedlikeholdsansvaret for alle installasjoner, slik som gjerder, plattinger, varmepumper, boder eller lignende, som han lar oppføre eller anbringe i tilknytning til sin boenhet. Oppføringen av slike installasjoner på fellesarealene kan kun skje med borettslagets samtykke. Fordrer det felles vedlikehold at slike installasjoner fjernes, endres eller flyttes bærer andelseieren alle kostnader ved dette.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

Se vedlagte husordensregler for ytterligere informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 670, bruksnummer 116 i Fredrikstad kommune. Andelsnr. 45 i Lineveien Borettslag med orgnr. 952515640

Offentligrettslig pålegg

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

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

Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/670/116:

15.01.1982 - Dokumentnr: 400145 - Rettigheter iflg. skjøte

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til

skjøte/festekontrakt

Gjelder denne registerenheten med flere

A/S Borge Tomteselskap skjøter og overdrar herved til Kjølsunn Borettslag A/L, c/o A/L Fredrikstad og Omegn Bbl, 1600 FREDRIKSTAD fødsels-og personnr.: gnr. 70 bnr. 116 115 og i Borge Kommune for en kjøpesum, stor kr. 1.315.600.00 skriver kroner enmilliontrehundreogfemtentusensekshundre 00/100--- som er avgjort på omforenet måte. Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomten innen 2 to år etter at tomten er gjort bygge- klar og er stilt til hans disposisjon. Eiere av tomter fra samme byggefelt har rett til å legge stikkledninger over tomten i henhold til godkjente planer. Tele- og Elektrisitetsverket har vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler og/eller ledninger på tomten. På oppfordring plikter eieren å avgi erklæring til Borge Kommune om rett for kommunen til å ha ledninger over eien- dommen samt inspeksjon og vedlikehold av disse. Selgeren/Borge Kommune har ingen gjerdeplikt. Kjøperen har gjerdeplikt såfremt Borge Kommune krever det. Kjøperen har ikke uten samtykke av A/S Borge Tomteselskap rett til å overdra eiendommen medmindre den til bygnings- rådet anmeldte bebyggelse på den er gjort ferdig. Ønsker han å avhende

naken eiendom, plikter han å tilby Borge Kommune å kjøpe den til beløp som tilsvarer hans kostpris, og kommunen har i så fall rett til å overta den. Borge, den__ 8/1.1982 A/ S BORGE TOMTESELSKAP Börg Johame... Vi bekrefter at Roald A. Halvorsen/of Bjores Johansen har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær og at han/hun er over 20 år. Vi er myndige og bosatt i Norge. Navn: Født: 1/ 10.1918 Adr.: Statam.Kolstadav. 55 1700 SARPSBORG. Navn: Født: 7/10.1930 Adr.: O. Amundaanaval 44 1700 SARPSBORG. ligger. 1/1.77 innh. i samlem. erkl. hvorv. betegn. gnr. 70 bnr. 114, 115 116 1 Donr. 145, 15/1.82 ervervet be conteselskapet til boligformål etter

17.07.1981 - Dokumentnr: 402435 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:670 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 474111 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:670 Bnr:116

01.01.2024 - Dokumentnr: 60851 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:670 Bnr:116

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 18.06.1965. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes:

- Planering med fall fra mur.
- Bolter i søylesko under veranda.
- Eventuell innredning av loft og montering av ildsted påhviler huseier.
- Montering av røykvarsler.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/ bygningsdelen (beskriv /tilpass teksten ved behov).

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 25.10.1985. Megler har avdekket

et lite avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Avvik: Dagens inngangsparti er flyttet ut i boden, da stuen har blitt litt større.

Utvendige terrasser er utvidet i forhold til originale tegninger.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: (skriv inn punkt 1), (skriv inn punkt 2), osv.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.06.1965.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Adkomst fra offentlig vei i fiskerveien til privat vei i Lineveien

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035

Formål: 1001 - Bebyggelse og anlegg.

Godkjent/vedtatt: 15 juni 2023.

Eiendommen omfattes av:

Reguleringsplan, navn: 135 - Kjølshund I.

Formål: 112-Konsentrert småhusbebyggelse, 310-Kjørevei, 710-Felles avkjørsel, 720-Felles gangareal, 750-Felles lekeareal, 790-Annet fellesareal.

Godkjent/vedtatt: 11.12.1980

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KJØLSHUNN 1, BORGE KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Område for rekkehusbebyggelse. Felt A og B.

a) Rekkehusene kan oppføres i inntil 2 etasjer.

b) Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg. For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje og parkeringsplass.

c) Rekkehusene skal ha fellesanlegg for radio og TV godkjent av bygningsrådet.

d) Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsel, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelbeholdere, beplantning m.v. Slik plan skal godkjennes av bygningsrådet.

e) For rekkehusområdene er maksimal utnyttingsgrad fastsatt til:

Felt A - U = 0,35

Felt B - U = 0,30

§ 3. Areal for eneboligbebyggelse.

- a) Frittliggende eneboliger kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- b) Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning.
- c) Bygningenes grunnflate, inklusive garasje/bod må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.
- d) Garasje/bod skal fortrinnsvis plasseres som vist på planen, og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje/bod kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 35 m². Garasje/bod kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene plasseres i nabogrense. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan ved byggemelding for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil. e) Bygningene skal ha saltak eller valmtak. f) Gesimshøyde fastsettes av bygningsrådet.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet.

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag på kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 950 Fotograf
3 250 Garantipremie/inneståelse
5 750 Kommunale opplysninger
19 950 Markedspakke
6 450 Oppgjørshonorar
5 029 Opplysninger fra forretningsfører
1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
Visninger/overtakelse 2.800 pr stk. 1 stk inkl
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 105 529

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 19.900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Marius Martin Myren
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
marius.martin.myren@aktiv.no
Tlf: 476 45 774

Ansvarlig megler bistås av

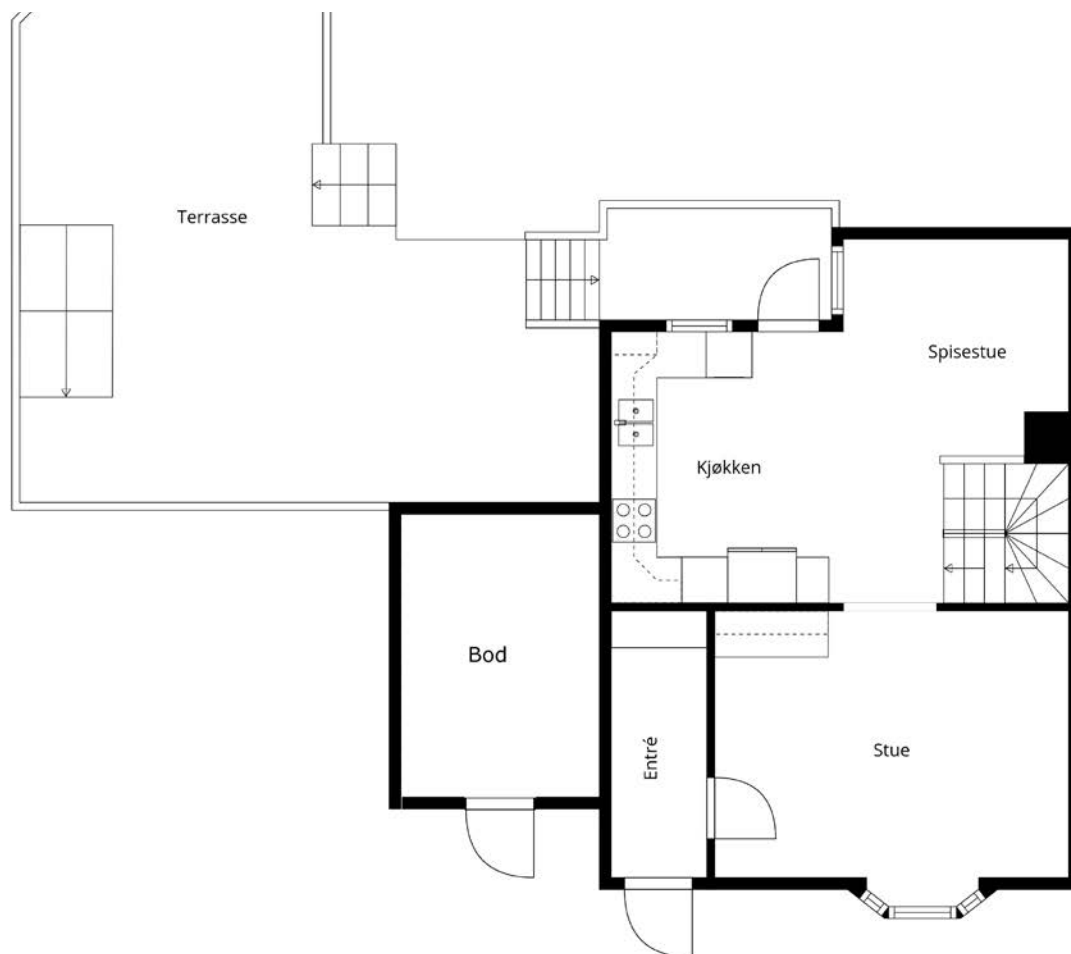
Andreas Strandli-Halvorsen
Salgsleder/Eiendomsmeglerfullmektig
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no
Tlf: 928 96 443

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

27.03.2026



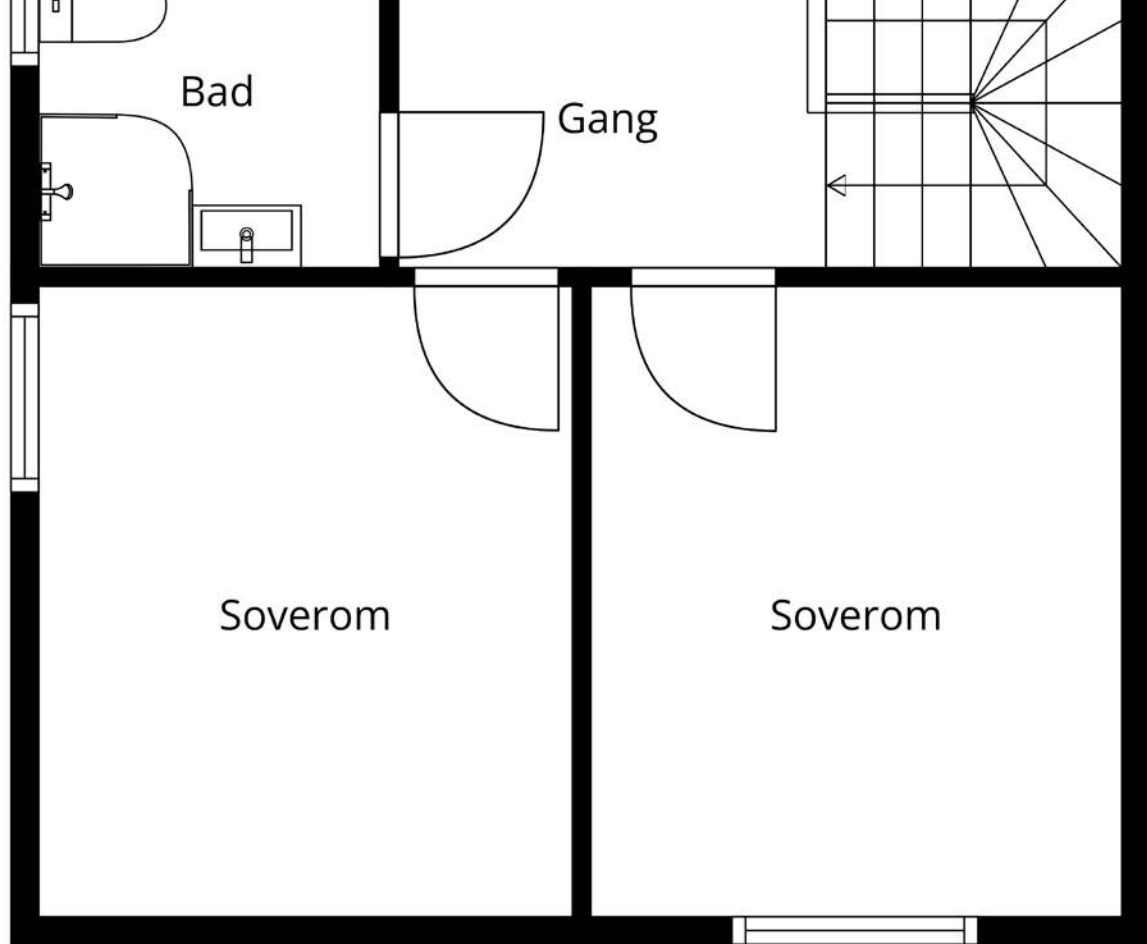








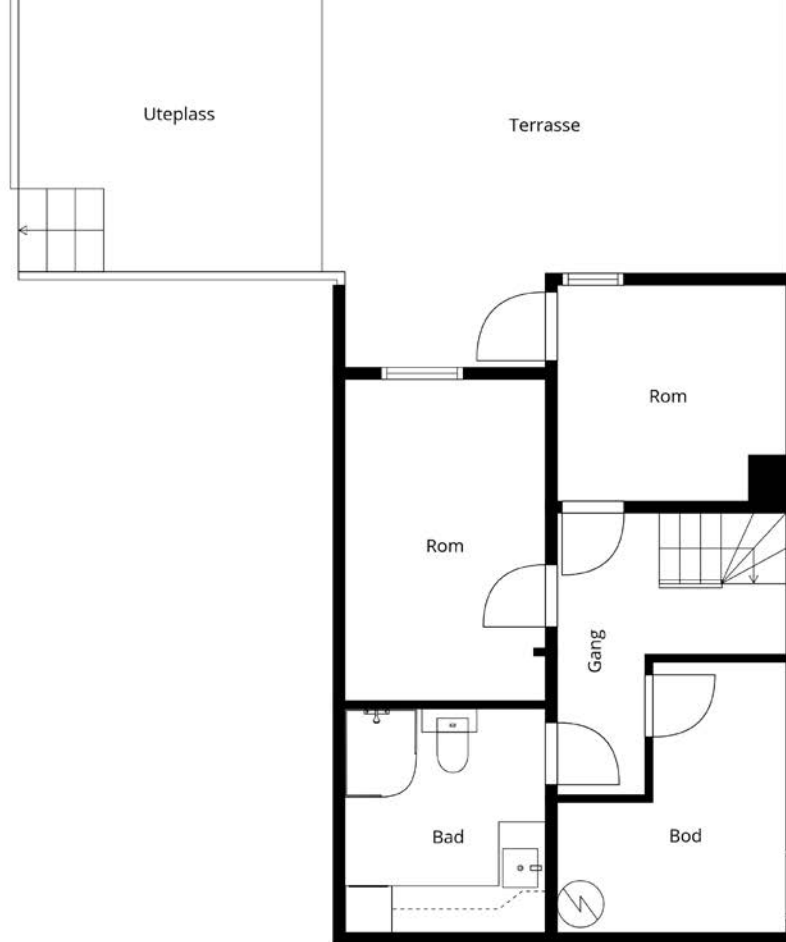






























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Halvpart av tomannsbolig
 Lineveien 24, 1655 SELLEBAKK
 FREDRIKSTAD kommune
 gnr. 670, bnr. 116
 Andelsnummer 45

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 13784-4510

Eiendomsverdi ref nr: SJ1941

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av tomannsbolig organisert i et borettslag, opprinnelig oppført i 1986.
God og innholdsrik planløsning over 3 plan.
Utvendig bod på 8 kvm.

Standarden er normalt god.

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

Da dette er et borettslag gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et borettslag hvor borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

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

Oppsummert:

- Vertikaldelt tomannsbolig med innholdsrik og god planløsning.
- Normal god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 1986

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminat, belegg og fliser.
Veggoverflater av fliser, malt mdf panel, skifterstein og flisimiterte plater.
I tak er det malt mdf panel, takessplater og malt panel.
Åpne trapper i malt tre mellom etasjene.

VARMEKILDER

Varmekabler på bad/vaskerom.
Varmepumpe på kjøkken.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i underetasje med ukjent alder. Antatt oppført i perioden 2005-2010. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bad i 2. etasje modernisert med ny sveisemembran i 2025. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjølfrysenskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk (Flexit) fra kjøkken og begge våtrom.
Varmepumpe fra 2017.
Varmtvannsbereider på 200 liter fra antatt ca. 2010.
Sikringsskap med automatsikringer. Jevnlige kontroller i regi av borettslaget, sist utført i antatt 2021/2022.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

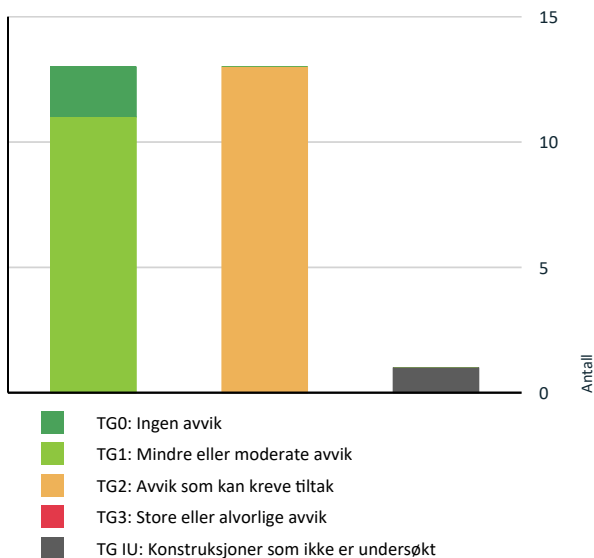
[Gå til side](#)

Halvpart av tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er avvik fra dagens bruk opp mot byggetegninger. Se vedlagt bilde bakerst i rapporten. 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.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



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



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



Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)



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



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



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



Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken/spisestue > Overflater og innredning [Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk [Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)



Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



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

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

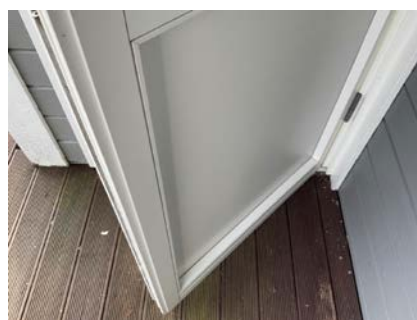
Standard

Vedlikehold



TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdør i tre fra nyere dato.
Terrassedør og verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2011.



UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltakkonstruksjon.

En mindre del av loftskonstruksjon er mulig å inspisere fra bad i 2. etasje. Det registreres ingen unormale observasjoner og måles normale verdier.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2012.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse ved inngangsparti på 26 kvm.

Fra det ene soverommet i underetasje er det utgang til terrasse på 27 kvm.

Fra kjøkken/spisestue er det utgang til veranda på 4 kvm. Videre adkomst til terrasse på 42 kvm.

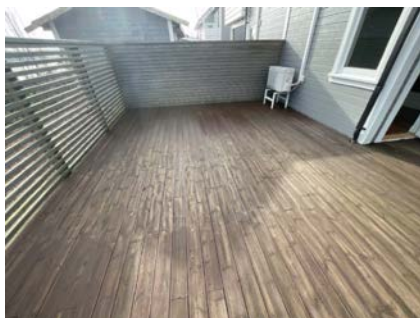
Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Stedvis noe værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

På gulv er det overflater av laminat, belegg og fliser.
Veggoverflater av fliser, malt mdf panel, skifterstein og flisimiterte plater.
I tak er det malt mdf panel, takessplater og malt panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i tre.

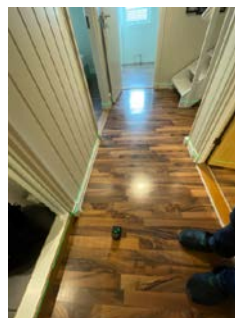
Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er skjevheter i flere rom i alle etasjer.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpne trapper i malt tre mellom etasjene.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det har tidligere vært forekomst av skadedyr/mus i boligen. Borettslaget har gjennomført tiltak, og forholdet anses nå som utbedret.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i underetasje med ukjent alder. Basert på utseende er det oppført i perioden 2005-2010. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og malt mdf panel i taket.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 15 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk fra antatt byggeår.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Tiltak er ikke nødvendig angående manglende dokumentasjon, dog får konstruksjonen avvik da det mangler. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må jevnlig overvåkes.

Rommet har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

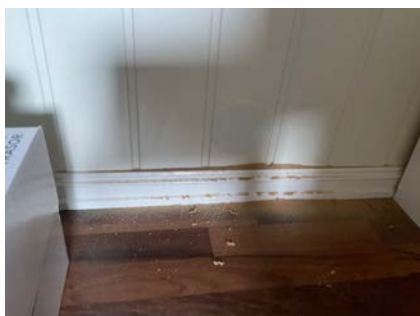
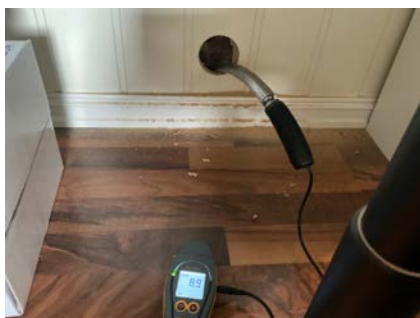
Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking med fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) mot bunnsvill bak blandebrøt. Det måles tørre normale verdier.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etasje modernisert med ny sveisemembran i 2025. Det foreligger dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flisimiterte plater på vegger og malt panel i taket.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 50 mm fra topp membran til topp av slukrist.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk (eldre, ikke skiftet ifm modernisering).

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke krav om hulltaking da det foreligger dokumentasjon på membran/vanntett sjikt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

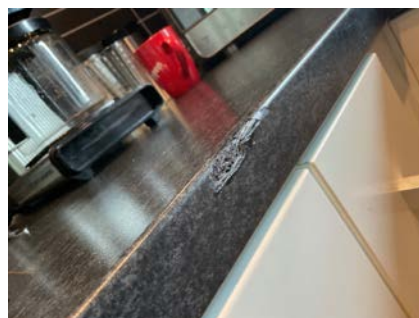
Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjø/frysenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via sentralavtrekk (Flexit).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.

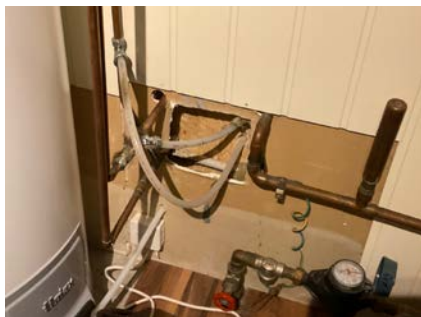
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk (Flexit) fra kjøkken og begge våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er høy alder på ventilasjonsaggregat/motorenhet til sentralavtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da anlegget fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2017.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra antatt ca. 2010.

Montert i bod.

Bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.

Vurdering av avvik:

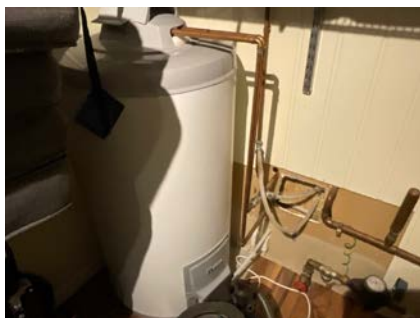
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

I følge rekvisitt er det jevnlig el-kontroller i regi av borettslaget, sist utført i antatt 2021/2022. Konferer styret for ytterligere informasjon.

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

Inntak og sikringsskap

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

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.

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.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er installert en radonbrønn i underetasjen, satt inn som et tiltak av borettslaget. Konferer styret for ytterligere informasjon.

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Begge trapper har for store åpninger mellom trinn.

Trapp til underetasje mangler håndløper i deler av trappeløp.

Trapp til 2. etasje mangler rekkverk og håndløper.

Rekkverk på veranda er målt til ca. 92 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter. Det aktuelle rekkverket er likevel utført i samsvar med byggt tekniske forskrifter som gjaldt ved oppføringstidpunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

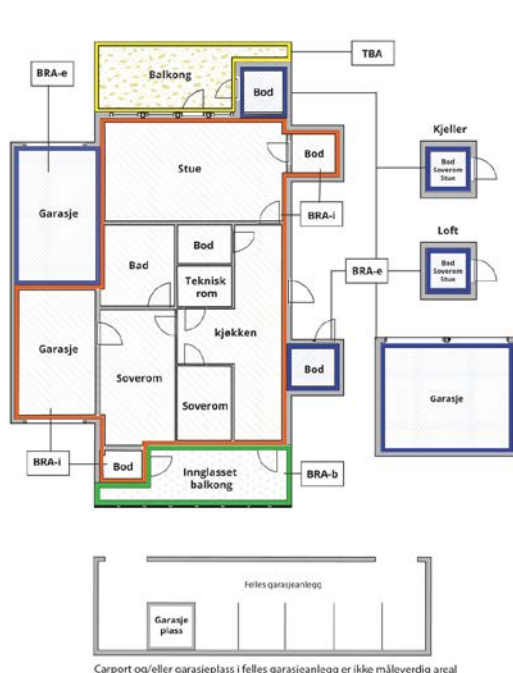
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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

Halvpart av tomannsbolig

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)				
Underetasje	44			44	27		44
1. etasje	47			47	72		47
2. etasje	24			24		8	32
Utvendig bod		8		8			8
SUM	115	8			99	8	131
SUM BRA	123						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom 1, soverom 2, trapperom, bod, bad/vaskerom		
1. etasje	Entré/gang, stue, kjøkken/spisestue		
2. etasje	Trapperom, soverom 1, soverom 2, bad		
Utvendig bod		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er avvik fra dagens bruk opp mot byggetegninger. Se vedlagt bilde bakerst i rapporten. 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.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny sveisemembran/belegg på bad i 2. etasje i 2025, i regi av fagfolk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Erik Pedersen	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	670	116		0	11961.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Lineveien 24							
Hjemmelshaver Lineveien Borettslag							

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952515640			May-Liss Karlsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
45

Kommentar
Henviser til meglers salgsprospekt for andel fellesgjeld og formue.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og rolig boligområde i Fredrikstad med nærhet til flotte skog- og friluftsområder, badeplass og båthavn. Området byr på gode muligheter for lek, tur og andre fritidsaktiviteter. Beliggenheten er sentral med kort vei til bysentrum, større veiforbindelser og sykehus. Det er gode bussforbindelser i området. I nærområdet finner du også handlesenter med dagligvare og servicetilbud, samt gangavstand til skole og barnehage.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt opparbeidet med beplantning, trær og asfalterte internveier og parkeringsplasser. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Grunnmur og kjellergulv av betong. Fundamentert antatt på fjell/oppfylte masser. Yttervegger av bindingsverk med liggende kledning utvendig. Saltak av trekonstruksjon, tekket med betongtakstein. Etasjeskiller av trekonstruksjon. Vinduer, verandadør og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

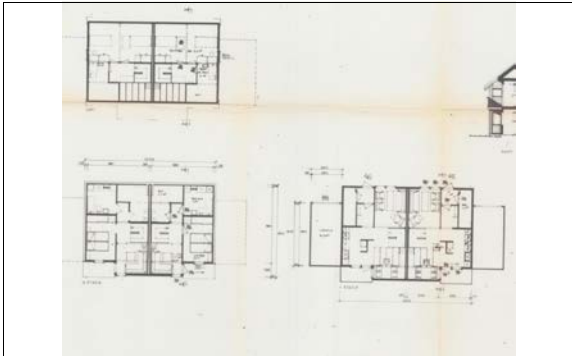
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

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

Personvern

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

Andre bilder



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Linn Jeanette Lund

Boligen

Lineveien 24

1655 SELLEBAKK

3107-670/116/0/0

- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggs kommentar

Opplysningene gitt her er basert på hva eier og beboer i huset har fortalt om boligen. Det har vært skadedyr/mus, tidligere. Men borettslaget har tatt tak i det. Ikke lenger et problem. Det er en Radonbrønn i underetasjen, satt inn som et tiltak av borettslaget. El sjekk, utføres av borettslaget. Det har vært en liten lekkasje fra toalettet i andre etasje for ca 2 år siden etter en ødelagt susterne i 2 etg. Badet er pusset opp etter dette, siste år. Av fagfolk og delvis via egeninnsats.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Lineveien 24

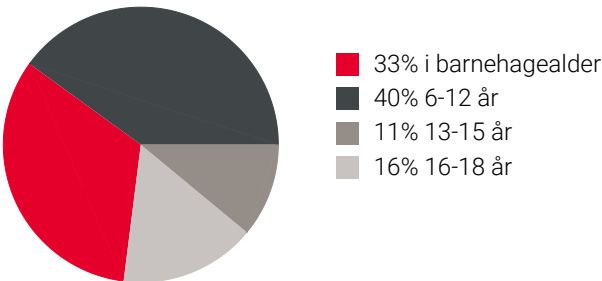
Offentlig transport

 Pilkveien Linje 116	5 min  0.4 km
 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	13 min  8.8 km
 Oslo Gardermoen	1 t 36 min 

Skoler

Borge skole (1-10 kl.) 145 elever, 11 klasser	21 min  1.9 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	13 min  8.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	14 min 

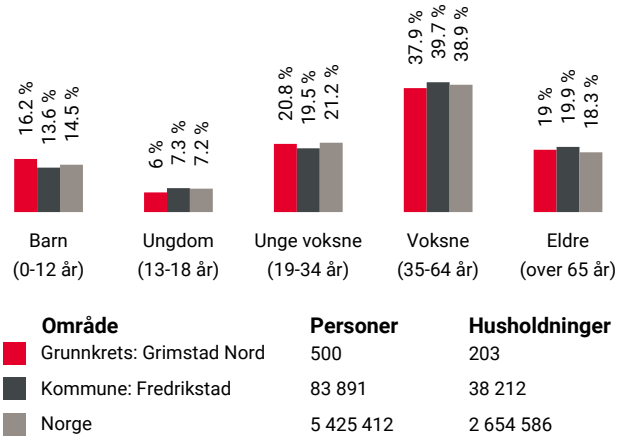
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

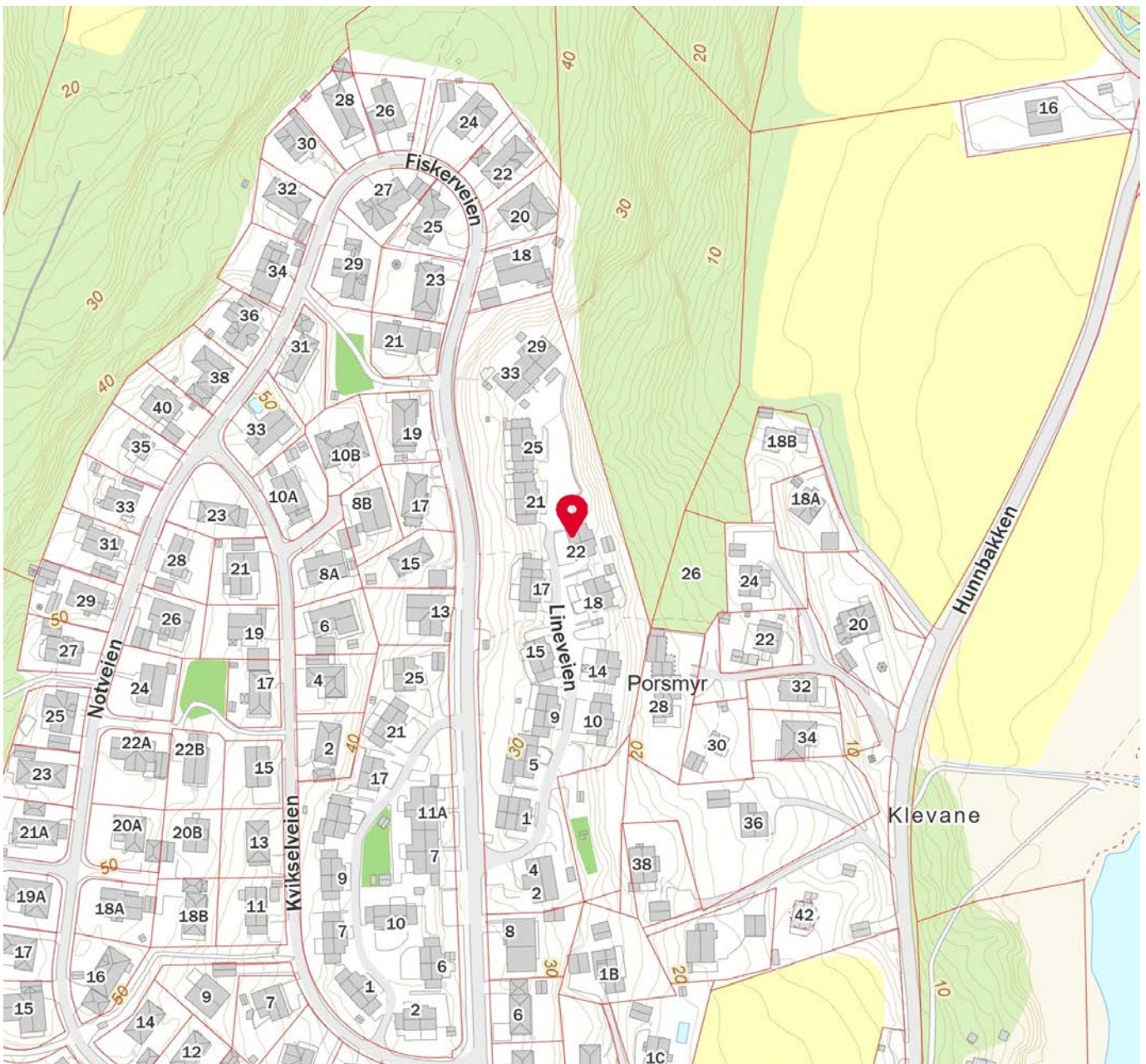
Skjærviken barnehage (0-5 år) 58 barn	5 min  0.4 km
Vispen private barnehage Da (0-4 år) 10 barn	16 min  1.4 km
Gråtass barnehage Skjærviken (0-5 år) 56 barn	20 min  1.8 km

Dagligvare

Coop Prix Torsnes PostNord	6 min  4.3 km
Meny Begby	6 min 

Sport

 Grimstadveien balløkke Ballspill	7 min  0.6 km
 Kjølshunn Velforening - nærmiljøanl... Ballspill	7 min  0.6 km
 Expressgym Sellebakk	8 min 
 SKY Fitness Torp	9 min 





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lineveien 24
1655 SELLEBAKK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Strandli-Halvorsen

Telefon: 928 96 443
E-post: andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre