

Grønli allé 11



Velkommen til

Grønli allé 11



Salgsoppgaven produsert 21. juni 2024

Hassingen

Lys og moderne selveierleilighet med sentral beliggenhet med solrik balkong - carport - Fyring inkl. i felleskostn.

Prisantydning	2 550 000,-
Omkostninger	75 500,-
Totalpris	2 625 500,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 630,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	60 kvm
Soverom	1
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1948
Megler	Madeleine Flodin
Telefon	948 72 136
E-post	m.flodin@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til denne hyggelig selveierleiligheten i 1. etasje på Hassingen, rett utenfor Fredrikstad sentrum. Leiligheten har en god planløsning og lyse, moderne overflater som skaper en behagelig atmosfære. Den solrike balkongen er perfekt for en kaffepause eller et lite pusterom i hverdagen. Leiligheten disponerer carport for parkering. Oppvarming av leiligheten dekkes i felleskostnadene, noe som gjør hverdagen enkel og komfortabel.

- Beliggenheten er svært sentral, med kort vei til nærbutikk, treningssenter og sentrum med alle nødvendige fasiliteter. Leiligheten ligger i et hyggelig sameie med 5 leiligheter som alle benytter felles hage.

- Dette er et ideelt hjem for deg som søker komfort og bekvemmelighet i et trivelig nabolag.

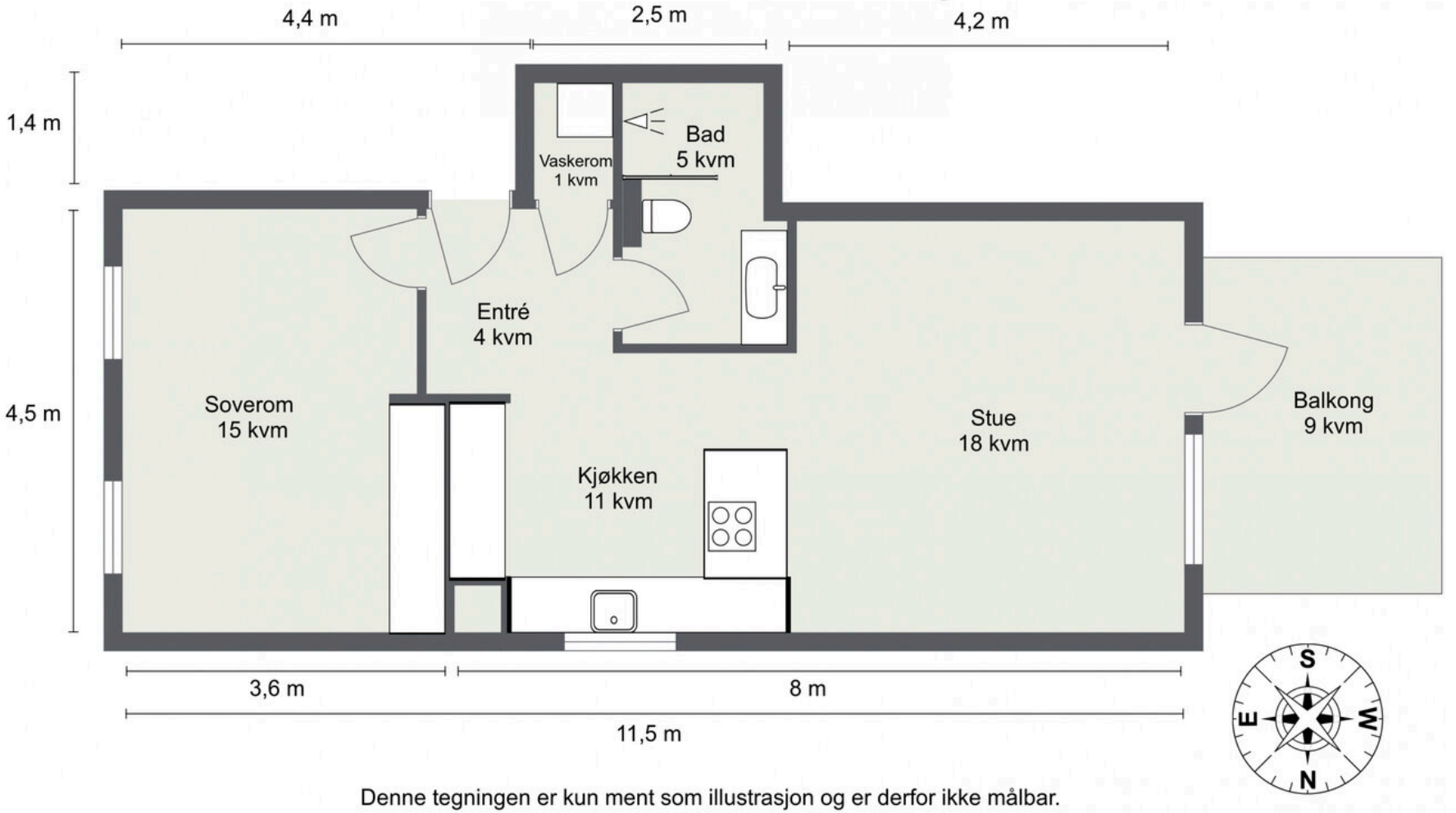
Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	60 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom
BRA-e: 5 kvm. 2 boder i kjeller
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 9 kvm.

Grønli allé 11, 1. Etasje



Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar.
Avvik kan forekomme.


































HITACHI















Informasjon

Grønli allé 11

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0099/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Grønli allé 11, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208, bnr 607, snr 2 i Fredrikstad kommune

Selger
Daniel Bolghaug Pinto

Kjøpesum og omkostninger
2 550 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
63 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
65 100,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
75 500,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
2 615 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
2 625 500,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1948

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom
BRA-e: 5 kvm. 2 boder i kjeller
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 9 kvm.

Standard

Gjennomgående pen 2-roms leilighet med god standard. Boligen fremstår funksjonell med noe moderniseringsbehov.

Innvendige overflater består av laminatgulv i entré, stue, kjøkken, soverom, flislagt gulv på bad og vaskerom. Vegger av slette malte gips- og betongvegger. Flislagte vegger på bad. Himling av slette malte flater.

TAKHØYDER:
-Entré, soverom, stue, kjøkken ca. 2,43 meter
-Bad ca. 2,33 meter
-Vaskerom ca. 2,21 meter

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG2:
1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
TG2 settes på bakgrunn av mye bom i fliser og sprekker i fuger, og mye slitasje på ineventar og overflater på grunn av bruk og alder.

1.1.2 Bad Overflate gulv
TG2 settes på bakgrunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv, samt en del sprekker og skjolder.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 settes på bakgrunn av utettheter i mansjett i sluk, samt sprø membran i sluk. Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv
TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig fall, og ikke tilstrekkelig høyde mot terskel ved en eventuell vannlekkasje.

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 settes på ukjent eller ingen løsning på membran i rommet utenom, på gulv. Ikke etablert membran i underkant av terskel, ved en eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner kan vann trekke inn under terskel å føre til skader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

2.1 Kjøkken Kjøkken
TG2 settes på bakgrunn av mye slitasje på fronter og benkeplate, samt over halvparten av forventet bruks- og levetid anses som forbigått.

3.1 Andre rom
TG2 settes på bakgrunn av forhøyet avvik på gulv i 1.etasje. Ved eventuelt fornying av gulver, må det foretas oppretting.

4.1 Vinduer og ytterdører
TG2 settes på bakgrunn av mye slitasje på vinduer, både utvendig og innvendig. Vinduer og balkongdør anses modent for utskifting, da over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende
TG2 settes på bakgrunn av høyde på rekkverk. Det anbefales å etablere en forhøyning på håndløper, slik at dette avvike frafaller.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 settes med hensyn til alder på eldre deler av VVS anlegget. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Det må forventes utskiftninger av eldre deler ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner.

6.3 Ventilasjon
TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig ventilering og luftveksling.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass i carport på sameiets fellesareal.

Det er ikke funnet dokumentasjon på at parkeringsplassen disponeres kun av denne leiligheten. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken og bestemme hvordan parkeringsplassene i sameiet skal benyttes.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger

Selger har gjort følgende oppgraderinger:
- Byttet oppvaskkum
- Byttet dusj
- Malt stue
- Byttet oppvaskmaskin

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Kun byttet dusj.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med en vannlekasje sent 2023 ble det kortslutning i en koblingsboks tilkjeller/boder/felles gang. Det medførte at det ikke var lys i disse områdene i bygget. Alt ble utbedret av elektriker og det var ferdigstilt 29.11.24. Det tok lang tid ettersom vi ventet på svar fra forsikring og retting av vannskader før elektriker kunne jobbe.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- Ja
- Når ble kontrollen utført? Kontroll i bygget ble utført 08.10.2024, med konklusjon om å bytte kabel til overlastvern og målersløyfe. Det skal være møte om dette i sameiet 01.08.25.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei
- Eventuell kommentar: Ikke tilknyttet leilighetens plass i karporten eller knyttet til leilighetens strømmåler. Ukjent for meg om det er elbilladere knyttet til de andre leilighetene.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannlekasje startet sent 2023. Meldt til forsikring 31.12.23z Dette medførte mindre naboleilighetene som vannrørene gikk gjennom og boder/fellesareal i kjeller. Vannlekkasjen var veldig liten i starten og ble antatt å være kondens av skadebesikter i starten. Den ble etterhvert større og ble stanset 18.03.24. Vannskader som oppstod ble også rettet så fort det var tørket opp. Det var rør til radiatorene som var ødelagt. Firma: ocab Vannlekkasje tidlig 2025 i forbindelse til de samme rørnettet som ble fikset 2023/2024. Ble fikset av ryens rørservice AS.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
- Beskriv: Det utføres service på oljefyr hvert år (bioolje)

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja
- Beskriv: Etter kontroll fra Elsikkerhet Norge 08.10.24 fikk sameiet beskjed om å bytte kabel til overlastvern og målersløyfe.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja
- Beskriv: Som beskrevet tidligere med to vannlekkasjer som er utbedret.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja
- Beskriv: Som beskrevet tidligere. Lekkasje i rør som medførte at fyren ikke fungerte. Utbedret.

Bygningssakkyndig

Anders Poulsen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:
5-mannsbolig over to plan pluss kjeller og loft, oppført i 1948. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av mur- og betongkonstruksjoner, samt trekonstruksjoner. Fasader utført i pussede og malte flater samt fasadeplater. Yttertak av saltak i trekonstruksjon, tekket utvendig med takstein. Balkongdør og vinduer med 2-lags glass.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:
-Det foreligger tegninger for boligen, datert 24.01.1947. Tegninger stemmer med dagens bruk.

Bygningsdeler som har fått TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
TG2 settes på bakgrunn av mye bom i fliser og sprekker i fuger, og mye slitasje på ineventar og overflater på grunn av bruk og alder.

1.1.2 Bad Overflate gulv
TG2 settes på bakgrunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv, samt en del sprekker og skjolder.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 settes på bakgrunn av utettheter i mansjett i sluk, samt sprø membran i sluk. Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv
TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig fall, og ikke tilstrekkelig høyde mot terskel ved en eventuell vannlekkasje.

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 settes på ukjent eller ingen løsning på membran i rommet utenom, på gulv. Ikke etablert membran i underkant av terskel, ved en eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner kan vann trekke inn under terskel å føre til skader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

2.1 Kjøkken Kjøkken
TG2 settes på bakgrunn av mye slitasje på fronter og benkeplate, samt over halvparten av forventet bruks- og levetid anses som forbigått.

3.1 Andre rom
TG2 settes på bakgrunn av forhøyet avvik på gulv i 1.etasje. Ved eventuelt fornying av gulver, må det foretas oppretting.

4.1 Vinduer og ytterdører
TG2 settes på bakgrunn av mye slitasje på vinduer, både utvendig og innvendig. Vinduer og balkongdør anses modent for utskifting, da over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende
TG2 settes på bakgrunn slitasje på tak og gulv, vedlikehold/reparasjoner må kunne påregens. Høyde på rekkverk er under 1,0 meter og det anbefales å etablere en forhøyning på håndløper, slik at dette avvike frafaller.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 settes med hensyn til alder på eldre deler av VVS anlegget. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Det må forventes utskiftninger av eldre

deler ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner.

6.3 Ventilasjon
TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig ventilering og luftveksling.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Radiatorer
-Elektrisk
-Varmekabel på bad
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Leiligheten brukte omtrent 5500 kwh fra juni 2023 til mai 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 630,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, strøm i fellesareal, felles fyr med biobrensel,

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Kostnader for TV og Internett via Altibox.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 647 327,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 2 459 844,- pr. 2022

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet internett gjennom Altibox.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Grønli Alle 11, orgnr. 917 719 829

Forretningsfører

Kent Erik Lien

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Borettslagets / Sameiets styre bestemmer om og når felleskostnadene skal økes.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet har satt opp en roterende plan for enkle oppgaver slik som klipping av gress, måking av snø, sørge for at det er rent og pent i trappeoppgang, klippe hekk, sette ut søppeldunker på tømmedager osv. Det blir omtrent 2 måneder i året en har ansvar for slike ting.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 86539468

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 560 kvm (Eiertomt)

Pent opparbeidet fellestomt med plen, busker og trær. Innkjørsel, gårdsplass og parkeringsplass er gruslagt.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et attraktivt område på Hassingen, rett utenfor Fredrikstad sentrum. Her bor du i et rolig og hyggelig nabolag med enkel tilgang til alt du trenger i hverdagen.
Beliggenheten er svært gunstig, med kort vei til både nærbutikk og treningssenter, noe som gjør det enkelt å holde seg aktiv og gjøre daglige ærender. Du har gangavstand til sentrum, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og offentlig transport. Beliggenheten tilbyr en perfekt kombinasjon av et fredelig bomiljø og nærhet til byens mange fasiliteter. Dette er det ideelle hjemmet for deg som ønsker en praktisk og komfortabel livsstil i et trivelig område.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 med formål, 320 Flomfare H320 urban, 570 - hensyn kulturmiljø, h570 og 1001 - bebyggelse og anlegg.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/208/607/2:
08.09.1959 - Dokumentnr: 303422 - Bestemmelse om veg
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:607
Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.2015 - Dokumentnr: 1011193 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 57/322

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.
Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke

tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi

bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,9% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 50 350,-
Tilrettelegging: 16 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 192,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 118 243,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. august 2025

Megler

Madeleine Flodin, Eiendomsmegler
Tlf. 94872136

Meglerforetaket

Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Grønli allé 11

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet (i blokk)
Grønli allé 11
1605 Fredrikstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Anders Poulsen
Dato: 05/08/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
458 50 835
anders@dinboligbistand.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:208, Bnr: 607
Hjemmelshaver:	Daniel Bolghaug Pinto
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1948
Tomt:	Fellestomt 560 m²
Kommune:	3107-Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Daniel Bolghaug Pinto
Befaringsdato:	14.06.2024 / 31.07.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Pent opparbeidet fellestomt med plen, busker og trær. Innkjørsel, gårdsplass og parkeringsplass er gruslagt.

OM BYGGEMETODEN:
5-mannsbolig over to plan pluss kjeller og loft, oppført i 1948. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av mur- og betongkonstruksjoner, samt trekonstruksjoner. Fasader utført i pussede og malte flater samt fasadeplater. Yttertak av saltak i trekonstruksjon, tekket utvendig med takstein. Balkongdør og vinduer med 2-lags glass.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Gjennomgående pen 2-roms leilighet med god standard. Boligen fremstår funksjonell med noe moderniseringsbehov.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
OPPVARMING:
-Radiatorer
-Elektrisk
-Varmekabel på bad

BOD OG PARKERING:
-En oppstillingsplass i carport

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

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

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Innvendige overflater består av laminatgulv i entré, stue, kjøkken, soverom, flislagt gulv på bad og vaskerom. Vegger av slette malte gips- og betongvegger. Flislagte vegger på bad. Himling av slette malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger har eid boligen siden 2023, ikke gjort noen oppgraderinger.

Overflater, samt kjøkken og bad er pusset opp i nyere tid med ukjent alder.

Avhendingsloven sier:

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

FELLESKOSTNADER:
3 630 kr pr mnd pr 19.06.2024 i følge opplysninger fra styret

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

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

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

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	55	0	0	9	55	0
Kjeller	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	60	5	0	9	55	5
SUM BRA	60					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:
1.Etasje:
Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom

BRA-e:
Kjeller:
2 stk boder

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Entré, soverom, stue, kjøkken ca. 2,43 meter
-Bad ca. 2,33 meter
-Vaskerom ca. 2,21 meter

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi

MERKNADER OM BODER E.L:
-Det er to boder i kjeller på til sammen 4,65 kvm. Det er ikke fremlagt seksjoneringstegninger som viser at bod i kjeller juridisk tilhører boenheten og dermed kan det være avvik pa? arealskjema

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Utvendig vedlikehold inngår også i felleskostnader.

-Ny befaring gjennomført 31.07.2025 i forbindelse med utgått rapport. Leietaker var tilstede og befaringen ble gjennomført av Takstmann Marcus Winther

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Leietaker var tilstede under ny befaring i forbindelse med oppdatering av rapport.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Anders Poulsen

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

05/08/2025

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Anders Poulsen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad av ukjent alder. Flislagt gulv og vegger. Nedforet himling med downlights. Utstyrt med servantinnredning med skap og skuffer, speil med lys over servantinnredning. Vegghengt toalett. Dusjnisje av glassbyggerstein med flislagt oppkant.

Ventil med oppdrift i himling, godt trekk ved funksjonstest, lite spalte under dørblad, ikke tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Merknader:
-Noe sprekker i fuger flere steder, samt noe avskalet fuger i utvendig hjørne på kasse til toalett
-Noe merker i fuger i dusjsone etter tidligere innfesting
-Bom i fliser flere steder
-En downlights i himling lyser ikke. Lys over speil lyser ikke
-En del svelleskader i bunn av servantinnredning og i bunn av dørblad

TG2 settes på bakgrunn av mye bom i fliser og sprekker i fuger, og mye slitasje på ineventar og overflater på grunn av bruk og alder.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

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

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Flislagt gulv med varmekabel, hovedsluk på gulv, hjelpesluk i dusjsone.

Gulvet er delt i to soner med høy flislagt kant mellom dusjsone og resterende gulv. I dusjsone er det godt lokalt fall mot sluk, ca 1:50. På resterende gulv er det tilnærmet rett, med minimalt fall fra en side mot sluk. Gulvet på bad er nedsenket i forholde til gulv i entré, med flislagt oppkant på ca 3 cm. Det er derfor målt en høydeforskjell på synlig flis underkant terskel til toppflis ved sluk på 3 cm.

Merknader:
-En del skjolder på fuger
-Noe sprekker i fuger i dusjsone
-Mindre merkbart bom i fliser
-Ikke tilstrekkelig fall på gulv utenfor dusjsone. Ved vannansamlinger på gulv, vil ikke vann renne ned i sluk og bli liggende på gulv

TG2 settes på bakgrunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv, samt en del sprekker og skjolder.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran av antatt smøremembran synlig i sluk.

Normalt forventet levetid på et bad er 20 - 40 år. Dette henger også sammen med vedlikehold og riktig bruk av badet, samt utførelse.

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

Boret hull fra tilstøtende rom bak servant (stue), ikke funn av fukt, tørt og fint.

Merknader:
-Synlig membran i sluk som er tørr og sprø, lar seg lett knekke og pelle av ved kontroll
-Det er avdekket utettheter i mansjett i sluk i dusjsone, dette kan føre til at vann trekker inn i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, og føre til skader
-Ikke synlig membran eller mansjett på hovedsluk i rommet

TG2 settes på bakgrunn av utettheter i mansjett i sluk, samt sprø membran i sluk. Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått.

1.2 Vaskerom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med flislagt gulv, malte slette betongvegger, malt slett himling. Vaskerom er utstyrt med vaskemaskin. Synlig vann- og avløpsrør i rommet.

Ventil i himling med oppdrift. Godt avtrekk, god luftgjennomstrømning under dørblad.

Ikke mulig å kontrollere vaskerom fullt ut da det er 1 kvm og det står en vaskemaskin midt i rommet.

Ingen synlig avvik, normal bruksslitasje.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv. Ikke mulig å måle fall pga vaskemaskin. Målt fall i et strekk på 40 cm, noe svakt fall mot sluk.

Merknader:
-Manglende tilstrekkelig fall mot sluk
-Ikke tilstrekkelig oppkant ved terskel, utsatt for en eventuell vannlekkasje

TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig fall, og ikke tilstrekkelig høyde mot terskel ved en eventuell vannlekkasje.

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membran av antatt smøremembarn på gulv. Synlig membran og mansjett i sluk i gulv. Gulvfliser stopper mot betongvegg, ikke synlig membran på vegg.

Merknader:
-Manglende membran under terskel
-ikke synlig membran på vegg, kun observert i sluk

TG2 settes på ukjent eller ingen løsning på membran i rommet utenom, på gulv. Ikke etablert membran i underkant av terskel, ved en eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner kan vann trekke inn under terskel å føre til skader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Eldre IKEA kjøkken av ukjent alder.
Over- og underskap, samt høyskap på egen vegg. Slette lakkerte fronter. Laminatbenkeplate med nedfelt kum. Integrerte hvitevarer med komfyr, mikro, kjøl/fryseskap, platetopp. Frittstående oppvaskmaskin. Fritthengende ventilator med trekk ut i det fri.

Generelt sett kan man forvente at et godt vedlikeholdt kjøkken skal vare i rundt 15-20 år. Dette betyr imidlertid ikke nødvendigvis at alt på kjøkkenet vil vare like lenge. Visse komponenter slites mer ut enn andre.

Merknader:
-Blandebatteri har noe ujevn avrenning ved funksjonstest, men trykket er tilstrekkelig
-En del fuktskjolder på laminatbenkeplate
-En del merker og skjoldet på fronter
-Noe løse og slarkete håndtak
-Enkelte fronter har behov for justering
-Ved ny befaring gjennomført 31.07.2025, var det lite trekk i ventilator, selv på full hastighet. Denne bør undersøkes nærmere

TG2 settes på bakgrunn av mye slitasje på fronter og benkeplate, samt over halvparten av forventet bruks- og levetid anses som forbigått.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

PLANHET OG GULVER:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 47 mm i lengderetning på 7,1 meter, og 36 mm i bredderetning på 3,6 meter, planavvik anses som unormalt forhøyet i forhold til hva som er innen for kravet til planhet
-Gulver har slitasje som kommer av bruk og alder

OVERFLATE VEGG/HIMLING:
-Overflater bærer preg av slitasje på grunn av bruk og alder, eventuelle skruehull/merker etter veggoppheng kan forekomme

BMTF TILSTANDSRAPPORT

Merknader:
-Målt planavvik viser store ujevnheter i gulvoverflate

TG2 settes på bakgrunn av forhøyet avvik på gulv i 1.etasje. Ved eventuelt fornying av gulver, må det foretas oppretting.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Eldre toppsving vinduer med malte karmer av tre med 2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass. Ukjent alder på vinduer og inngangsdør.

Merknader:
-En del slitasje og avskalling i maling
-Tegn til slitasje på vinduer pga fukt og kondens
-Noen vinduer, samt balkongdør er harde å åpne
-Ikke tilstrekkelig utførelse på beslag, konstruksjon er derfor utsatt for vanninntrenging

TG2 settes på bakgrunn av mye slitasje på vinduer, både utvendig og innvendig. Vinduer og balkongdør anses modent for utskifting, da over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong på ca 9,2 kvm med tilkomst fra stue. Konstruksjon er oppført i betong, med tilfarere med terrassebord. Rekkverk oppført med liggende kledning.

-Konstruksjonen fremstår normal og stabil på befaringsdagen

Merknader:
-Dels avflasset murpuss i himling (overliggende balkong). Reparasjoner må kunne påregnes
-Det er også grønske og slitte terrassegulv, normalt vedlikehold må påregnes
-Rekkverk på terrasse er 97 cm høyt. Etter dagens forskrift skal rekkverk ha minimum 100 cm høyde. Høyde er dermed ikke tilfredsstillende

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hovedstoppekran lokalisert i felles kjellerbod.

Anlegget er blanding av gamle kobberrør og støpejernsrør, samt noe nytt rør-i-rør fra kjeller opp til bad, samt noe nyere avløpsrør i plast. Enkelte rør er av eldre dato og modent for oppgradering på sikt.

Merknader:
-Det kan forventes oppgradering/utskiftninger av anlegget ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner
-Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig

TG2 settes med hensyn til alder på eldre deler av VVS anlegget. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Det må forventes utskiftninger av eldre deler ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvannsbereder i kjeller.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger i stue, og soverom. På bad og vaskerom er det ventiler i himling med oppdrift, antakelig aggregat på loft da det er mye lyd fra ventiler.
Mekanisk avtrekk på kjøkken med avtrekk ut i det fri.

Merknader:
-Manglende tilstrekkelig ventilasjon av tilluft på bad

TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig ventilering og luftveksling.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ikke utført

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap lokalisert i felles oppgang. Leilighet deler sikringsskap med naboleilighet. Det er totalt 11 kurser, men på kursfortegnelsen er det kun oppført 6 kurser. Det er derfor usikkert hvilke kurser som går til hva. Sikringsskapet har automatsikringer, delvis skjult og åpent anlegg

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Vi kan ikke finne noen rapporter på denne adressen

Merknader:
-Avvik i kursfortegnelse, anbefales at dette utbedres
-Ledninger og bryter ikke tilstrekkelig festet
-På bakgrunn av alder, forhold og manglende dokumentasjon på anlegget, anbefales det å gjennomføre en utvidet kontroll av anlegget av fagkyndig personell
-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget før 1999 og oppgraderinger/installasjoner i nyere tid

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger tegninger for boligen, datert 24.01.1947. Tegninger stemmer med dagens bruk.

FERDIGATTEST
-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen. Det anbefales at disse testes ved evt. overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
TG2 settes på bakgrunn av mye bom i fliser og sprekker i fuger, og mye slitasje på ineventar og overflater på grunn av bruk og alder.

1.1.2 Bad Overflate gulv
TG2 settes på bakgrunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv, samt en del sprekker og skjolder.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 settes på bakgrunn av utettheter i mansjett i sluk, samt sprø membran i sluk. Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv
TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig fall, og ikke tilstrekkelig høyde mot terskel ved en eventuell vannlekkasje.

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 settes på ukjent eller ingen løsning på membran i rommet utenom, på gulv. Ikke etablert membran i underkant av terskel, ved en eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner kan vann trekke inn under terskel å føre til skader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

2.1 Kjøkken Kjøkken
TG2 settes på bakgrunn av mye slitasje på fronter og benkeplate, samt over halvparten av forventet bruks- og levetid anses som forbigått.

3.1 Andre rom
TG2 settes på bakgrunn av forhøyet avvik på gulv i 1.etasje. Ved eventuelt fornying av gulver, må det foretas oppretting.

4.1 Vinduer og ytterdører
TG2 settes på bakgrunn av mye slitasje på vinduer, både utvendig og innvendig. Vinduer og balkongdør anses modent for utskifting, da over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende
TG2 settes på bakgrunn slitasje på tak og gulv, vedlikehold/reparasjoner må kunne påregens. Høyde på rekkverk er under 1,0 meter og det anbefales å etablere en forhøyning på håndløper, slik at dette avvike frafaller.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 settes med hensyn til alder på eldre deler av VVS anlegget. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Det må forventes utskiftninger av eldre deler ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner.

6.3 Ventilasjon
TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig ventilering og luftveksling.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pinto, Daniel Bolghaus	9578-5998-4-3586772	2025-07-30 14:33:40

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. jul. 2025

Oppdragsnummer
30-0099/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grønli allé 11, 1605 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Daniel Bolghaug Pinto

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. april 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86539468
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Kun byttet dusj.

---

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

---

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

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med en vannlekasje sent 2023 ble det kortslutning i en koblingsboks til kjeller/boder/felles gang. Det medførte at det ikke var lys i disse områdene i bygget. Alt ble utbedret av elektriker og det var ferdigstilt 29.11.24. Det tok lang tid ettersom vi ventet på svar fra forsikring og retting av vannskader før elektriker kunne jobbe.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll i bygget ble utført 08.10.2024, med konklusjon om å bytte kabel til overlastvern og målersløyfe. Det skal være møte om dette i sameiet 01.08.25.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke tilknyttet leilighetens plass i karporten eller knyttet til leilighetens strømmåler. Ukjent for meg om det er elbilladere knyttet til de andre leilighetene.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannlekasje startet sent 2023. Meldt til forsikring 31.12.23z Dette medførte mindre naboleilighetene som vannrørene gikk gjennom og boder/fellesareal i kjeller. Vannlekkasjen var veldig liten i starten og ble antatt å være kondens av skadebesikter i starten. Den ble etterhvert større og ble stanset 18.03.24. Vannskader som oppstod ble også rettet så fort det var tørket opp. Det var rør til radiatorene som var ødelagt. Firma: ocab Vannlekkasje tidlig 2025 i forbindelse til de samme rørnettet som ble fikset 2023/2024. Ble fikset av ryens rørservice AS.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det utføres service på oljefyr hvert år (bioolje).

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Etter kontroll fra Elsikkerhet Norge 08.10.24 fikk sameiet beskjed om å bytte kabel til overlastvern og målersløyfe.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Som beskrevet tidligere med to vannlekkasjer som er utbedret.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Som beskrevet tidligere. Lekkasje i rør som medførte at fyren ikke fungerte. Utbedret.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0099/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Pinto, Daniel Bolghaug	2025-07-30

Identifikasjon

bankID Pinto, Daniel Bolghaug

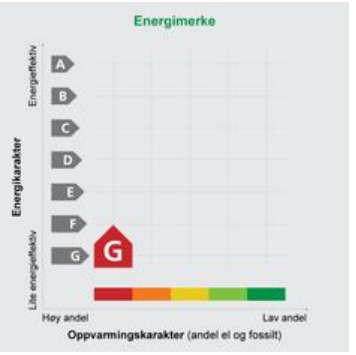
Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Grønli allé 11
Postnr	1605
Sted	FREDRIKSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	208
Bnr.	607
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	13398402
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2019-975193
Dato	24.02.2019



Innmeldt av	Anne Kristine Næss

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer**
- **Utskifting av oljekjel til biokjel**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**
- **Utskifting av brenner på kjelanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1948
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Olje
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Olje/parafin kjel

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grønli allé 11
Postnr/Sted: 1605 FREDRIKSTAD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0102
Dato: 24.02.2019 18:06:59
Energimerkenummer: A2019-975193
Ansvarlig for energiattesten: Anne Kristine Næss
Energimerking er utført av: Anne Kristine Næss

Gnr: 208
Bnr: 607
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr: 13398402

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Årsmøte for sameiet Grønli Allè 11

Lørdag 13. mai 2023
Møtested/tid: oppmøte grønli alle 11 lørdag 13. mai, kl. 14.00

Deltakere:
Kent Erik lien (Møteleder)
Oyuntsetseg Uzumchin
Øivind Maximus Holm Thygesen
Hermund Arntzen Dale
Anna-Sara Fjeld
Sonja Sofija Trondsen

Ikke møtt
Daniel Bolghaug Pinto

Saksliste:

-Vise årsregnskap
Årsregnskap ble fremvist

-Det har blitt lagd en ny mappestruktur til dokumenter til sameiet for å legge inn dokumenter som alle seksjonseierne har tilgang til.

-sjekke muligheter for å lage leilighet i kjelleren

-vedlikeholdsplan

-Økning av felleskostnader
Det er under ett år siden felleskostnader ble økt sist, så ble enige om å vente og se ann økonomisituasjonen

-etter årsmøte så var det dugnad

Signatur styreleder: Kent Erik Lien

signatur dato/sted: FREDRIKSTAD 13/05-23

Sameievedtekter For Boligsameiet Grønli Alle 11

Vedtatt etter ordinært sameiermøte 19.05.2016
(Erstatter tidligere vedtekter av aksjesameie)

§ 1. «Boligsameiet Grønli Alle 11»

Sameiets navn er «Boligsameiet Grønli alle 11».

Sameiet består av de seksjoner eiendommen gnr. 208, bnr. 607 i Fredrikstad som er overdratt fra aksjeselskapet «boligselskapet Grønli Alle 11 A/S» etter at eiendommen er seksjonert i henhold til oppdelings- begjæring datert 30.10.2015.

§ 2 Formål

Formålet med dannelsen er å:

- Ivareta driften av sameiet
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
- Ivareta alle andre saker av felles interesse for sameiet

I tilfellet tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

§ 3 Seksjonene

Seksjonene, angitt ved gnr. 208, bnr. 607, og et seksjonsnr., spesielt for den enkelte seksjon, omfatter en særskilt angitt bolig, eller næringslokale med tilsluttede arealer og ideell eierandel av felles areal og felles anlegg i h.h.t. sameierbrøk fastsatt i den i § 1 omhandlede oppdelingsbegjæring.

§ 4 Rettslig råderett over seksjon

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Gyldig salg forutsetter at kjøper ved sin underskrift på sameiervedtektene har vedtatt de forpliktelser som følger av disse.

§ 5 Meldeplikt til styret ved bygningsmessige arbeider mv.

Før den enkelte seksjonseier kan sette i gang med større bygningsmessige arbeider, skal den enkelte seksjonseier melde fra skriftlig til styret. Med større bygningsmessige arbeider menes arbeider som endring av utvendig fasade eller arbeid som medfører stenging av vann og/eller avløp.

§ 6 Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøtet (årsmøtet) avholdes hvert år. Siste helg i april er det årsmøtet og dugnad. Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 – åtte – og høyest 20 – tyve – dagers varsel.

Kontooversikt av felleskonto over forrigegående år skal tas med av styret ved årsmøtet, slik at alle sameierne får full oversikt over transaksjoner.

§ 7 Styret

Til å drive driften av sameiet, velger sameierne på sameiermøtet et styre bestående av 2 medlemmer, hvorav en styreformann. Disse 2 styremedlemmene skal ikke tilhøre samme seksjon. Videre velges varamedlem i det antall sameiermøtet bestemmer. Sameiermøtet utpeker ved særskilt votering styrets formann.

Styremedlemmenes funksjonstid er to år. Formann, styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges.

Styret er vedtaksført når styret er fulltallig.

Styret kan ikke uten fullmakt fra sameiermøtet treffe beslutning om å rive, selge eller bygge om de bygg sameiet eier. Styret kan heller ikke uten fullmakt fra sameiermøte treffe beslutninger som angår en eller flere av sameierne i sameiet.

§ 10 Regnskapsførsel

Kontooversikt fra felleskonto fremlegges hvert styremøtet. Kontooversikten for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Videre skal ett av styremedlemmene ha særskilt oversikt over felleskontoen og har ansvar for å fremlegge kontooversikten for sameiermøtet (årsmøtet). På årsmøtet skal det vedtas et budsjett for påfølgende år. Siden Boligsameiet Grønli Alle 11, er under ni seksjoner, er boligsameiet ikke regnskapspliktige jf. eierseksjonsloven § 44, jf. regnskapsloven. Likevel skal overstående etterfølges.

§ 11 Fellesutgifter

Hver seksjonseier plikter å innbetale til sameiet utgifter i samsvar med det som til enhver tid er fastsatt av sameiermøtet. Kommunale avgifter inngår i fellesutgiftene. Videre fastsettes hver enkeltes fellesutgifter ut ifra seksjonseier eierbrøk. Fellesutgifter vedtas på årsmøtet, og skal tas med i betraktning på budsjettet.

Seksjonseiere som har vaskemaskin og/eller tørketrommel i fellesareal, plikter å innbetale en viss sum i måneden. Denne summen avgjøres ved årsmøtet. Utgiften for de det gjelder, faller under fellesutgifter.

Beregnede samlede årlige utgifter fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameierbrøken, og forfaller til betaling med 1/12, forskuddsvis hver måned.

Ved utarbeidelsen av sameiets budsjett ved årsmøtet, skal det foretas rommelige avsetninger til uforutsette utgifter og fremtidig vedlikehold etter sameiermøtets nærmere beslutning.

§ 12 Mislighold

Advarsel

Hvis en sameier misligholder sine forpliktelser skal styret gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jf. eierseksjonsloven § 26, 1. ledd.

Pålegg om salg

Hvis sameieren vesentlig misligholder etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt, jfr. Eierseksjonsloven § 26, 1. ledd.

Tvangssalg

Etterkommes ikke pålegg om salg, jf. foregående avsnitt, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonsloven § 26, 2. ledd.

Fravikelse

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må senest samtidig med begjæringen rette pålegg om salg, jf. ovenfor, jf. eierseksjonsloven § 27, 1. ledd, jf. jf. § 26, 1. ledd.

§ 13 Husorden

Sameiermøtet fastsetter husordensregler

Det utarbeides et vedlegg til vedtektene; husordensregler. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser ovenfor sameiet.

§ 14

Lov om eierseksjon kommer til anvendelse i den utstrekning annet ikke er bestemt i nærværende vedtekter.

Ordensregler for sameie Grønli Allè 11

Vedtatt på årsmøtet 31.05.2021. Ikrafttredelse f.o.m. 01.06.2021.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameie, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameie. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameie oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

På hverdager klokken 07:00–20:00.
Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.

- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.

- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.

- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

- Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Inngangsdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

Sameiet regler om rullering av fellesoppgavene, anses som ordensreglene. Fellesoppgavene består av gressklipping på sameiets tomt, og framsetting av søppelkasse(r) på tømmingsdato(er). Gressklipping erstattet med snømåking under vintersesong.

5. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameie sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket i den enkelte eierseksjon. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til styre.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

6. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

NORDVIK

nordvikbolig.no

Kent Erik Lien

Grønli allé 11
1605 Fredrikstad

Vår ref: 30-0099/24
Fredrikstad, 17.06.2024

Megleropplysninger på Grønli allé 11 - gnr. 208, bnr. 607, snr. 2 i Fredrikstad kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Daniel Bolghaug Pinto	Nybrottsveien 36, 9910 Bjørnevatn	28.10.1996

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: KENT ERIK LIEN	Tlf.: 93279369	E-post: kentemik123@outlook.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 208	Bnr.: 607	Snr.: 2	Kommune: FREDRIKSTAD
Sameiets org.nr:	917719829	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: GJENSIDIGE FORSIKRINGS NR 86539468			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass? CARPORT	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	NR 4 FRA VENSTRE	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Org.nr: 927 652 633
Postboks 106
1601 Fredrikstad

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD			
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	

FREMLEIE/GODKJENNELSE				
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?		

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1						
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?				
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr				
Har sameiet formue?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr		Seksjonens andel formue? Kr		

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3630	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	DEN 1.	Fellesutgiftene inkluderer: STRØM I FELLESAREALER, FELLES FYR MED BIO BRENSEL I KJELLER			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:	

VARSLING EIENDOMSSKATT

NORDVIK

nordvikbolig.no

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her: FELLESUTGIFTER JUSTERES AV ÅTIL ETTER FAKTISKE KOSTNADER

For Kent Erik Lien

18/06 – 24 FREDRIKSTAD — Kent Erik Lien
Sted, dato — Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post fredrikstad@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Karl David Torp Iversby
Eiendomsmegler MNEF

Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Postboks 106, 1601 Fredrikstad

Telefon: +47 922 83 824
k.iversby@nordvikbolig.no

NORDVIK

Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Org.nr: 927 652 633
Postboks 106
1601 Fredrikstad

Regnskap 2023 boligsameiet Grønli Alle 11

Overført balanse fra 31.12.2022	16 310,61
Inntekter 2023	
Felleskostnad in på konto 2023	243 144
Kundeutbytte 2022 Gjensidigestiftelsen	3 869
Totale inntekter fra 2023 Ink. Overført balanse	**263 323,61**

Utgifter 2023	
Gjensidige forsikring	48 079
Fjordkraft	59 206,92
Fyringsolje	71 467
Kommunale avgifter	51 960
Kostnader ved bruk av banktjenester	162
Bedriftsnett	562,5
Felleskjøp	3 478,28
Varmeteknikk (service for olljefyr)	6609,25
Årsgebyr	275
Totale utgifter 2023	**241 799,95**

Totale inntekter 2023 + overført balanse fra 2022	263 323,61
Totale utgifter 2023	241 799,95
Balanse per 31.12.2023	**21 523,66**

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	**Bnr:** 607	**Fnr:** 0	Snr: 2
Adresse:	Grønli allé 11		
Areal:	ca. 560.8 m² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

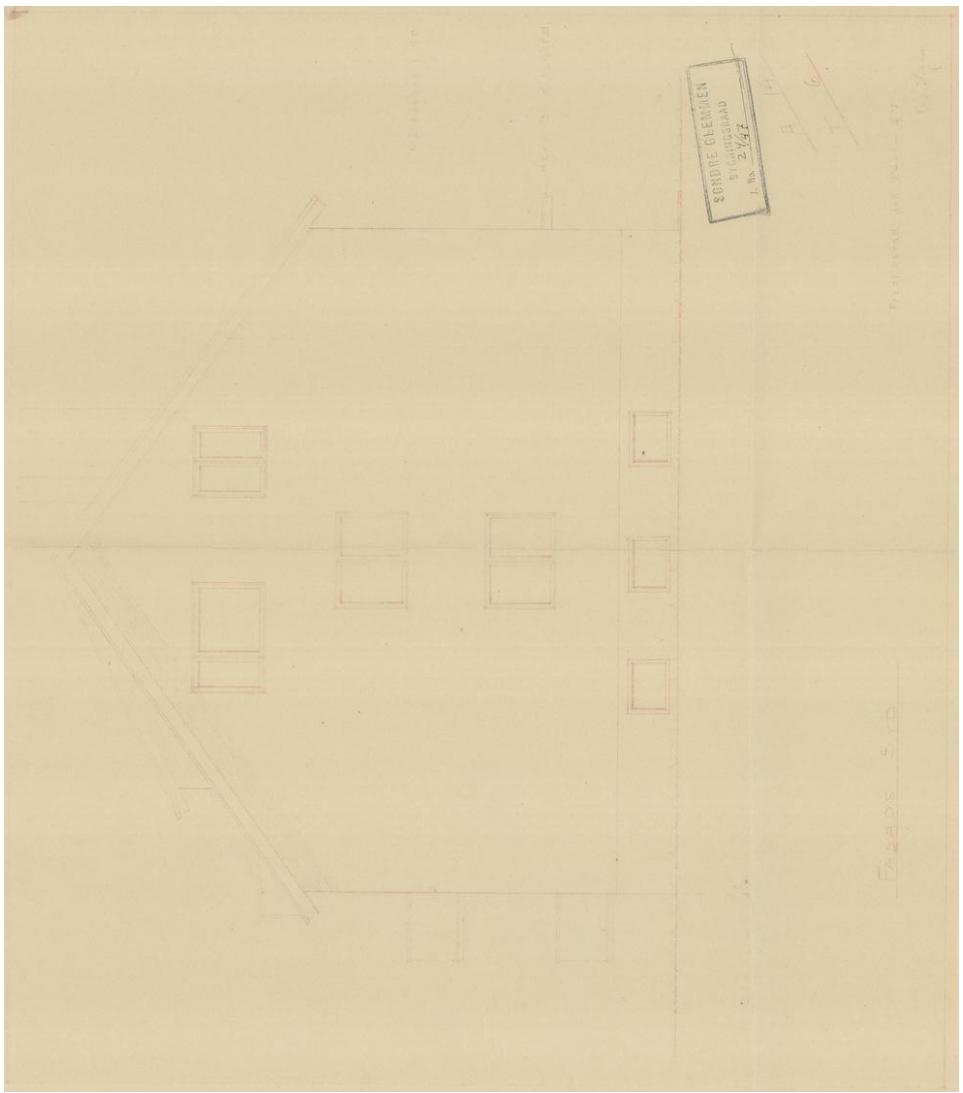
Kommuneplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	320 - Flomfare, H320 Urban 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	**Formål:**	**Godkjent/vedtatt:**
Eiendommen er ikke regulert		
Reguleringsbestemmelser:		

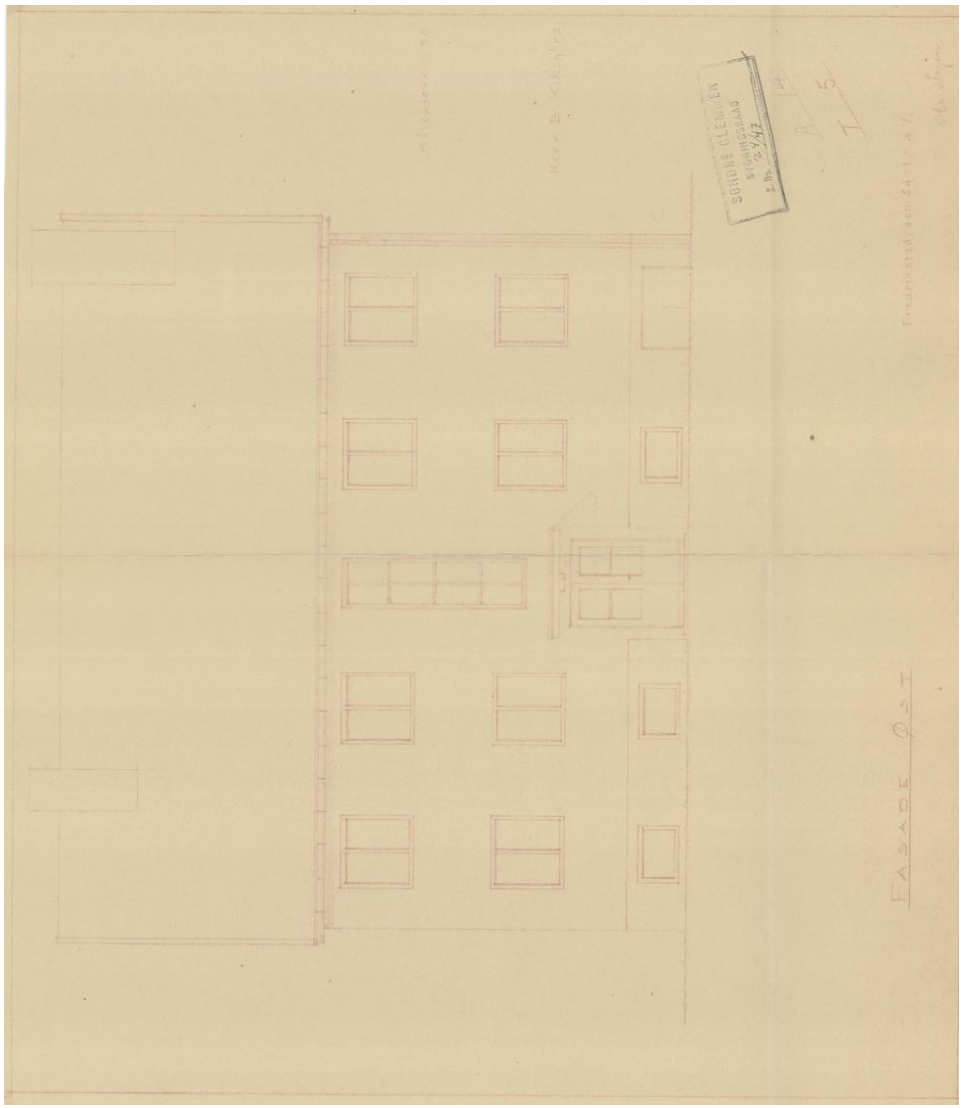
*For matrikkelenhet:

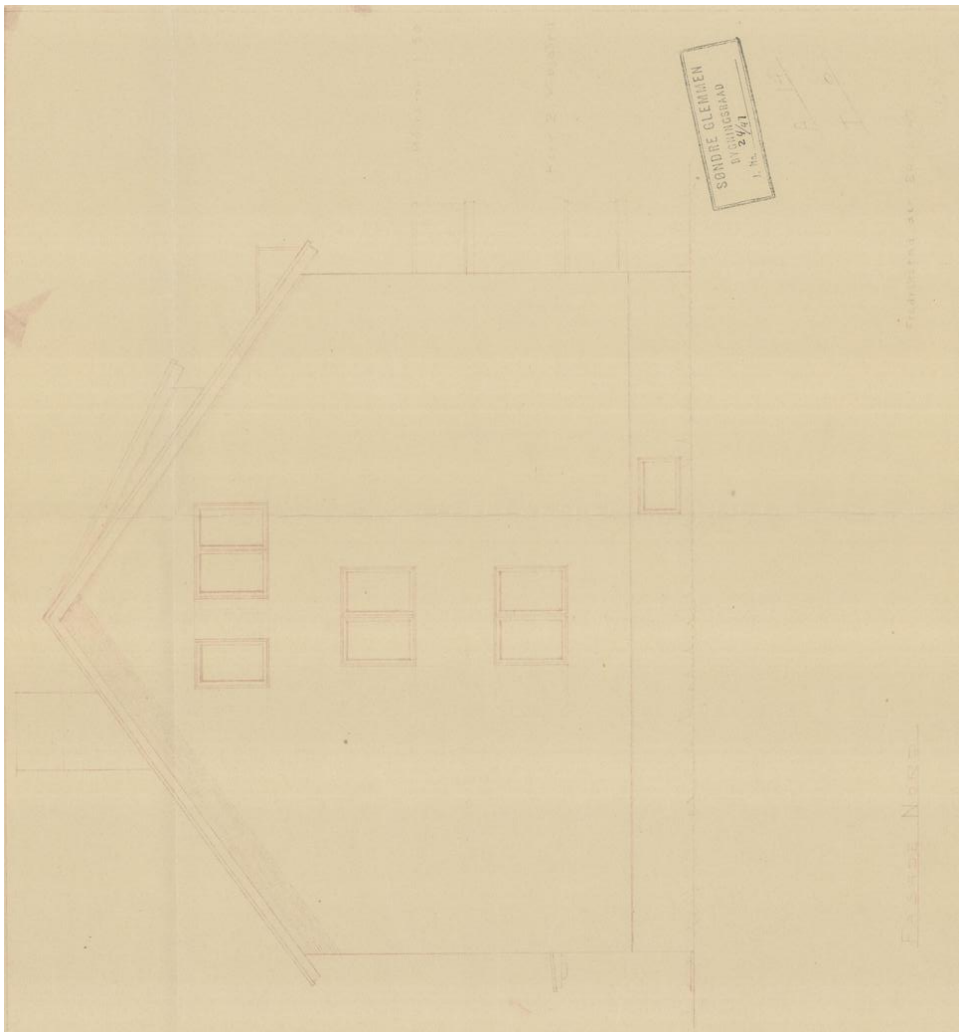
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

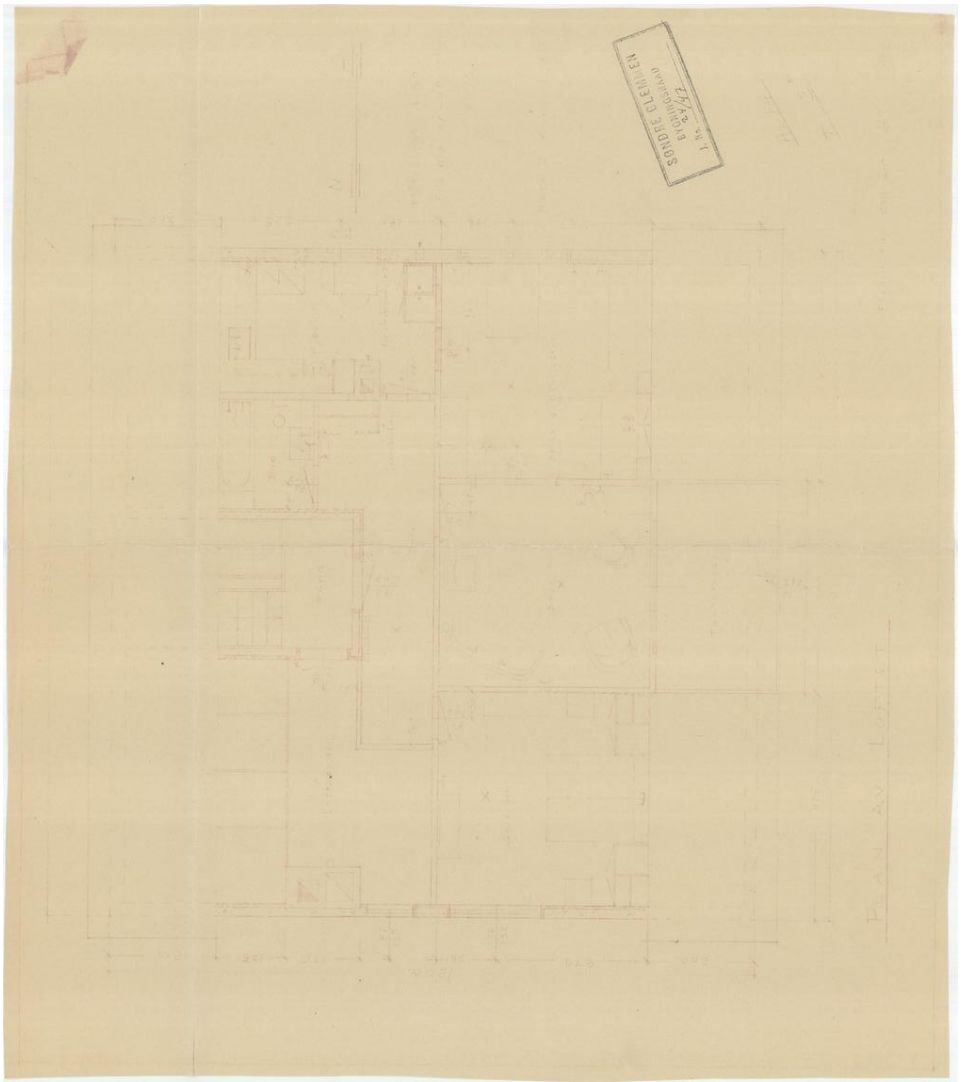
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan være feil og mangler ved registrert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

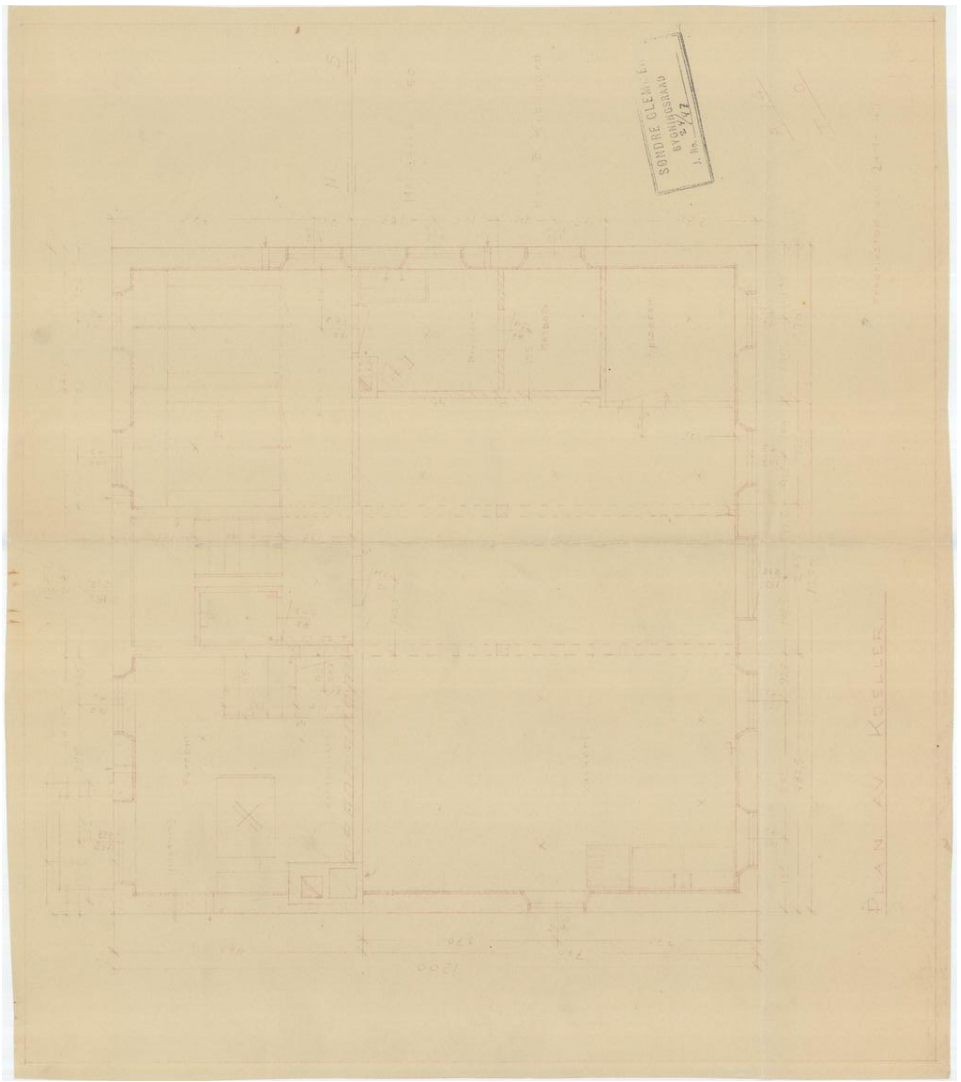
Usikre grenser.
Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

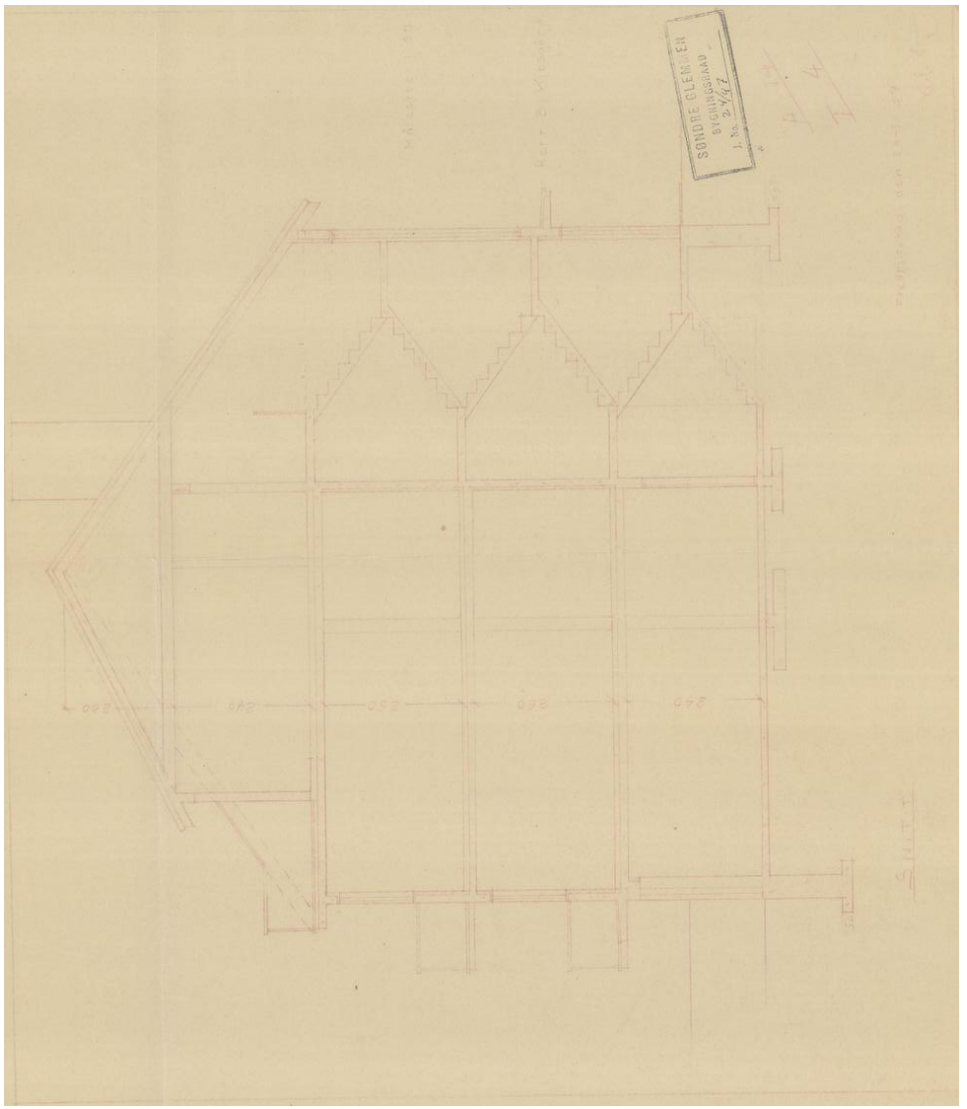

SÖNDRE ELEMÅEN
BYGGNADSRÅD
Nr 2142
FASADE SYD

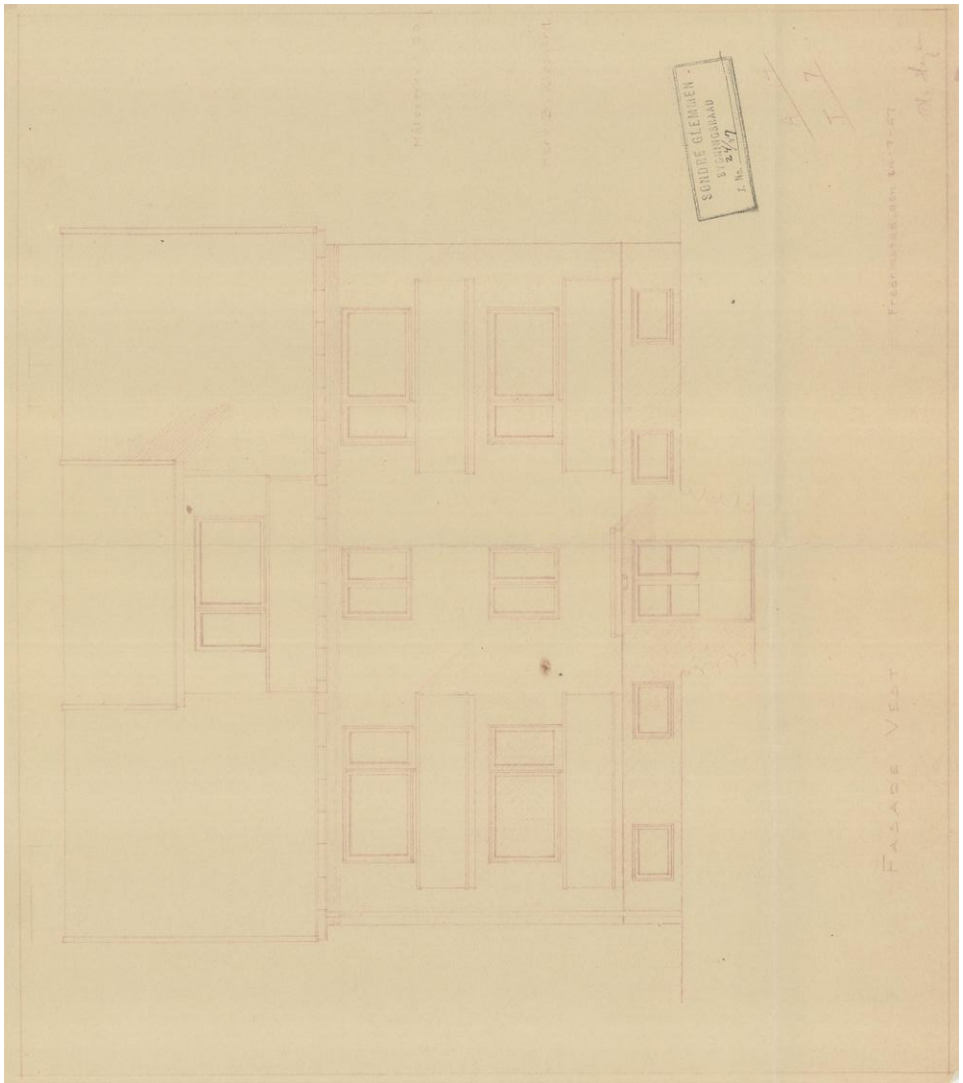

SÖNDRE ELEMÅEN
BYGGNADSRÅD
Nr 2142
FASADE ÖST

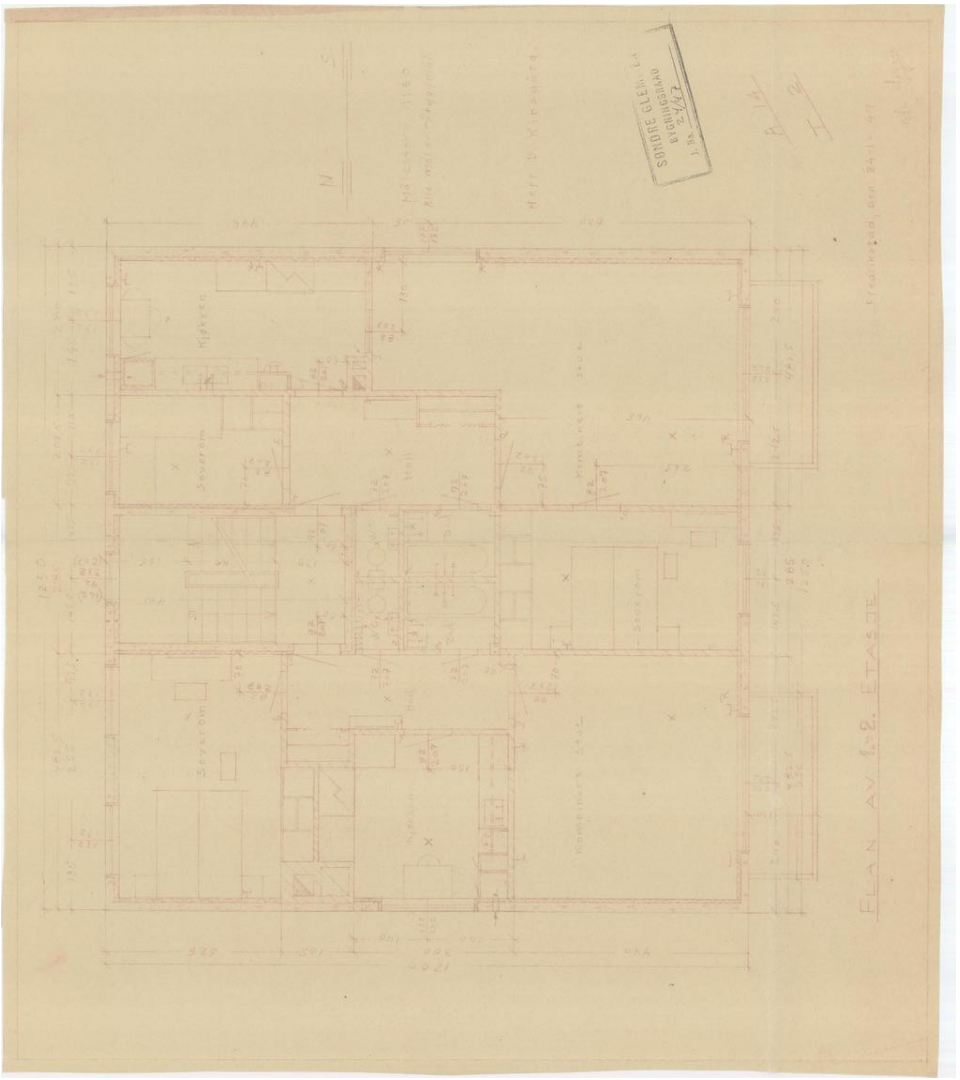

SONDRE ELEMINEN
BYGNINGSRAAD
2/41

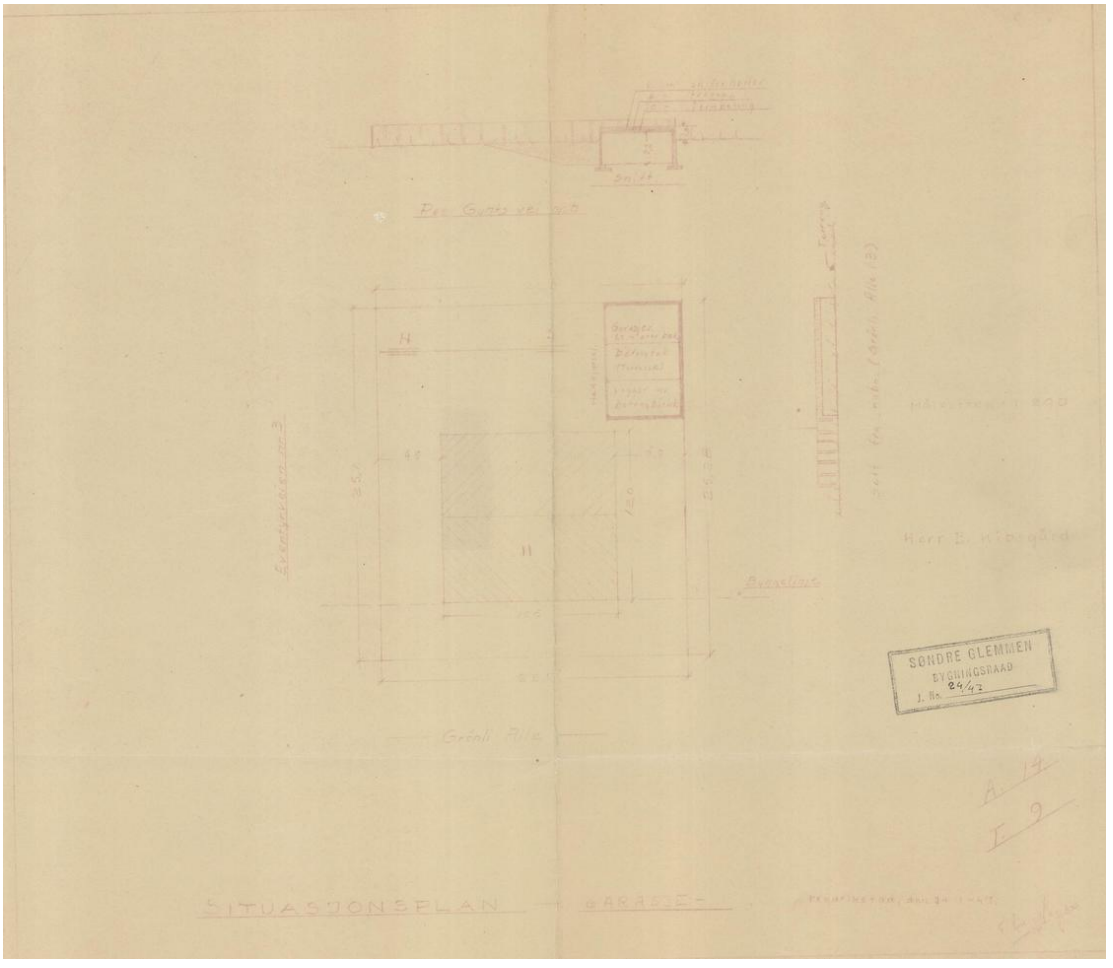

SONDRE ELEMINEN
BYGNINGSRAAD
2/42


PLAN AV KJELLER




FAÇADE VEST


PLAN AV 1:2. ETAGE


SITUASJONSPLAN
SØNDRE GLEMMEN
BYGNINGSRAAD
J. Nr. 24/42
A 14
I 9

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 13. juni 2024

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 607 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Grønli allé 11, 1605 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/607/0/0

Eierrepresentant: Boligsameiet Grønli Alle 11

Regningsmottaker: Boligsameiet Grønli Alle 11

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	GRØNLI ALLE 11 I	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	607	Oppgitt areal	497 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	560,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Grønli allé 11	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1605 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Hassingen	Valgkrets	Sentrum

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 377,00	01.07.2024	1/1	0	kr 471,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	5,00 Boenh.	kr 1 208,00	01.07.2024	1/1	0	kr 7 550,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	5,00 Boenh.	kr 1 932,00	01.07.2024	1/1	0	kr 12 075,00
1116	RENOVASJON - 240 L	2,00 240 l	kr 4 066,00	01.07.2024	1/1	0	kr 10 165,00
60	ESkatt Bolig	3 363 600,00 0/00	kr 3,20	01.07.2024	1/1	0	kr 10 763,00
350	AKONTO AVLØP	374,00 M3	kr 28,23	01.07.2024	1/1	0	kr 13 198,00
250	AKONTO VANN	374,00 M3	kr 14,22	01.07.2024	1/1	0	kr 6 648,00

kr 60 870,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
23050828	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	1.11.2023	2023	397	6761

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Grønli allé 11, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/607/0/2

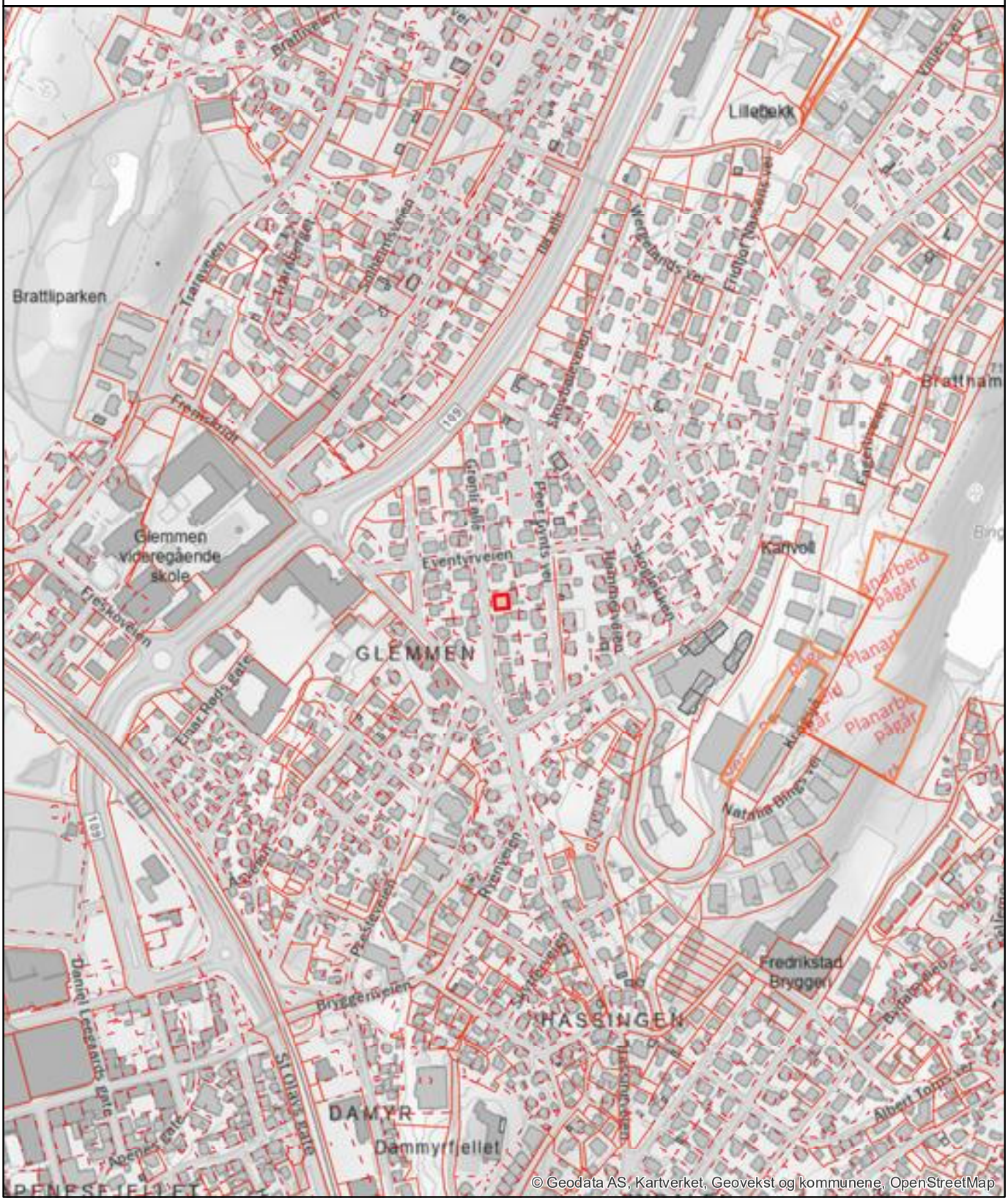
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-06-10

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09-06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)
- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OF Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G Grav og urnelund
- KN Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)
- V Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H Havn
- P Parkering
- KN Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)
- GT Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)
- Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)
- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsbaktivitet næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH Småbåthavn
- Naturområde
- FF Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)
a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H570_1 Hensynssone ras- og skredfare
- H550 Hensynssone flomfare
- H370_1 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H340 Hensynssone militært område
- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn
- H510_1 Hensynssone landbruk
- H530_1 Hensynssone friluftsliv
- H560_1 Hensynssone landskap
- H560_2 Hensynssone naturmiljø
- H570_2 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone
- H720_1 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720_2 Båndlegging etter lov om naturvern
- H720_3 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone
- H810_1 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	Nåværende På bakken	Nåværende Bru	Framtidig Tunnel	Framtidig På bakken	Framtidig Bru
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtfeltet						
Kollektivknutepunkt						

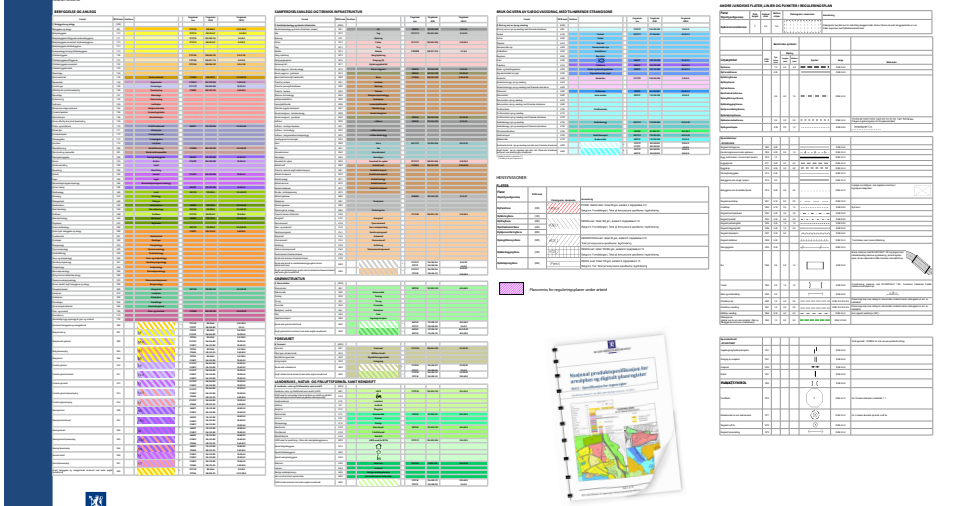
JURIDISK LINJE
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

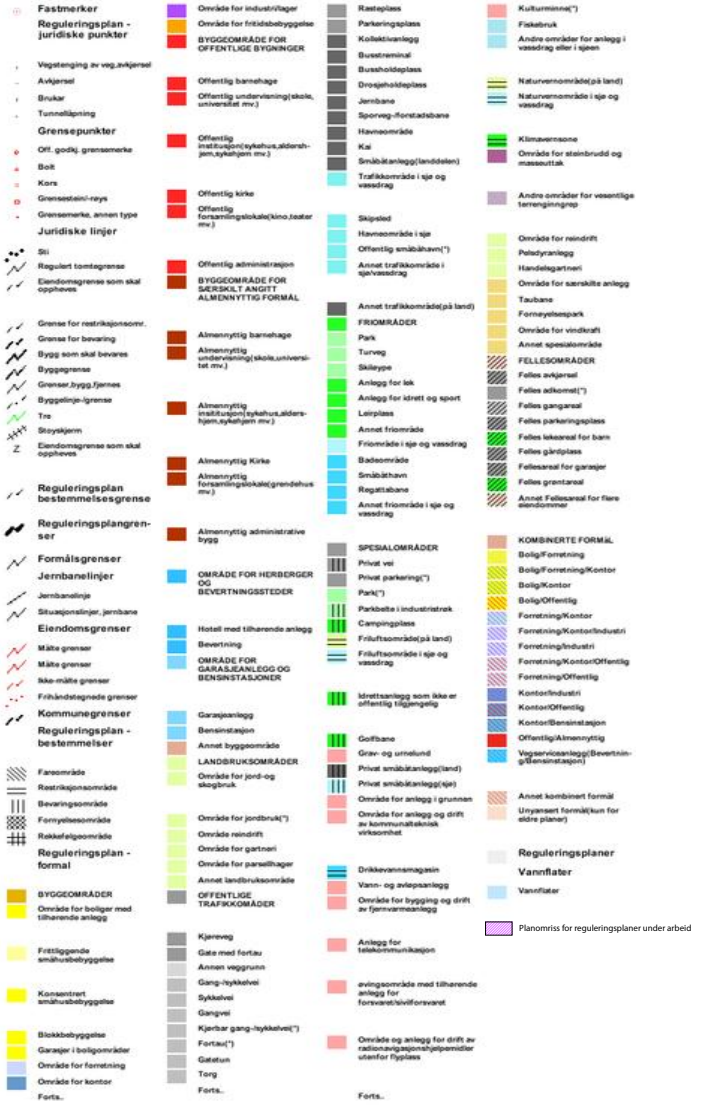
Mars 2010



MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Grønli allé 11, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/607/0/2

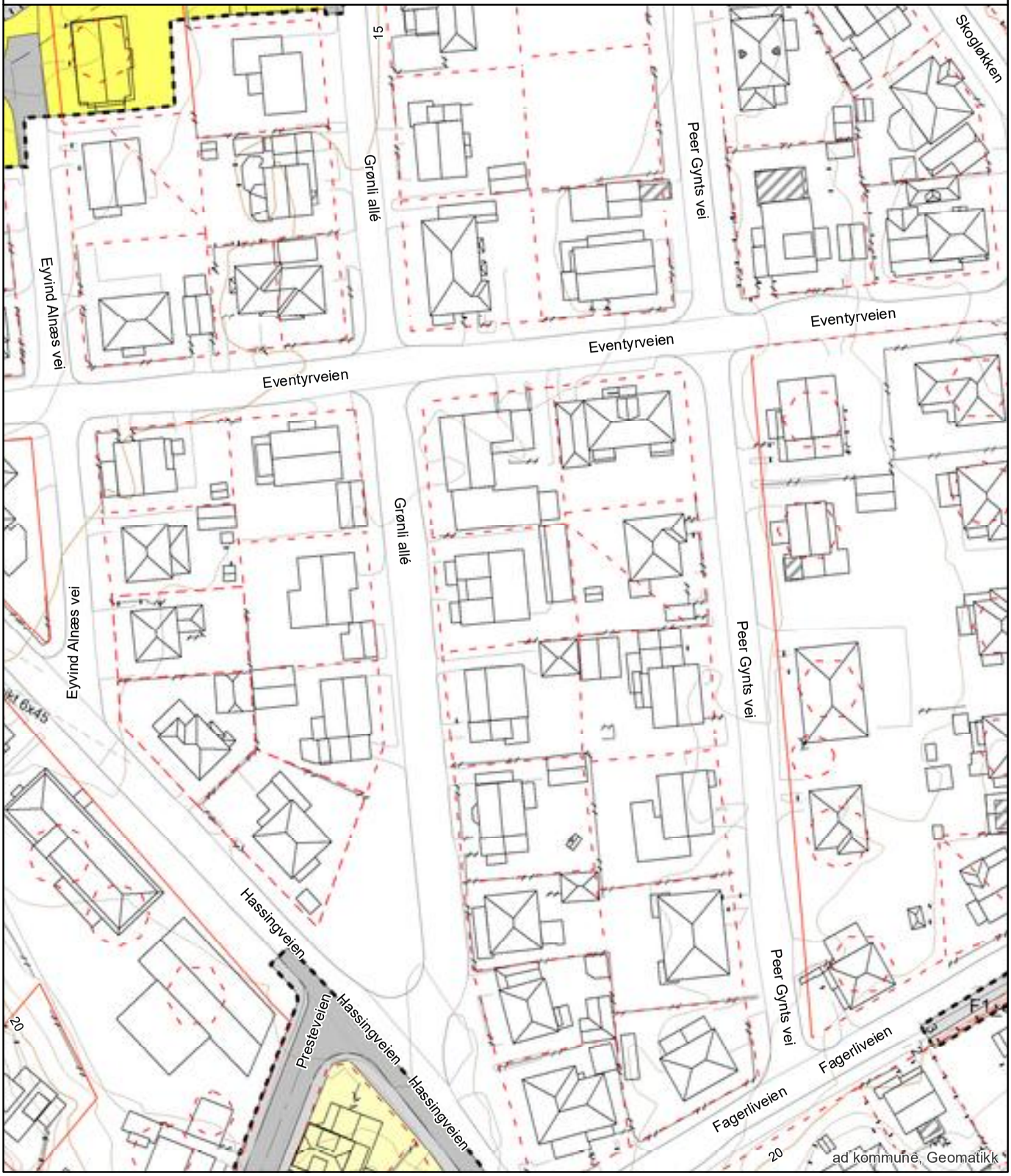
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-06-10

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Grønli allé 11, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/607/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-06-10

N

Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

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

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



ad kommune, Geomatikk

Grunnkart med ortofoto

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Grønli allé 11, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/607/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-06-10

N

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Grønli allé 11, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/607/0/2

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-06-10

N

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



Matrikkelrapport for Seksjon 3107-208/607/0/2

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	30.10.2015	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
DANIEL BOLGHAUG PINTO		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	27.10.2015	27.10.2015	Sak 15/16063	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13398402	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk

Bygning 13398402: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	504.0
Antall boenheter	5	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	504.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

GEODATA
Matrikkelrapport
Seksjon 3107-208/607/0/2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.07.1948	15.07.1948

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0102	57.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	138.0	0.0	138.0	0.0
L01	1	96.0	0.0	96.0	0.0
H01	2	138.0	0.0	138.0	0.0
K01	0	132.0	0.0	132.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Grønli allé	11		1605 FREDRIKSTAD

Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Grønli allé 11, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/607/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-06-10

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Grønli allé 11, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/607/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-06-10

N

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

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



ad kommune, Geomatikk

Grensepunktrapport

Rapportdato : 10.6.2024

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565916.81407	611201.577796	Ikke spesifisert	21.91	Umerket		Beregnet	200	0
2	6565938.62883	611199.769799	Ikke spesifisert	12.55	Umerket		Beregnet	200	0
3	6565939.91546	611212.248342	Ikke spesifisert	13.04	Ukjent		Beregnet	200	0
4	6565941.25607	611225.213759	Ikke spesifisert	21.52	Umerket		Beregnet	200	0
5	6565919.87804	611227.524267	Ikke spesifisert	26.13	Umerket		Beregnet	200	0

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

Eiendomsrapport for 208 / 607 / 0 / 2

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/303422/86
Uthentet 2024-06-11 10:50

Ka. 5 øk

Dagb. nr. 3422/1959.
Onsøy Sorenskriverembede

Skjema nr. 67.
Statens Vegvesen

Private avkjørsler fra riksvegene.

Østfold
Vegkontor Jnr. 1725
59.

ERKLÆRING

Undertegnede Boligselskapet Grønli Alle 11 eier av eiendommen "Grønli Alle 11" gnr. 8 / bnr. 607 & 610 i Glemmen herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra riksveg nr. Grønli Alle v/nr. 11 vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennevnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

1. Avkjørslen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørslen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørslen over den offentlige vegs grøft, må det under avkjørslen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørslen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider skal fjernes.
4. Mulig ulempe for avkjørslen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørslen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørslen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anvist sted. Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørslen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på riksvegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Glemmen - den 7.august 1959.-

Boligselskapet GRØNLI ALLE 11 A/S
Birger Kibergaard
formann

Til vitterlighet:

10-54. 2000. Standard Boktrykkeri

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/303422/86
Uthentet 2024-06-11 10:50

Vegsjefen i Østfold **fylke.** Moss, den 7. september 1959.

Boligselskapet Grønli Alle 11,

Glemmen.

Etter Deres søknad av 7. august 1959 gir en herved tillatelse til å legge avkjørsel fra fylkesvegen ved eiendommen Grønli Alle 11 gnr. 8 bnr. 607 og 610 i Glemmen.

gjennom

ved

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår:

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.
Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

Vegkontoret i Østfold,

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

For vegsjefen etter bemyndigelse
Kj. Billehaug.

Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår.

Sendes med kr. 5,- herr sorenskriveren i Onsøy til tinglysning.
Vegkontoret i Østfold, den 7. september 1959.
Kj. Billehaug.

Til vitterlighet:

Sendes herr vegtilsynsmannen i
for videre ekspedisjon til søkeren.
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1011193/200
Uthentet 2024-06-11 10:51

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601908757

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
97387174	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
93267 1638	Grønli Alle 11 Boligselskapet AS		Grønli alle 11, 1605 FREDRIKSTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0106	208	607

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	208	607	0	1	68 / 322	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	607	0	2	57 / 322	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	607	0	3	68 / 322	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	607	0	4	57 / 322	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	607	0	5	72 / 322	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

28.10.2015 09:52

Doknr: 1011193 Tinglyst: 30.10.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1011193/200
Uthentet 2024-06-11 10:51

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Org.nr. 973 871 714
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Plass for tinglysingsstempel
FREDRIKSTAD KOMMUNE
MOTTATT AV FREDRIKSTAD BYARKIV
23 SEPT. 2015
15/16063

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0101	Fredrikstad	208	607		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
93267 1638	Boligselskapet Grønli Alle 11 AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr. 4)	For-mål 5)	Brøk (teller) 6)	Til-leggs-areal	S.-nr. 4)	For-mål 5)	Brøk (teller) 6)	Til-leggs-areal	S.-nr. 4)	For-mål 5)	Brøk (teller) 6)	Til-leggs-areal	S.-nr. 4)	For-mål 5)	Brøk (teller) 6)	Til-leggs-areal
1	B	68	B	13				25				37				49			
2	B	57	B	14				26				38				50			
3	B	68	B	15				27				39				51			
4	B	57	B	16				28				40				52			
5	B	72	B	17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 322 = nevner: 322

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 7/9-15

Utstederens underskrift: x

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2005 PDF

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Frokad 7/9-15		

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Frokad 7/9-15	JØRGEN DEHN	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
208	607		1-4	FREDRIKSTAD

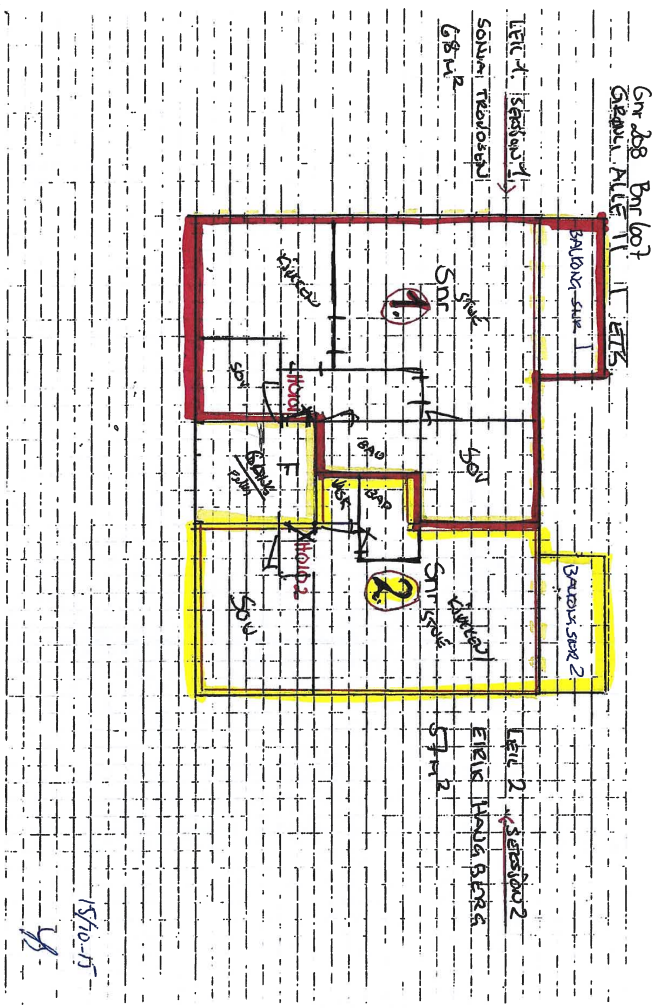
Dato	Stempel og underskrift
27/10-15	X. Sta

Noter:

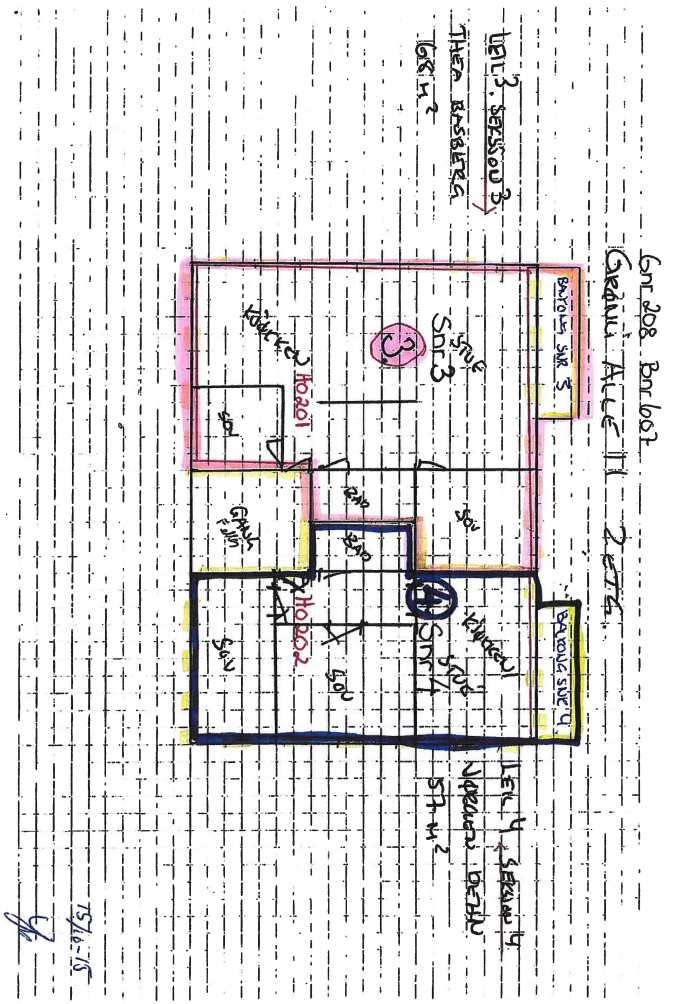
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

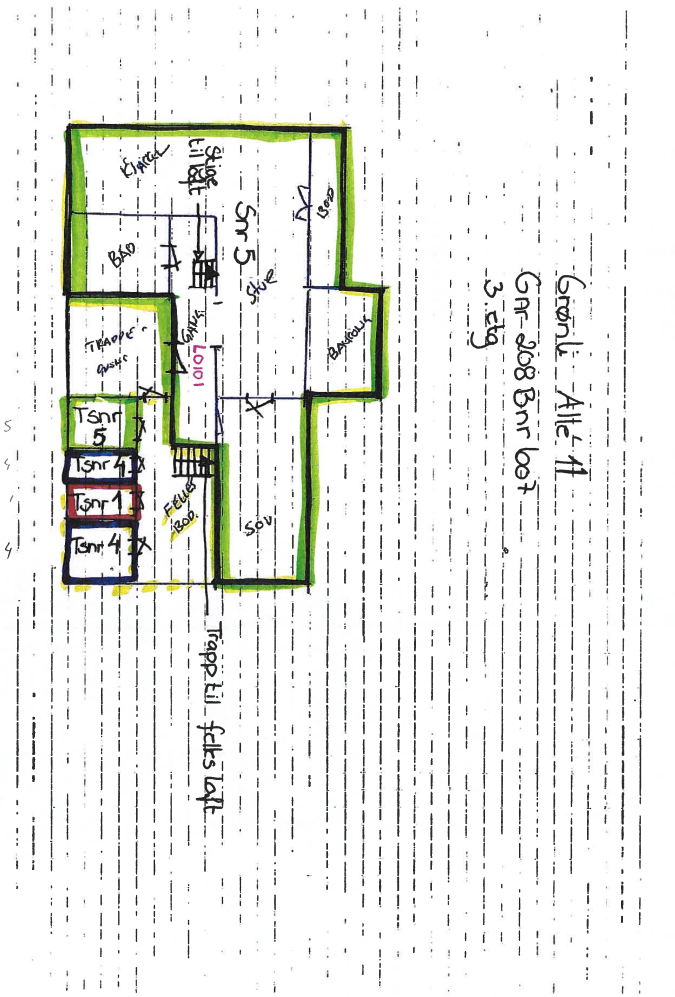
Dato	Utstederens underskrift
7/9-15	



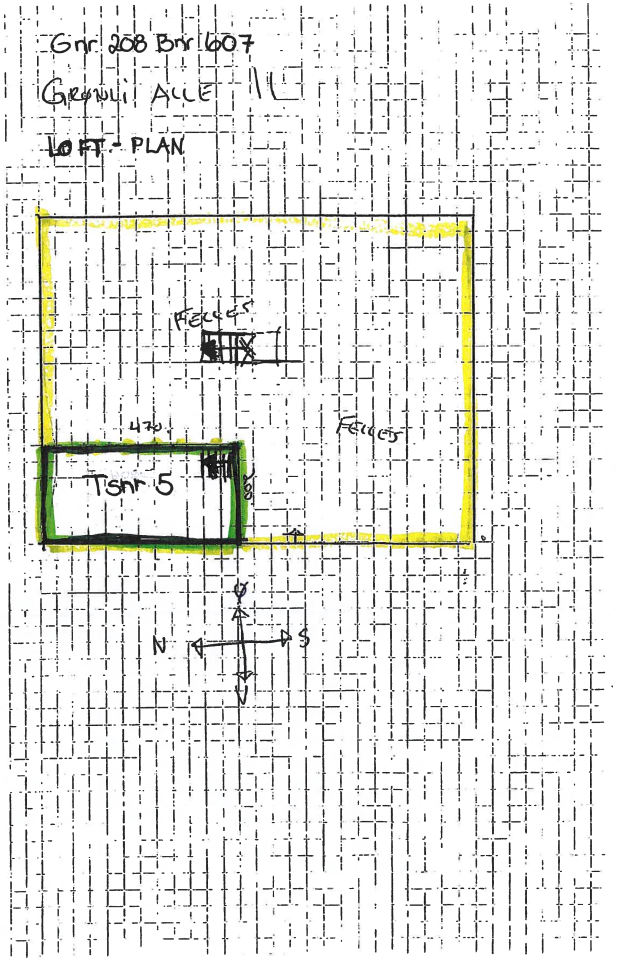
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1011193/200
Uthentet 2024-06-11 10:51



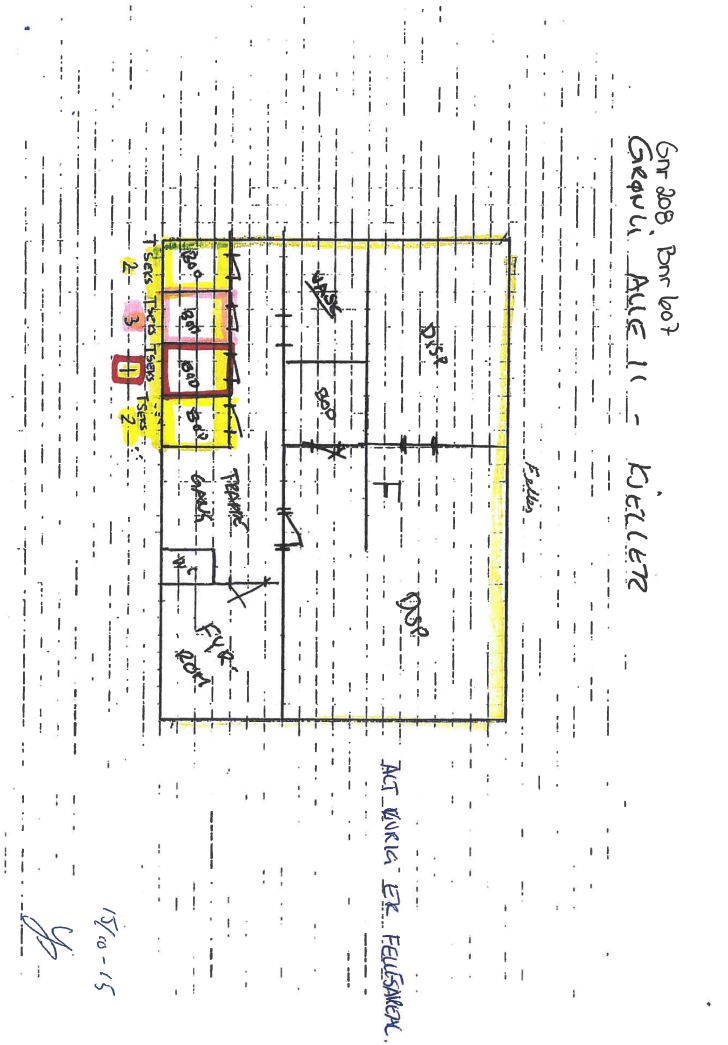
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1011193/200
Uthentet 2024-06-11 10:51



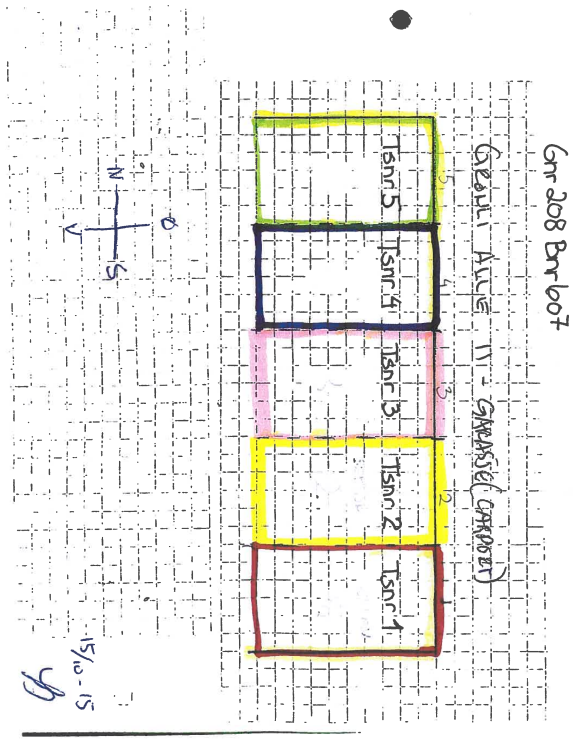
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1011193/200
Uthentet 2024-06-11 10:51



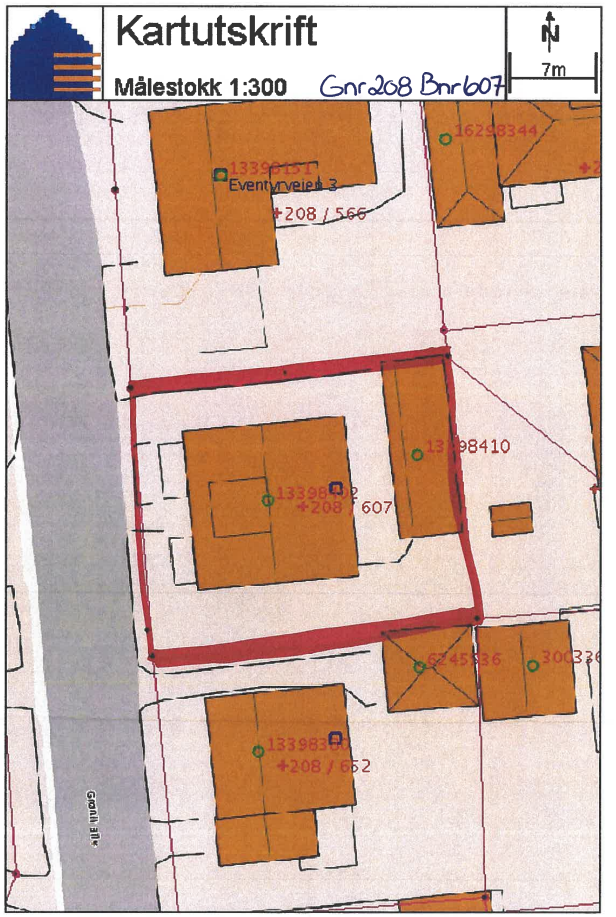
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1011193/200
Uthentet 2024-06-11 10:51


Gnr 208, Bnr 607
GRØNLI ALLE 11 - KJELLER
TSNR 5
TSNR 3
TSNR 2
TERRASSE
FYR.
DOR
DOR
DOR

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2015/1011193/200
Uthentet 2024-06-11 10:51



Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2015/1011193/200
Uthentet 2024-06-11 10:51



Grønli allé 11

Nabolaget Grønli/Damyr - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Trara skole (1-7 kl.)	367 elever, 21 klasser	12 min / 0.8 km
Cicignon skole (1-10 kl.)	455 elever, 26 klasser	19 min / 1.4 km
Nøkleby skole (1-7 kl.)	496 elever, 28 klasser	4 min / 2.5 km
Trosvik skole (1-7 kl.)	512 elever, 28 klasser	6 min / 2.4 km
Glemmen videregående skole	1250 elever	4 min / 0.3 km
Akademiet vgs. Fredrikstad	90 elever	15 min / 1.1 km

Offentlig transport

Fagerliveien 1	Linje 8	2 min / 0.2 km
Fredrikstad stasjon	Linje RE20, RX20	17 min / 1.2 km
Sandefjord lufthavn Torp		1 t 56 min
Oslo Gardermoen		1 t 42 min

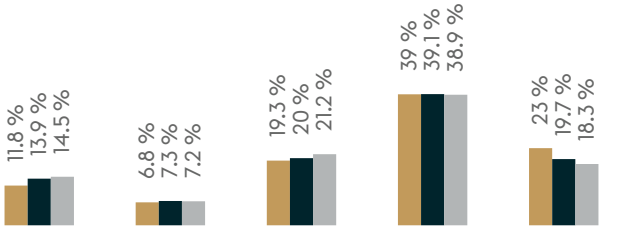
Barnehager

Speiderfjellet barnehage (1-5 ...	32 barn	8 min / 0.6 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 ...	27 barn	17 min / 1.2 km
Kiæråsen barnehage (1-5 år)	73 barn	18 min / 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Hassingveien	3 min
Coop Mega Fredrikstad	12 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønli/Damyr	1 026	523
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Sykkel

Sport

Glemmen videregående	4 min
Trara skole	12 min
Family Sports Club Fredrikstad	7 min
Centrum Sol og Helsestudio	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22-24, 1607 Fredrikstad

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/fredrikstad-og-hvaler

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

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

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

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

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 30-0099/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grønli allé 11 1605 FREDRIKSTAD

Betegnelse: Gnr 208, bnr 607, snr 2 i Fredrikstad kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no