

Konvallveien 6B



Velkommen til

Konvallveien 6B



Salgsoppgaven produsert 17. desember 2024

Fredrikstad

Del av vertikaldelt tomannsbolig med kort vei til alt. Moderne, lys og harmonisk. Med skjermet hage og deilige utplasser.

Prisantydning	4 800 000,-
Omkostninger	131 640,-
Totalpris	4 931 640,-
BRA-i	130 kvm
Totalt BRA	186 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2004
Megler	Madeleine Flodin
Telefon	948 72 136
E-post	m.flodin@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- På østsiden av Glomma, 7 km fra sentrum, finner du Torp – et trivelig lokalsamfunn med butikker, spisesteder, frisør, barnehage, skole og idrettslag. Alt nødvendig fins i gangavstand, og hvert kvarter går bussen både til Sarpsborg og til Fredrikstad. Konvallveien 6B ligger like inntil et grøntområdet med barnehage, og bak den renner Glomma. Her er det fine turområder. Tomannsboligen fra 2004 er vertikaldelt. Boligen har dobbelgarasje og en skjermet hage omkranset av hekk. Mot syd byr den stor plattingen på pergola, utkjøkken og sol, og dessuten en flott, lun utestue. Planløsningen er praktisk tilpasset med soverommene samlet i 2.etasje. Rene flater i friske, harmoniske farger med godt lysinnslipp gjør dette til et vakkert, trivelig og ganske stilfullt hjem.

Arealer og innhold

BRA-i:	130 kvm
BRA-e:	56 kvm
Totalt BRA:	186 kvm
TBA:	65 kvm

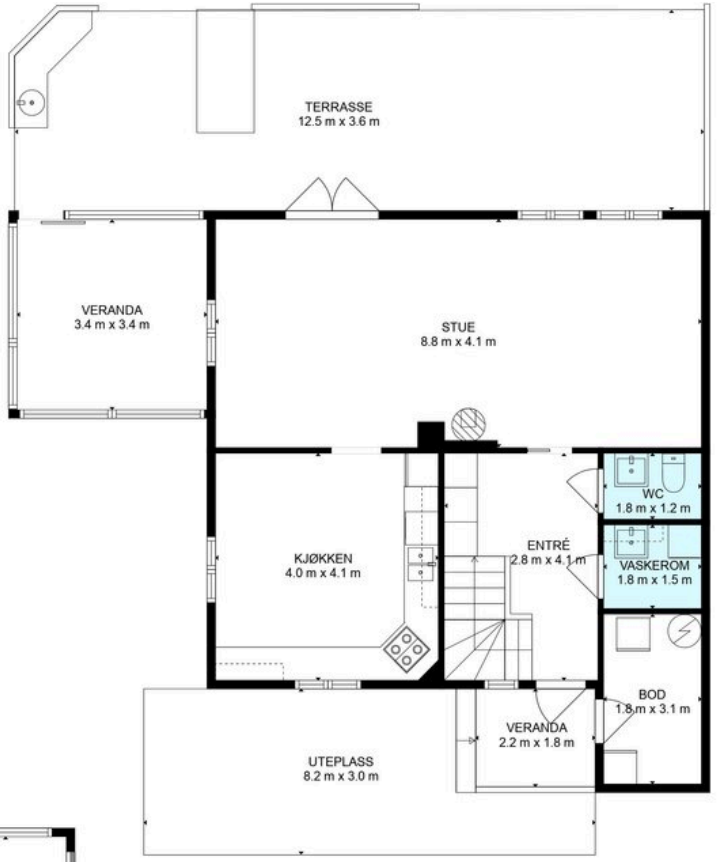
Beskrivelse

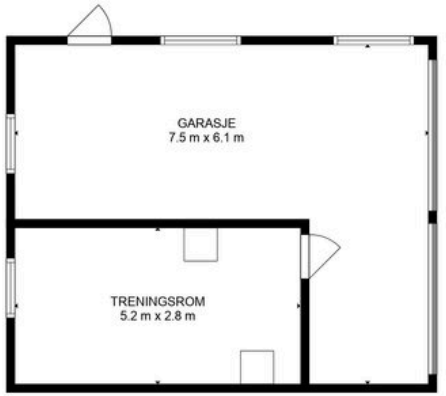
Bolig
1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Gang/hall, vaskerom, wc-rom, stue og kjøkken
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 65 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Gang, 3 soverom og bad
Total BRA: 58 kvm.

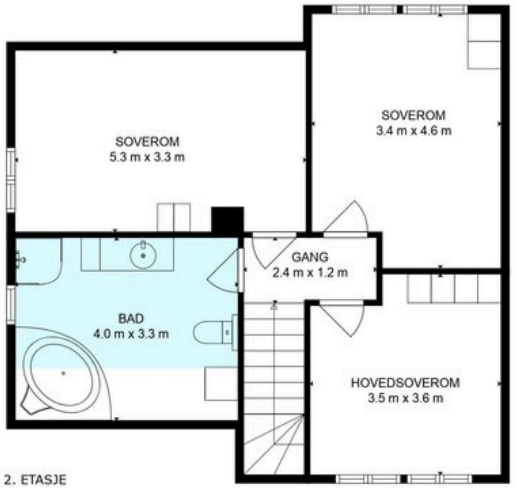
Garasje
1. etasje:
BRA-e: 47 kvm. Garasje
Total BRA: 47 kvm.

Lekestue
1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Lekestue
Total BRA: 4 kvm.





1. ETASJE



2. ETASJE

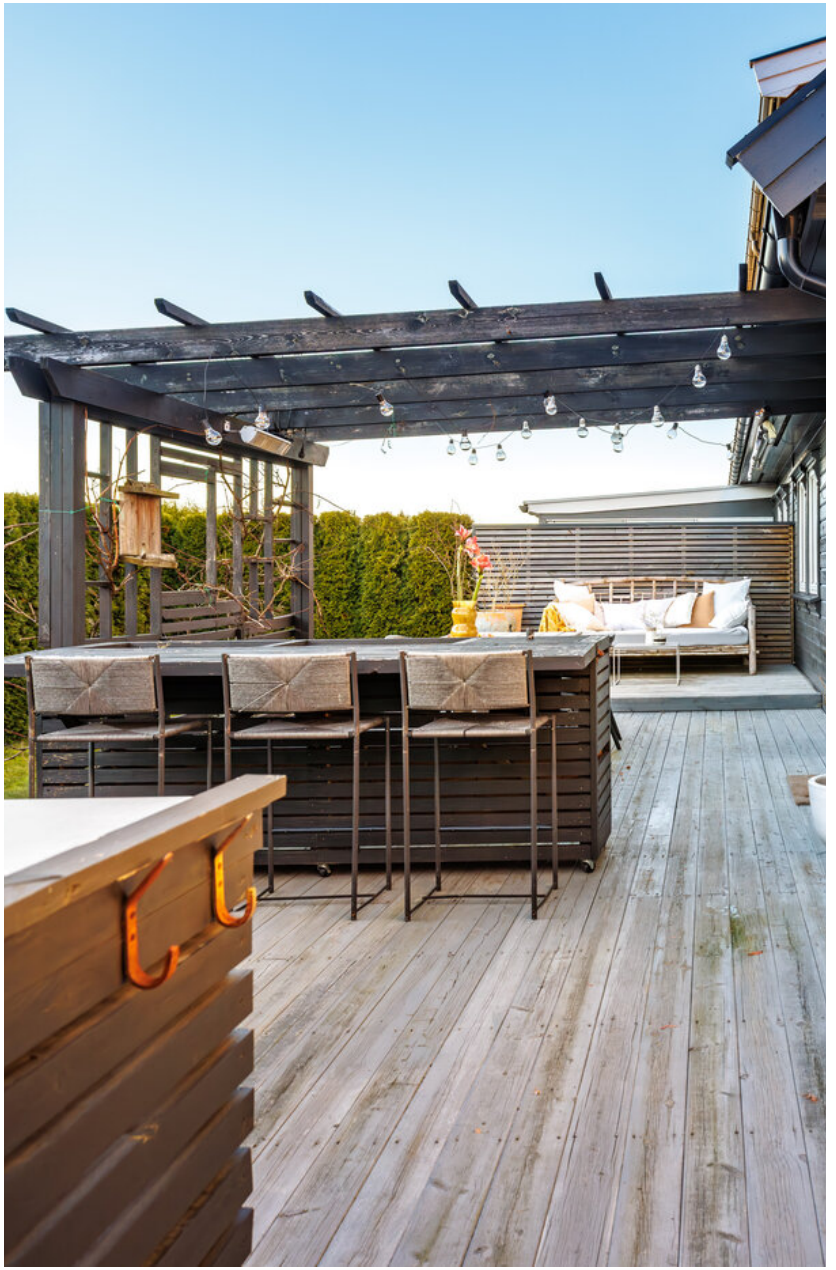
Forklaring av bilde/rommet


































RESERVERTE
PLASSER




寿司 没有肉














CHICKEN WINGS AVE
PIZZA






HOME
40°






Levi's








EAT
SLEEP
GAME
REPEAT


LEVI'S


HODET?
ORDET?








ALWAYS LOOK ON THE BRIGHT SIDE OF LIFE!
MONTY PYTHON'S
SPAMALOT
GUARANTEED TO MAKE YOU "LAUGHALOT"
PALACE THEATRE
THE LION KING
THE AWARD-WINNING MUSICAL
LYCEUM THEATRE
Kaizers Orchestra










6B


6B


GET SHIT DONE.
FEAR NO DISTANCE
SOLE F85





Informasjon

Konvallveien 6B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0208/24

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Konvallveien 6B, 1658 TORP
Gnr 614, bnr 130, snr 1 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Kristin Sveen-Andersen
Anders Harald Sveen-Andersen

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
120 000,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
121 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
131 640,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 921 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 931 640,- (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
2004

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 130 kvm
BRA-e: 56 kvm
Totalt BRA: 186 kvm
TBA: 65 kvm

Beskrivelse:
Bolig
1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Gang/hall, vaskerom, wc-rom, stue og kjøkken
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 77 kvm.

TBA: 65 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Gang, 3 soverom og bad
Total BRA: 58 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 47 kvm. Garasje
Total BRA: 47 kvm.

Lekestue
1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Lekestue
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etg er 2,39 meter
-Takhøyden er varierende da det er skrående himling i enkelte rom, fra knevegg 0,8 meter, til flat himling 2,39 meter

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi

GARASJE / UTHUS:
Frittliggende dobbeltgarasje fra 2012 (Det er kun foretatt en forenklet vurdering)

Byggemåte:
-Støpt såle mot grunn med ringmur av leca, yttervegger oppført i bindingsverk av tre som utvendig er kledd med liggende trepanel. Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong.

Innhold:
-Biloppstillingsplass til 1 bil, el-billader, automatiske porter og boddør -Innredet gymrom som er fullisolert
-Hems med god plass til lagring (ikke måleverdig areal)

Vurdering:
-Garasjen fremstår funksjonell med normal slitasje
-Noe tegn til at vann blir liggende ved biloppstillingsplass

Standard

I det du trår over terskelen og inn i gangen får du et nydelig bilde av boligen. De friske fargeglade veggene, de rene linjene — rommene er ikke minimalistiske, men uformelle og trivelig — og stilige. Fra gangen ser du gjennom hallen, stuen og ut i hagen, og når du ser opp trappen får du et glimt av andre etasje. Forventningene blir innfridd når du går videre innover, for her møter du gjennomgående pene, lyse rom med store vinduer. Planløsningen er smart — for førsteetasje rommer alle fellesrommene som stue, kjøkken, vaskerom og wc. Andre etasje forbeholdes derimot private rom, som soverom og bad. I første etasje er det varmekabler i alle gulv, mens andre etasje har varmekabler kun på badet.
Stuen er lang og gir rom for flere sittesoner med dertil trivelig varme fra en

moderne frittstående peisovn. Stuen knytter god kontakt med hagen og de flotte uteplassene gjennom store terrassedører og vinduer.
Det romslige kjøkkenet gir plass til spisebord. Trenger man plass til flere gjester kan det være en idé å bytte ut en av sofakrokene i stuen. Med sin hvite innredning, friske veggfarge og fargesprakende mosaikk er kjøkkenet et svært tiltalende rom.
Tar man turen opp finner man tre flotte soverom og et stort, deilig bad med skråtak. Her finner du en innmurt badekar med boblefunksjon og et dusjkabinett.
Fargene på flisene snakker med resten av boligen som i det hele tatt oppleves svært gjennomtenkt og harmonisk i farger, utforming og flater. Her er det godt å være!

Parkering

Parkering på egen gårdsplass og i dobbeltgarasje.

Modernisering og påkostninger

- Anlagt hage med ulike bed og hekk rundt hele tomten.
- Bygget platting og satt opp lekestue/bod i hagen.
- Pergola i hagen og overbygget hagestue på terrassen, samt pergola på terrassen.
- Bygget dobbelgarasje med treningsrom/oppholdsrom/lager i den ene delen.
- Malt de fleste overflater.
- Lagt Pergo-gulv i gang, stue og kjøkken.
- Installert vegghengt toalett på badet.
- Lagt opp strøm utendørs.
- Oppgradert stikkontakter og brytere i flere rom.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Utenpåliggende innbyggingsisterne i andre etasje. Gjort på dugnad med håndverkere(snekker, rørlegger)

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Montering av el-billader i garasje, elektrisk opplegg utedel terasse og vinterhage, samt lekestue/bod. Elektrisk opplegg treningsrom garasje. Innstallert nye termostater. Skiftet det meste av brytere og eluttak til sort.
Arbeid utført av: Spernes Elektro

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja. Vi hadde en kontroll av el-anlegg tidligere. Avvik på bruk av skjøtekabel på vaskerom. Flyttet tørketrommel til egen kurs i andre etasje.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja. Easee - i garasje.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Egeninnsats på garasje(reisverk og tak), resten ferdigstilt av firma. Markterasse er bygget av ufaglært.
Arbeid utført av: Byggservice AS

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Svar: Ja. Forelegging av forenklet planendring for reguleringsplan Torp Mellom (planID 467) - Forslagsstiller: Byggmester Arild Andersen Eiendom AS

Er det foretatt radonmåling?
Svar: Ja. Boligen er bygget på radonholdning masse. Innstallert radonvifte. Tatt radontester hvert år til verdien havnet under 100 Bq/m3. Bestilt ny radonmåling som skal gjøres denne vinteren.
Radonmåling
År: 2015
Verdi: Under 100 Bq/m3.
Det er lagt inn radonvifte i begge de vertikaldelte boligene.

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

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:

Grunnforhold er ikke kjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.
Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående/liggende malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon antas å være ca 15 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra 2004 (byggeår). Ytterdør er også fra byggeår.
Saltakkonstruksjon med takopplett mot sør og nord, antatt oppført med prefabrikkerte takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Loftkonstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for inspeksjon på befaringsdagen.
Boligen har markplatting mot sør. Oppført i trekonstruksjon, fundamentering er ukjent. Terrassebord på overside, levegg mot nabo i liggende spileformat, utekjøkken og pergola.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Yttervegger
Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.
Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.
Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående/liggende malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon antas å være ca 15 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.
Det er ingen skader som tilsier at det ikke er tilstrekkelig lufting bak kledning, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledning uten å gjøre til dels store fysiske inngrep.
Merknader:
-Dels tørkesprekker og mindre deformasjoner på værutsatte områder
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning på enkelte vinduer, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder, dette gjelder rundt vinduer på oppløft mot sør. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes

Vinduer og ytterdører
Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.
Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra 2004 (byggeår). I følge selger er ytterdør fra 2021.
Vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.
Merknader:
-Som tidligere nevnt i pkt 2.1, er utvendig omramming utført tilstrekkelig anbefalt spalte mellom omramming og trevannbrett, samt manglende oppbrett på beslag. En slik utførelse vil gjøre vindu og konstruksjon med sårbar for fuktpåkjenninger og levetiden reduseres
-Det påvises fukt- og råteskader rundt omramming av vinduer på soverom mot sør, utskiftninger og vedlikehold må kunne påregnes. Selger opplyser om at dette skal utbedres før evt. overtakelse
-2-fløyet balkongdør i 1.etg, sidefelt subber i bunn av terskel og bør justeres. Låsebeslag i bunn lar seg heller ikke låse -Innvendig treforinger med tegn til slitasje på soverom i 2.etg. Selger opplyser om at dette skal utbedres før overtakelse

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Undertaket antas å være i fra 2004
Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak.
-Taktekkingen er kontrollert fra bakkenivå og nederst via takfot mot nord. Det anses ikke sikkerhetsforsvarlig å undersøke fra takets side av undertegnede på befaringsdagen
Merknader:
-Det registreres elde- og værslitasje på tekkingen. Det er mosedannelser flere steder, mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid. Selger opplyser om at det er planlagt vedlikehold av tak før overtakelse

-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten

Balkonger, verandaer og lignende
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Boligen har markplatting mot sør. Oppført i trekonstruksjon, fundamentering er ukjent. Terrassebord på overside, levegg mot nabo i liggende spileformat, utekjøkken og pergola.
-Fundamentering og tilstand på bærende konstruksjon er ikke mulig å kontrollere på befaringsdagen
Merknader:
-Elde og værslitasje, dels tørkesprekker, grønske og slitte bord. Vedlikehold og eventuelle utskiftninger må kunne påregnes
-Innfestning til terrassegulv er perforert dypere enn anbefalt, som vil kunne redusere levetiden og gi fuktskader over tid. Hyppigere vedlikehold må kunne forventes

Våtrom
Vaskerom 1.etg.
Det opplyses om at vaskerommet er fra byggeår (2004)
Tapetserte vegger og slett himling. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask. Mekanisk avtrekk i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.
Merknader:
-Overflater og utstyr med standard fra byggeår. Slitasje på vegger med noe løsnet tapet og eldre skruehull etter innfesting på vegger

Overfalte gulv
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.
Flislagt gulv med gulvvarme, sluk på gulvet.
-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder -Det måles 1:50 rundt sluk
Merknader:
-Høydeforskjell fra topp sluk til topp flise ved dør måles til 1,5 cm, høydeforskjell skal minimum være 2,5 cm fra topp slik til topp membran ved dør. Forøvrig ukjent utførelse med membran/tettesjikt mot terskel, som kun kan kontrolleres ved demontering

Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra 2004
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Tapetserte vegger med sokkeflis, ukjent membran/tettesjikt på gulv
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon(wc-rom) for kontroll av fukt.

Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
Merknader:
-Eldre plastsluk med vannlås. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år

Bad 2.etg.
Overflate gulv
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i under kabinett og badekar.
-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Begrenset tilkomst for inspeksjon av sluk under kabinett og badekar samt måling av fallforhold rundt sluk
Merknader:
-Tilnærmet flatt gulv med mindre ujevnt fall, laveste punkt målt ca midt i rommet. Fallforhold rundt sluk er ikke mulig å måle på befaringsdagen
-Høydeforskjell fra topp flis utenfor kabinett til topp flis ved dør er ca. 1,0 cm. Høydeforskjell skal minimum være 2,5 cm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Forøvrig ukjent utførelse mot terskel, terskel har en høyde på ca. 6,0 cm, høydeforskjell kan være tilstrekkelig dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra 2004
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Ukjent type tettesjikt/membran som er brukt.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon(soverom) for kontroll av fukt.
Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Begrenset mulighet for inspeksjon av sluk under badekar
Merknader:
-Plastsluk med vannlås under kabinett. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år

Rom under terreng
VVS
WC og innvendige vann- og avløpsrør
Innvendige vann og avløpsrør er fra 2004
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
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 fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.
VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert i utvendig bod, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner - Stoppekran plassert i rørskap
-Avløpslufting antas å være ført over tak, synlig takhatt på taket
Merknader:
-Det mangler endetetting på varerør på kjøkken og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom
-Vegghengt toalett i 2 etasje har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn er heller ikke fremlagt. Toalettet ble installert etter krav til synliggjøring av lekkasje
-Røranlegget er 20 år gammelt, ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner må det kunne forventes mindre utskiftninger

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder er fra 2004
200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i bod. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt.
En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.
Merknader:
-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Ved utskiftning anbefales beredere å kobles til via sikkerhetsbryter
-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming -Ukjent om berederen er plassert i rom med sluk. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring bør etableres
-Berederen har forbigått halvparten av forventet bruks- og levetid

Bygningsdeler som har fått TG3:
-Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Terrengforhold
Tomten er relativ flat, det er asfaltert gang- og parkeringsarealer, og noe steinbelagt. Gressarealer og diverse beplantninger bestående av trær og hekkbeplantning.
Merknader:
-Noe begrenset å kontrollere om det er etablert tilstrekkelig helning fra grunnmur fra alle sider, da det er oppført terrasser. Terrengforholdet er også felles for bebyggelsen da boligen er en vertikaldelt tomannsbolig

Tak
Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Saltakkonstruksjon med takopplett mot sør og nord, antatt oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong fra byggeår.
-Luftespalter i gesims- og takutstikk, indikasjon på normal utførelse vedr lufting - Veggventiler i gavlvegg mot øst
-Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen
Merknader:
-Konstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for vurdering av bygningsdelen. Tilstand på konstruksjon og om tilstrekkelig ventilering er etablert er ikke mulig å kontrollere av undertegnede på befaringsdagen

Loft
Loft (konstruksjonsoppbygging)
Loftkonstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for inspeksjon.
-Det observeres veggventiler i gavlvegg mot øst

Innbo og løsøre

Stekeovn og oppvaskmaskin følger med. Kjøleskap/fryser, kjøleskap i bod og fryser følger ikke med.
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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

D - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 25 688 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 937,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer renovasjon, feier, vann og avløp.
Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 8787,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox på 1400,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 5 654,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 095 477,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 381 908,- pr. 2023

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

Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 179 kvm (Eiertomt)
Den store tomannsboligen fra 2004 er vertikaldelt. Den inngir et svært godt førsteinntrykk med sin brunmalte kledning og rene saltak med brede takoppløft på begge sider. Vi møter en asfaltert gårdsplass som ender i en dobbeltgarasje oppført i 2012 — nå med elbillader montert og med fullisolert treningsrom.
Foran vindfanget og inngangsdøren glir gårdsplassens asfalt over i en pen steinsetting. Det hele er skikkelig utført. Til venstre for entreen lager en port åpning i den høye hekken som omkranser hagen. Innenfor finner du en velholdt plen og noen mindre trær, prydbusker og bed. En levegg skiller av mot naboen, og sammen med hekken gjør den hagen til et svært privat sted. I hele boligens lengde strekker seg en stor platting. Den peker mot syd og bader i sol om sommeren. Midt på har man reist en flott pergola med espaliér til klatreplanter. Under denne plasserer man spisebordet, for ved siden av står utekjøkkenet parat til å betjene grillgjestene.
I plattingens østre ende finner du en lun utestue med store vinduer, fine spilevegger og et godt takoverbygg — perfekt både når det blir for varmt og når det er litt kjølig. Også her finner du espaliér til klatreplanter, som danner en grønn vegg om sommeren.
Ytterst mot hekken står dessuten en skikkelig fin lekestue med platting og utepeis. Noen har virkelig hatt glede av å lage flotte utplasser på denne eiendommen!

Radonmåling

Det er utført radonmålinger tidligere. Disse viser godkjente verdier. Vi har en radonmåling pågående i forbindelse med salg. Det er satt inn radonvifte som tiltak.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

På østsiden av Glomma, 7 km unna Fredrikstad sentrum, i lokalsamfunnet Torp finner du, Konvallveien 6B. Boligen ligger sentralt og representerer et område med nyere boliger inntil en eldre kjerne som minner om en hvitmalt sørlandsby, og noen hundre meter vestover renner Glomma.
Tettstedet Torp bærer samme navn som Statsminister Oscar Torp som vokste opp her tidlig 1900-tall. Inntil elva står restene av Torp bruk, en av byens store cellulose og papirprodusenter fra 1907 til 1972. Store deler av bosetningen på Torp ble etablert rundt denne industrien. Dette er et komplett lite samfunn med egen skole, flere barnehager, og en veldrevet fotballklubb — Torp IL, med flott kunstgress. Du finner både pizzeria og Takeaway, hårsalong, treningssenter, bokhandel og dagligvare. Alle disse tilbudene fins i kort gangavstand, og resulterer i en svært enkel hverdagslogistikk.
Torp har en egen båtforening. Skaff deg en plass til båten og du er ute i Skjærgården på et blunk. Langs elven løper også Glommastien, en sykkel- og spasersti som tar deg hele fra Sarpsborg til Fredrikstad, en tur som passerer gjennom frodig løvskog, åkerlandskap, industrihistorie, Roald Amundsens

fødested med mer.
Nærområdet tilbyr dessuten et lite skogsområde for rekreasjon — «Torpelunden» — som er et frodig turområde med skogstier og grillplass, flittig benyttet av områdets barnehager. Her finner vi også 1500 år gamle gravhauger fra Jernalderen, og dessuten en 17.mai paviljong som i sin tid ble donert til beboerne av bruket, som nå vedlikeholdes av velforeningen.
Til Sellebakk er det 2,5 km på sykkel langs brede sykkel- og gangveier, som fortsetter helt inn til Gamlebyen. Der du tar ferge over til sentrum. Ellers går bussen hvert 15 min både til Fredrikstad og Sarpsborg. Torps nærhet til E6 gjør dette til et fint sted å bo for pendlere.

Skoler og barnehager

Torp skole, Kjølberg skole, Borge ungdomsskole.
Gråtass barnehage og Kjølstad barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Kommuneplan, navn:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035
Formål/Hensynssone:
310 - Ras- og skredfare, H310
1001 - Bebyggelse og anlegg
Godkjent/vedtatt:
Juni 15, 2023

Reguleringsplan, navn:
467 Torp Mellom
Formål/Hensynssone:
640 - Frisiktsone
111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Godkjent/vedtatt:
Mai 30, 2001

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/614/130/1:
17.04.2009 - Dokumentnr: 268945 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:614 Bnr:150
Bestemmelse om støttemur for fyllmasse til garasje

25.11.2024 - Dokumentnr: 2280931 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

26.09.2003 - Dokumentnr: 13134 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 140/280

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

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.

Trygghetspakke kjøper

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. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

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:
Fast provisjon: kr. 52 000,-
Gebyr utlegg faktura takst kr. 650,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 259,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 124 599,- 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. 3 900,-.

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 17. desember 2024

Ansvarlig megler

Madeleine Flodin, Eiendomsmegler
Tlf. 94872136

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Konvallveien 6B

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier tomannsbolig (vertikaldelt)
Konvallveien 6 B
1658 Torp



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 10/12/2024

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92825503
marcus@dinboligbistand.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

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.

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:614, Bnr: 130
Hjemmelshaver:	Anders H Sveen-Andersen & Kristin Sveen-Andersen
Seksjonsnr:	1
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Felleseie tomt 1 179 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Børstadbuen
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2004

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	25.11.2024
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Anders H Sveen-Andersen
Tilstede under befaringen:	Kristin Sveen-Andersen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Tomten er relativ flat, det er asfaltert gang- og parkeringsarealer, og noe steinbelagt. Gressarealer og diverse beplantninger bestående av trær og hekkbeplantning.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnforhold er ikke kjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående/liggende malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon antas å være ca 15 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra 2004 (byggeår). Ytterdør er også fra byggeår.

Saltakkonstruksjon med takopplett mot sør og nord, antatt oppført med prefabrikkerte takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Loftkonstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for inspeksjon på befaringsdagen.

Boligen har markplatting mot sør. Oppført i trekonstruksjon, fundamentering er ukjent. Terrassebord på overside, levegg mot nabo i liggende spileformat, utekjøkken og pergola.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Funksjonell halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med dobbelt garasje og pent opparbeidet uteareales. Innvendig fremstår boligen med normal standard med periodiske oppgraderinger av innvendige overflater, våtrom og kjøkken er fra byggeår. Utvendige bygningsdeler fremstår med normal slitasje iht alder og slitasje med behov for videre vedlikehold og utskiftninger. Det fremkommer viktige opplysninger i vurderingene, rapporten bør leses i sin helhet.

ANNET:
OPPVARMING:
-1.etg: Varmekabler i alle rom og peis i stue
-2.etg: Varmekabler på bad og panelovner på soverom

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-Eiendomsverdi.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

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):
1.ETG
Vegger: Tapetsert og slettmalt
Tak: Slettmalt
Gulv: Laminat og fliser

2.ETG
Vegger: Tapetsert og slettmalt, fliser på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Laminat og fliser på bad

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 5mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 10mm over lengre strekker der måling kunne utføres

GULV:
-Normal slitasje på gulv
-Noe ujevn overgang mellom hall og stue. Laminatgulv i hall antas å være lagt over eksisterende fliser som gir en høydeforskjell mot stuen

VEGG/HIMLING:
-Normal slitasje på vegger og tak, eventuelle skruehull/merker etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg
-Dels krøllet tapet på innvendige hjørner

ANNET:
-Skyvedør mellom stue og hall sitter løst og bør sees på
-Wc rom i 1.etg med malte vegger, malt slett himling og flislagt gulv med gulvvarme. Gulvmontert toalett og servant. Mekanisk avtrekk i tak med luftespalte under dør

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

-Oppført garasje i ca. 2012, utført på egeninnsats og Byggservice AS
-Diverse oppgraderinger av utearealer
-Montering av el-billader i garasje, elektrisk opplegg utedel terrasse og vinterhage, samt lekestue/bod. Elektrisk opplegg treningsrom garasje. Installert nye termostater. Skiftet det meste av brytere og eluttak til sort. Utført av Spernes Elektro
-Skiftet stikkontakter og bryter i flere rom
-Montert ny vegghengt toalett på bad i 2.etg
-Diverse oppussing av innvendige overflater
-Installert radonvifte. Tatt radontester hvert år til verdien havnet under 100 Bq/m3. Bestilt ny radonmåling som skal gjøres denne vinteren

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

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	72	5		65	72	5
2.etasje	58				58	
SUM BYGNING	130	5		65	130	5
SUM BRA	135					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		47				47
Lekestue		4		12		4
SUM BYGNING		51		12		51
SUM BRA	51					

BRA-i:

1.etasje:
-Gang/hall, vaskerom, wc-rom, stue og kjøkken

2.etasje:
-Gang, 3 soverom og bad

BRA-e:

1.etasje:
-Bod

2.etasje:
-Ingen

Annet:
-Garasje og lekestue

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etg er 2,39 meter
-Takhøyden er varierende da det er skrående himling i enkelte rom, fra knevegg 0,8 meter, til flat himling 2,39 meter

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi

GARASJE / UTHUS:

Frittliggende dobbeltgarasje fra 2012 (Det er kun foretatt en forenklet vurdering)

Byggemåte:
-Støpt såle mot grunn med ringmur av leca, yttervegger oppført i bindingsverk av tre som utvendig er kledd med liggende trepanel. Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong.

Innhold:
-Biloppstillingsplass til 1 bil, el-billader, automatiske porter og boddør
-Innredet gymrom som er fullisolert
-Hems med god plass til lagring (ikke måleverdig areal)

Vurdering:
-Garasjen fremstår funksjonell med normal slitasje
-Noe tegn til at vann blir liggende ved biloppstillingsplass

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:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

10/12/2024

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Grunnforhold er ikke kjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene til å være stabile

Merknader:
-Noe begrenset å kontrollere alle sider av grunnmur da det er oppført markterrasse mot sør

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Tomten er relativ flat, det er asfaltert gang- og parkeringsarealer, og noe steinbelagt. Gressarealer og diverse beplantninger bestående av trær og hekkbeplantning.

Merknader:
-Noe begrenset å kontrollere om det er etablert tilstrekkelig helning fra grunnmur fra alle sider, da det er oppført terrasser. Terrengforholdet er også felles for bebyggelsen da boligen er en vertikaldelt tomannsbolig

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

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

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

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående/liggende malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon antas å være ca 15 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

Det er ingen skader som tilsier at det ikke er tilstrekkelig lufting bak kledning, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledning uten å gjøre til dels store fysiske inngrep.

Merknader:
-Dels tørkesprekker og mindre deformasjoner på værutsatte områder
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning på enkelte vinduer, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder, dette gjelder rundt vinduer på oppløft mot sør. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra 2004 (byggeår). I følge selger er ytterdør fra 2021.

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

Merknader:
-Som tidligere nevnt i pkt 2.1, er utvendig omramming utført tilstrekkelig anbefalt spalte mellom omramming og trevannbrett, samt manglende oppbrett på beslag. En slik utførelse vil gjøre vindu og konstruksjon med sårbar for fuktpåkjenninger og levetiden reduseres
-Det påvises fukt- og råteskader rundt omramming av vinduer på soverom mot sør, utskiftninger og vedlikehold må kunne påregnes. Selger opplyser om at dette skal utbedres før evt. overtakelse
-2-fløyet balkongdør i 1.etg, sidefelt subber i bunn av terskel og bør justeres. Låsebeslag i bunn lar seg heller ikke låse
-Innvendig treforinger med tegn til slitasje på soverom i 2.etg. Selger opplyser om at dette skal utbedres før overtakelse

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltakkonstruksjon med takopplett mot sør og nord, antatt oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong fra byggeår.

-Luftespalter i gesims- og takutstikk, indikasjon på normal utførelse vedr lufting
-Veggventiler i gavlvegg mot øst
-Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen

Merknader:
-Konstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for vurdering av bygningsdelen. Tilstand på konstruksjon og om tilstrekkelig ventilering er etablert er ikke mulig å kontrollere av undertegnede på befaringsdagen

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2004

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak.

-Taktekkingen er kontrollert fra bakkenivå og nederst via takfot mot nord. Det anses ikke sikkerhetsforsvarlig å undersøke fra takets side av undertegnede på befaringsdagen

Merknader:
-Det registreres elde- og værslitasje på tekkingen. Det er mosedannelser flere steder, mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid. Selger opplyser om at det er planlagt vedlikehold av tak før overtakelse
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Loftkonstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for inspeksjon.

-Det observeres veggventiler i gavlvegg mot øst

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Boligen har markplatting mot sør. Oppført i trekonstruksjon, fundamentering er ukjent. Terrassebord på overside, levegg mot nabo i liggende spileformat, utekjøkken og pergola.

-Fundamentering og tilstand på bærende konstruksjon er ikke mulig å kontrollere på befaringsdagen

Merknader:
-Elde og værslitasje, dels tørkesprekker, grønske og slitte bord. Vedlikehold og eventuelle utskiftninger må kunne påregnes
-Innfestning til terrassegulv er perforert dypere enn anbefalt, som vil kunne redusere levetiden og gi fuktskader over tid. Hyppigere vedlikehold må kunne forventes

7. Våtrom

7.1 Vaskerom 1.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det opplyses om at vaskerommet er fra byggeår (2004)

Tapetserte vegger og slett himling. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask. Mekanisk avtrekk i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

Merknader:
-Overflater og utstyr med standard fra byggeår. Slitasje på vegger med noe løsnet tapet og eldre skruehull etter innfesting på vegger

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk på gulvet.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det måles 1:50 rundt sluk

Merknader:
-Høydeforskjell fra topp sluk til topp flise ved dør måles til 1,5 cm, høydeforskjell skal minimum være 2,5 cm fra topp slik til topp membran ved dør. Forøvrig ukjent utførelse med membran/tettesjikt mot terskel, som kun kan kontrolleres ved demontering

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tapetserte vegger med sokkeflis, ukjent membran/tettesjikt på gulv

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

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon(wc-rom) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

Merknader:
-Eldre plastsluk med vannlås. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år

7.2 Bad 2.etg

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

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 fuktskader, spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra byggeår (2004)

Fliser på vegger og malt slett himling. Badet har servantinnredning med skuffer, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar. Mekanisk avtrekk i yttervegg og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

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

Merknader:
-Vegghengt toalett har ingen spalte for synliggjøring av lekkasje, vurdert i pkt 10.1

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i under kabinett og badekar.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Begrenset tilkomst for inspeksjon av sluk under kabinett og badekar samt måling av fallforhold rundt sluk

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Tilnærmet flatt gulv med mindre ujevnt fall, laveste punkt målt ca midt i rommet. Fallforhold rundt sluk er ikke mulig å måle på befaringsdagen
-Høydeforskjell fra topp flis utenfor kabinett til topp flis ved dør er ca. 1,0 cm. Høydeforskjell skal minimum være 2,5 cm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Forøvrig ukjent utførelse mot terskel, terskel har en høyde på ca. 6,0 cm, høydeforskjell kan være tilstrekkelig dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ukjent type tettesjikt/membran som er brukt.

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

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon(soverom) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Begrenset mulighet for inspeksjon av sluk under badekar

Merknader:
-Plastsluk med vannlås under kabinett. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år

8. Kjøkken
8.1 Kjøkken 1.etg
TG 1 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 2004

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

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

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Hvit kjøkken fra 2004, ukjent type

Malte slette vegger med flis over benk, malt slett himling og laminatgulv med gulvvarme. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Kjøkkenvifte over komfyr med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

Merknader:
-Det mangler endetetting på varerør og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom. Vurdert i pkt. 10.1
-Dels slitasje på fronter, enkelte skuffer og skap henger og bør justeres
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt iht alder, normalt forventet levetid er ca. 20 år

9. Rom under terreng
10. VVS
TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2004

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

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 fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert i utvendig bod, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran plassert i rørskap
-Avløpslufting antas å være ført over tak, synlig takhatt på taket

Merknader:
-Det mangler endetetting på varerør på kjøkken og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom
-Vegghengt toalett i 2 etasje har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn er heller ikke fremlagt. Toalettet ble installert etter krav til synliggjøring av lekkasje
-Røranlegget er 20 år gammelt, ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner må det kunne forventes mindre utskiftninger

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i bod. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt.

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

Merknader:
-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Ved utskiftning anbefales beredere å kobles til via sikkerhetsbryter
-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming
-Ukjent om berederen er plassert i rom med sluk. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring bør etableres
-Berederen har forbigått halvparten av forventet bruks- og levetid

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

BMTF TILSTANDSRAPPORT

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer, mekanisk avtrekk på bad, vaskerom, wc og kjøkken. Avtrekk til vaskerom og wc styres via bryter på vaskerom.

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

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2004

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.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Anlegget er i hovedsak skjult, det er totalt 15 kurser inkludert hovedsikring.

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

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

Merknader:
-Lampe på bad i 2.etg er frakoblet, ledninger henger løst og kursen er ikke vippet ned i sikringsskap
-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

©mstr.no

www.bmtf.no

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.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger, datert 13.11.2002. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-Rom definert som bod i 2.etg ble aldri bygd, og det ble oppført skyvedørsgarderober på hver side av soverom isteden. I dag er skyvedører fjernet slik at soverom er større
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for nybygg - bolig og garasje, datert 11.04.2006

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

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste feiing og tilsyn utført 17.02.2022

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	-Dels tørkesprekker og mindre deformasjoner på værutsatte områder -Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning på enkelte vinduer, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder, dette gjelder rundt vinduer på oppløft mot sør. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Som tidligere nevnt i pkt 2.1, er utvendig omramming utført tilstrekkelig anbefalt spalte mellom omramming og trevannbrett, samt manglende oppbrett på beslag. En slik utførelse vil gjøre vindu og konstruksjon med sårbar for fuktpåkjenninger og levetiden reduseres -Det påvises fukt- og råteskader rundt omramming av vinduer på soverom mot sør, utskiftninger og vedlikehold må kunne påregnes. Selger opplyser om at dette skal utbedres før evt. overtakelse -2-fløyet balkongdør i 1.etg, sidefelt subber i bunn av terskel og bør justeres. Låsebeslag i bunn lar seg heller ikke låse -Innvendig treforinger med tegn til slitasje på soverom i 2.etg. Selger opplyser om at dette skal utbedres før overtakelse
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det registreres elde- og værslitasje på tekkingen. Det er mosedannelser flere steder, mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid. Selger opplyser om at det er planlagt vedlikehold av tak før overtakelse -Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Elde og værslitasje, dels tørkesprekker, grønske og slitte bord. Vedlikehold og eventuelle utskiftninger må kunne påregnes -Innfestning til terrassegulv er perforert dypere enn anbefalt, som vil kunne redusere levetiden og gi fuktskader over tid. Hyppigere vedlikehold må kunne forventes
7.1.1	Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling
	-Overflater og utstyr med standard fra byggeår. Slitasje på vegger med noe løsnet tapet og eldre skruehull etter innfesting på vegger
7.1.2	Vaskerom 1.etg Overflate gulv
	-Høydeforskjell fra topp sluk til topp flise ved dør måles til 1,5 cm, høydeforskjell skal minimum være 2,5 cm fra topp slik til topp membran ved dør. Forøvrig ukjent utførelse med membran/tettesjikt mot terskel, som kun kan kontrolleres ved demontering
7.1.3	Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Eldre plastsluk med vannlås. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år
7.2.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	-Tilnærmet flatt gulv med mindre ujevnt fall, laveste punkt målt ca midt i rommet. Fallforhold rundt sluk er ikke mulig å måle på befaringsdagen -Høydeforskjell fra topp flis utenfor kabinett til topp flis ved dør er ca. 1,0 cm. Høydeforskjell skal minimum være 2,5 cm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Forøvrig ukjent utførelse mot terskel, terskel har en høyde på ca. 6,0 cm, høydeforskjell kan være tilstrekkelig dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering
7.2.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Plastsluk med vannlås under kabinett. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Det mangler endetetting på varerør på kjøkken og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom -Vegghengt toalett i 2 etasje har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn er heller ikke fremlagt. Toalettet ble installert etter krav til synliggjøring av lekkasje -Røranlegget er 20 år gammelt, ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner må det kunne forventes mindre utskiftninger
10.2	Varmtvannsbereder
	-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Ved utskiftning anbefales beredere å kobles til via sikkerhetsbryter -Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming -Ukjent om berederen er plassert i rom med sluk. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring bør etableres -Berederen har forbigått halvparten av forventet bruks- og levetid

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Oppdragsnr.	30-0208/24
Selger 1 navn	Anders Harald Sveen-Andersen
Selger 2 navn	Kristin Sveen-Andersen
Gateadresse	Konvallveien 6B
Poststed	TORP
Postnr	1658

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 15
Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Tryg Utdanningsforbundet
Polise/avtalenr.: 7469372

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 30-0208/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Utenpåliggende innbyggingsisterne i andre etasje. Gjort på dugnad med håndverkere(snekker, rørlegger)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Montering av el-bilader i garasje, elektrisk opplegg utedel terasse og vinterhage, samt lekestue/bod. Elektrisk opplegg treningsrom garasje. Innstallert nye termostater. Skiftet det meste av brytere og eluttak til sort.
Arbeid utført av: Spernes Elektro

Filer
Samsvarserklæring Konvall Veien 6 B.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Vi hadde en kontroll av el-anlegg tidligere. Avvik på bruk av skjøtekabel på vaskerom. Flyttet tørketrommel til egen kurs i andre etasje.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Easee - I garasje.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 30-0208/24

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Egeninnsats på garasje(reisverk og tak), resten ferdigstilt av firma. Markterasse er bygget av ufaglært.
Arbeid utført av	Byggservice AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Forelegging av forenklet planendring for reguleringsplan Torp Mellom (planID 467) - Forslagsstiller: Byggmester Arild Andersen Eiendom AS

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Boligen er bygget på radonholdning masse. Innstallert radonvifte. Tatt radontester hvert år til verdien havnet under 100 Bq/m³. Bestilt ny radonmåling som skal gjøres denne vinteren.

21.1 Radonmåling

År	2015
Verdi	Under 100 Bq/m3.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 30-0208/24

Tilleggskommentar

Det er lagt inn radonvifte i begge de vertikaldelte boligene.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 30-0208/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Harald Sveen Andersen	617f448d2262740543fe3a00cd974ab0314abc01	07.12.2024 09:46:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Sveen Andersen	8c622b0f55f5b2a48a8aafcd520e4324cab55701	07.12.2024 09:48:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

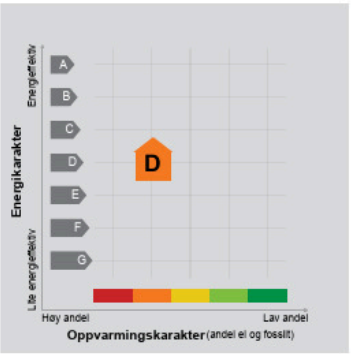
Document reference: 30-0208/24

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

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Konvallvelen 6B
Postnummer	1658
Sted	TORP
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	614
Bruksnummer	130
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23731738
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-56163
Dato	01.12.2024



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

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

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

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

Målt energibruk 25 688 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

23 700 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved

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 urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Luft kort og effektivt**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	133
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering 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.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Opplysninger om rekvirent (innsender) [2]	Plass for tinglysingstempel
Navn:Espen Sand Adresse:Olav Torpbuen 25 Postnr:1658 Poststed:Torp Fødselsnr./Org.nr:080764[redacted] Referansenr:	Doknr: 268945 Tinglyst: 17.04.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Knut Herulf Wingstad og Ann Ninja Nerheim	010467[redacted] 060273

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0106	Fredrikstad	614	130		1

3. Rettighetshaver – kryss av alternativ

☒ Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). [4] Fyll ut pkt. 4.

eller

☐ Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse). Fyll ut pkt. 5.

4. Rettighetshaver - eiendom

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0106	Fredrikstad	614	150		

5. Rettighetshaver – person

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [5]
05.04.2009	Knut Wingstad Ann Ninja Nerheim

6. Beskrivelse av rettigheten [6]

Støttemur for fyllmasse til garasje står 0,5m inn på eiendomens nord østre hjørne. og er 8,5m lang.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

7. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

8. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Torp **05.04.2009**	Knut Wingstad Ann Ninja Nerheim

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Gnr	Bnr	Festenr
614	130	

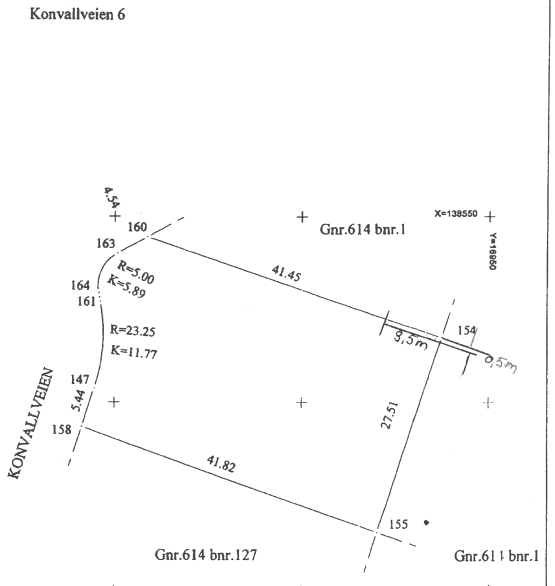
MÅLEBREVKART

Koordinatsystempunkt		
X 138527	Y 16920	Z

Kartblad	X	Landsnett
CQ029-1-14		

Målestokk	Areal
1:500	1179.5 M²

År	418/2002
Målebrev nr	2281/02



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
155	Grensepunkt (gen.)	138507.69	16935.07	41.82	
158	Grensepunkt (gen.)	138521.69	16895.66	5.44	
147	Grensepunkt (gen.)	138526.87	16897.33	11.90	-23.25
161	Grensepunkt (gen.)	138538.62	16898.10	1.13	
164	Grensepunkt (gen.)	138539.73	16897.89	6.30	5.00
163	Grensepunkt (gen.)	138545.06	16900.39	4.54	
160	Grensepunkt (gen.)	138547.24	16904.38	41.45	
154	Grensepunkt (gen.)	138533.84	16943.60	27.51	

Vista/Cinsour

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0106	Fredrikstad	614	130		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
27 08 48 45 79 0	Christen Torp	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-legg-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-legg-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-legg-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-legg-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-legg-areal [6]
1	B	140		13				25				37				49			
2	B	140		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				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: 280 = nevner: 280

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.

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

e) [X] 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 fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] 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) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] 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) [X] 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 m v

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) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Fredrikstad den 27/5 2003 Christen Torp		

8. Styrets samtykke m v 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

[ ] Befaring er foretatt
[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
614	130			kommune

Dato	Stempel og underskrift
28.07.03	Asbj Bye

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, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
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 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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Byggmester Arild Andersen AS

Strykerveien 10
1650 SELLEBAKK

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2002/33305-73462/2004-ANBH -4-	614/130	09.09.2004

Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak nr.

Planutvalget 1387/04

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, datert 08.09.04, (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for:

Adresse: Konvallveien 6 A og B
Gnr. 614 Bnr. 130

Arbeidets art: Nybygg - tomannsbolig m/garasjer

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

Anne Bay Hansen ansk
Anne Bay Hansen
avdelingsingeniør

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: planmiljo@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 64
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 55 Bankkonto: 5122 05 77000

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 01.12.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 614 **Bruksnr.:** 130 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Konvallveien 6B, 1658 TORP
Referanse: 30-0208/24

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

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 tilfelle 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.

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 614	**Bnr:** 130	**Fnr:** 0	Snr: 1
Adresse:	Konvallveien 6B		
Areal:	ca. 1178.8 m² *	Arealet 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.

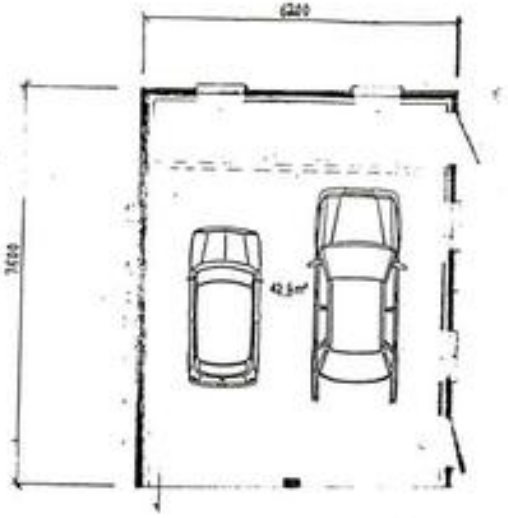
Planopplysninger:

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	310 - Ras- og skredfare, H310 1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
467 Torp Mellom	640 - Frisiktsone 111 - Frittliggende småhusbebyggelse	mai 30, 2001
Reguleringsbestemmelser: Reg.best - 467.pdf		

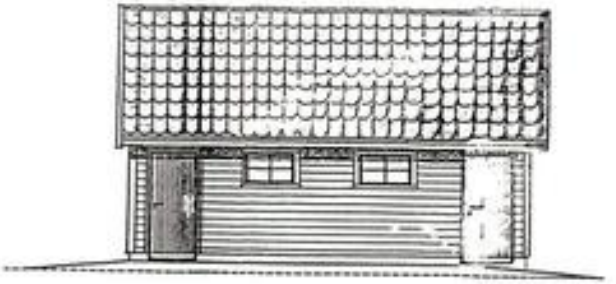
*For matrikkelenhet:

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.



Plan

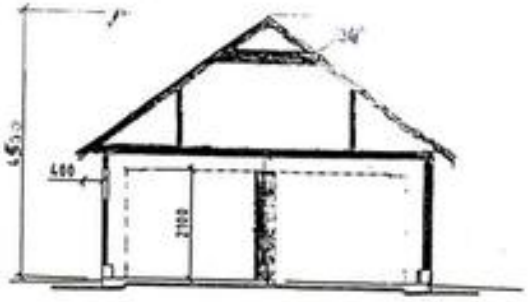


Fasade syd



Fasade vest

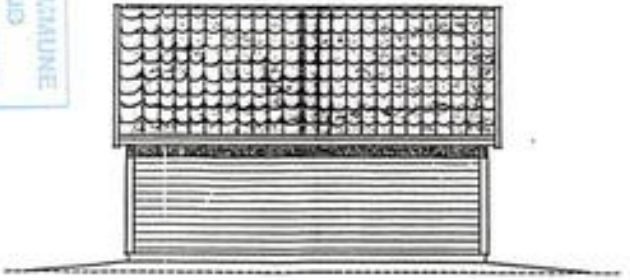
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG FEG. AVDELING
SAKSNR
BEHANDLDATO
29.10.08
19508



Snitt



Fasade øst



Fasade Nord

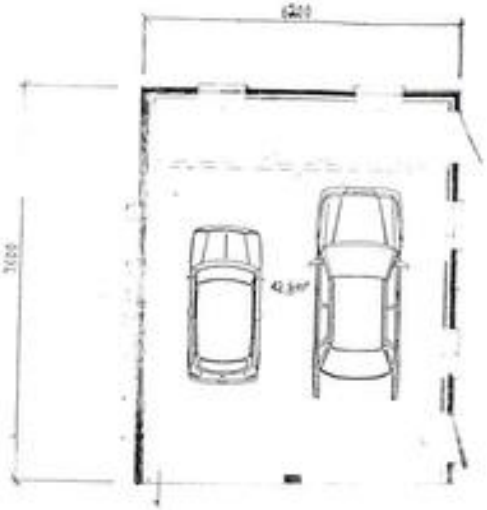
Takhøyden vil
senkes til 4500 mm
hvis dette er et krav.

PROSJ. TERRENG
EKSIST. TERRENG

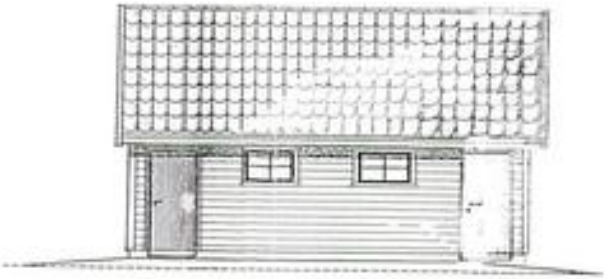
Knut Wingstadl og Ann Ninja Nerheim
Konvallveien 68, G.nr. 604,Bnr 130 Snr 0 Dato:20.06.07
Plan, snitt og fasade Målestokk 1:100

28. AUG. 2007

DAK



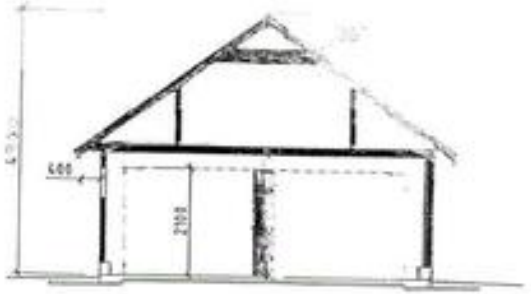
Plan



Fasade syd



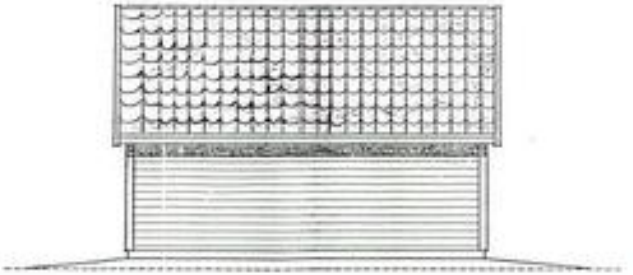
Fasade vest



Snitt



Fasade



Fasade Nord

PROSJ. TERRENG
EKSIST. TERRENG

Knut Wingstadi og Ann Ninja Nerheim
Konvallveien 6B, G.nr. 6040,Bnr 130 Snr 8 Dato 20.06.07
Plan, snitt og fasade Målestokk 1:100

20. JUNI 2007

E 1-4

CAD-Program: | DATA DESIGN SYSTEM

A3

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

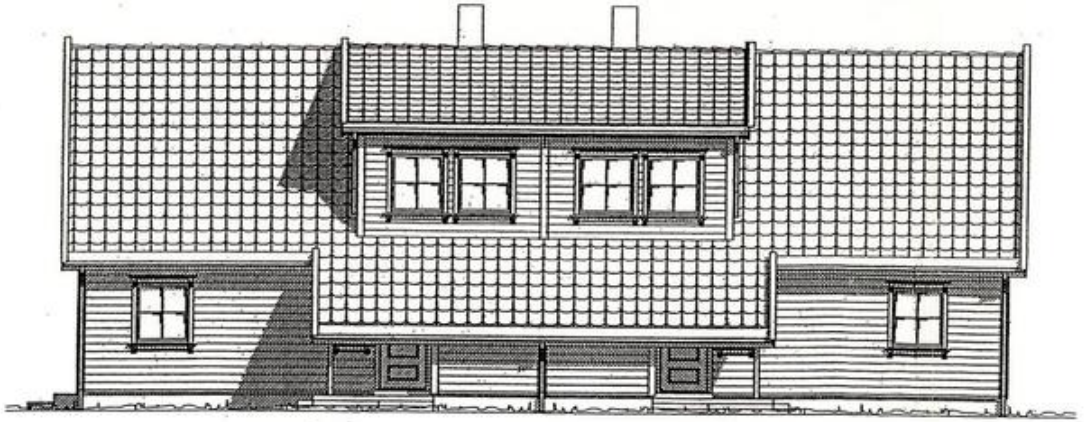
~~23 SEPT 2002~~

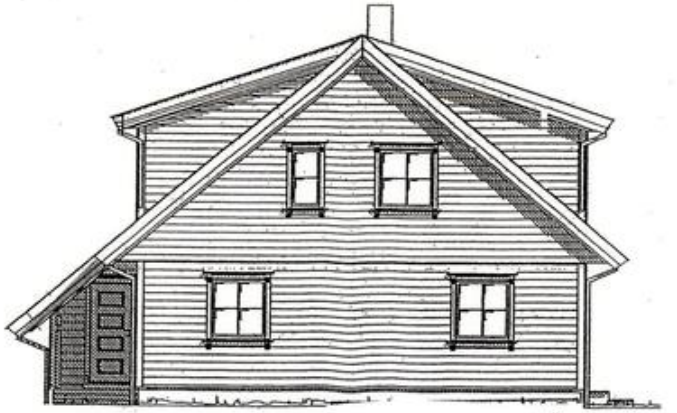
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG MILJØ
BYGG OG EIENDOM

SAKSNR	ARKIVKODE
02/0006	3/1-03









Innredningen som er tegnet inn er kun ment som forslag.

D	Forlenget m/2400 mm	15.09.00
C	2 stk opplett ++	06.09.00
B	Pipe	28.01.98
A	Endret!	26.01.98

UGLAND INDUSTRIER AS 4886 GRIMSTAD
Tlf.+47) 37 25 75 00
Fax+47) 37 25 75 01

NS-EN ISO 9001

UGLAND INDUSTRIER AB
TAKSTOLKONTROLLEN

FASADER TYPE B

Tegnet av:	Kontrollert:	Mål:	Dato:
dw		1:100	26.11.97

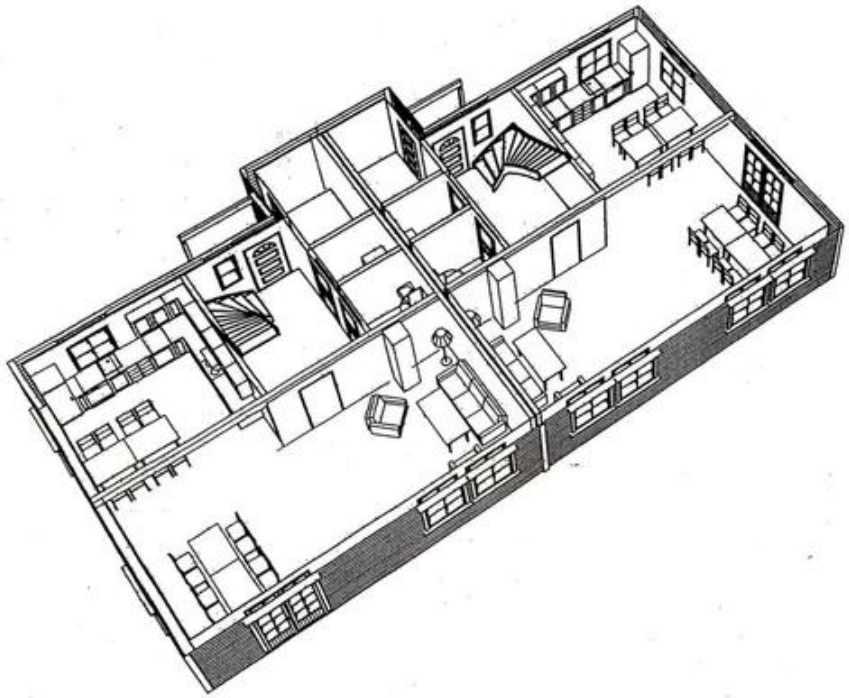
Tegningsnr: N8221D 501

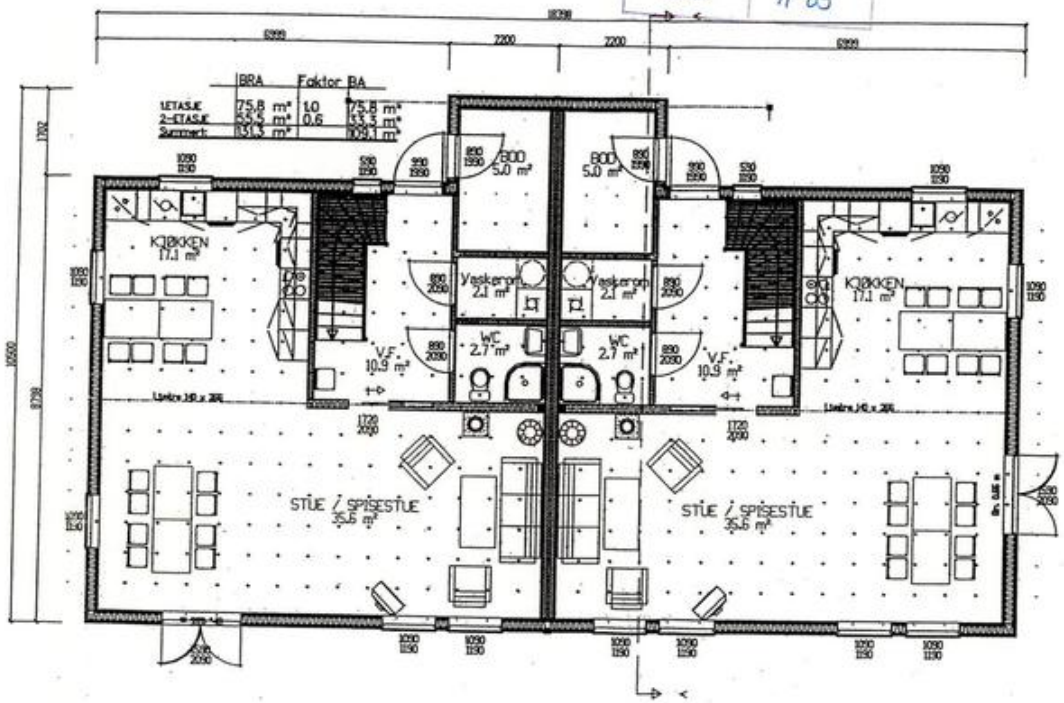
CAD-Program: DATA DESIGN SYSTEM

A3

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
23 SEPT. 2002

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG BYGGESAKSAVDELINGEN
SAKSNR. 03/1006 ARKIVKODE 31/1-03





Innredningen som er tegnet inn er kun ment som forslag.

D	Forlenget m/2400 mm.	jof	15.09.00
C	2 stk. opplett ++	jof	06.09.00
B	Pipe	GRS	28.01.98
A	Endret	dw	26.01.98

UGLAND INDUSTRIER AS 4886 GRIMSTAD
Tel.(+47) 37 25 75 00 Fax(+47) 37 25 75 01

PROD.nr.(INTERNT):

NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

UGLAND INDUSTRIER AS er tilsluttet TAKSTOLKONTROLLEN for kontrollering av takstoler og andre trekonstruksjoner med spikerplater

1. ETASJE — TYPE B

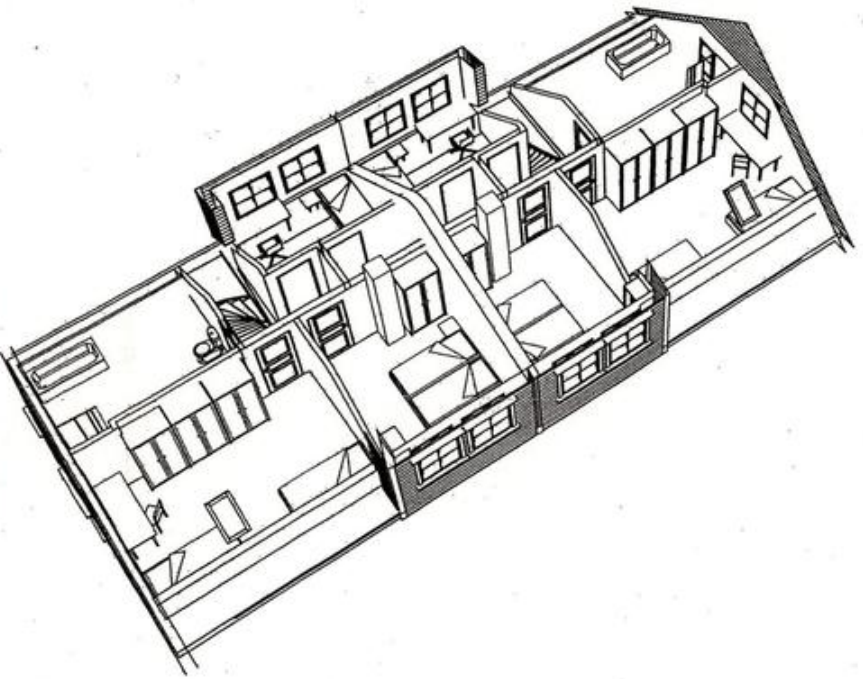
Tegnet av:	Kontrollert:	Mål:	Dato:
dw		1:100	25.11.97

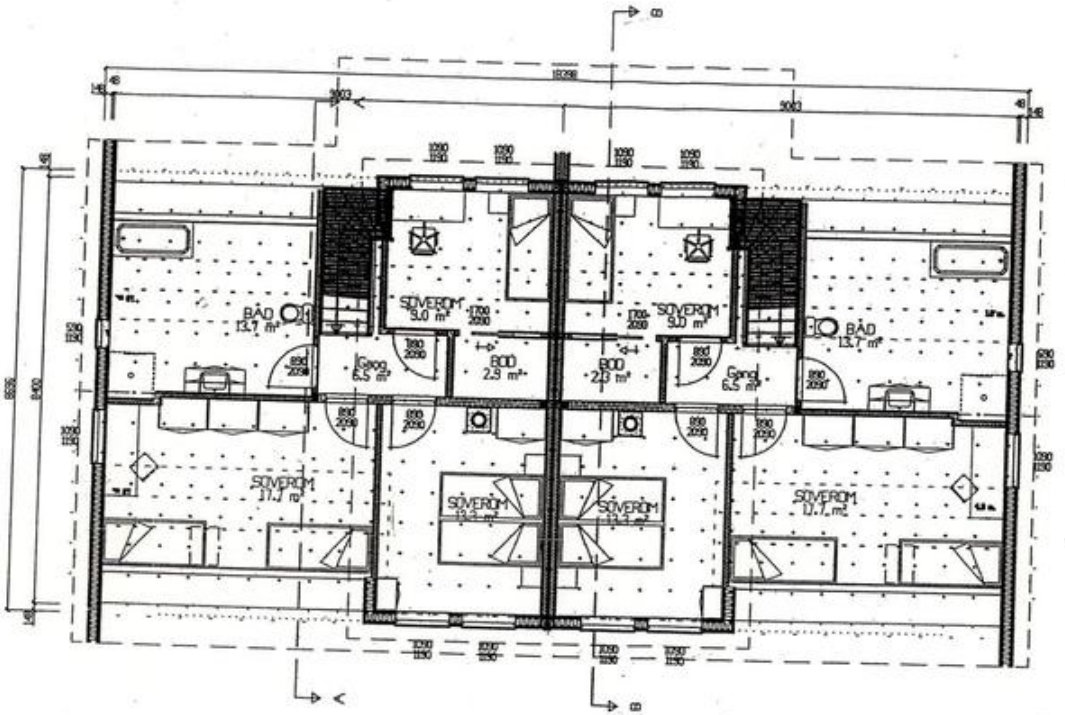
Tegningsnr: N8221D 503

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I

CAD Program: DATA DESIGN SYSTEM

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
23 SEPT. 2002





FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REGULERINGSAVD.
SAKSNR. 03/10006
SKANNET DATO 31-03

redningen som er tegnet inn
kun ment som forslag.

UGLAND INDUSTRIER AS 4886 GRIMSTAD
Tlf.(+47) 37 25 75 00
Fax(+47) 37 25 75 01

INTERNT:

NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

UGLAND INDUSTRIER AS
TAKSTOLKONTROLLEN

D	Forlenget m/2400 mm.	jof		15.09.00
C	2 stk. opplett ++	jof		06.09.00
A	Pipe	GRS		28.01.98

Tegnet av:	Kontrollert:	Mål:	Dato:
dw		1:100	25.11.97

2. ETASJE TYPE B

Tegningsnr: N8221D 504

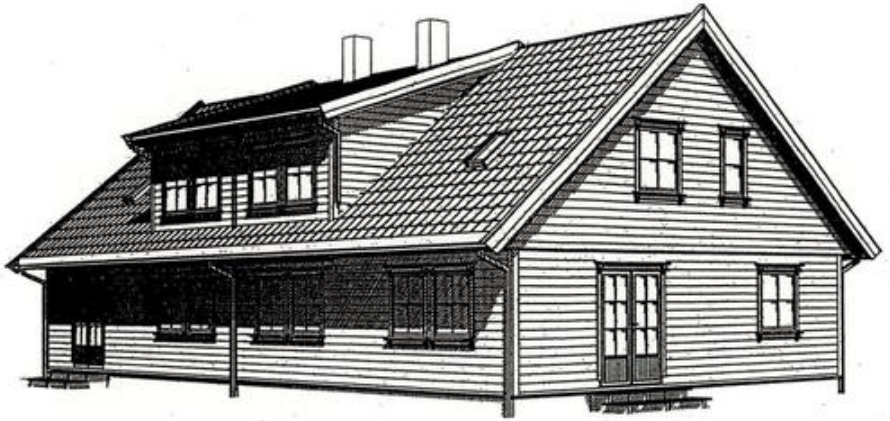
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE HAR UTVERKET I

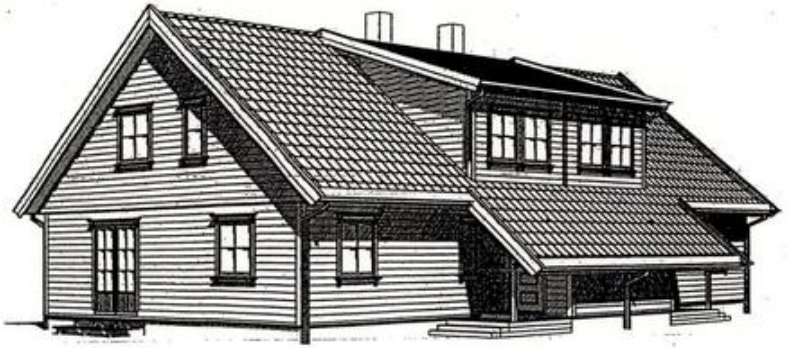
A3

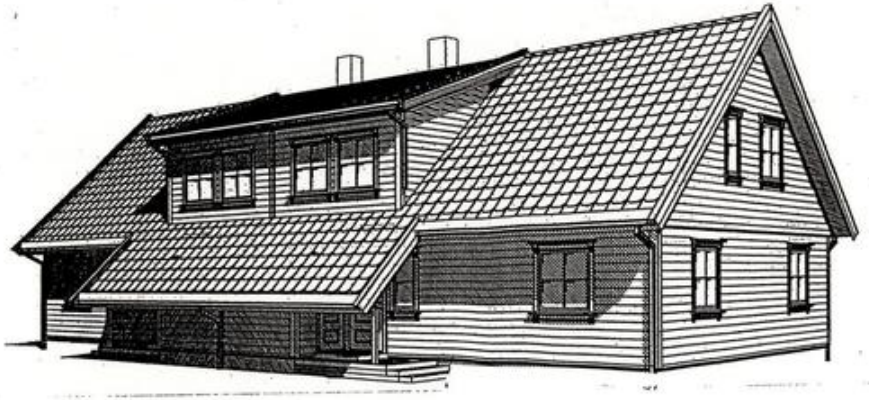
Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

2 3 SEPT. 2002









Innredningen som er tegnet inn
er kun ment som forslag.

D	Forlenget m/2400 mm.	15.09.00
C	2 stk. opplett ++	06.09.00
B	Pipe	28.01.98
A	Endret	26.01.98

UGLAND INDUSTRIER AS 4886 GRIMSTAD
Tel.+47) 37 25 75 00
Fax(+47) 37 25 75 01

PROD.nr.(INTERNT):

NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

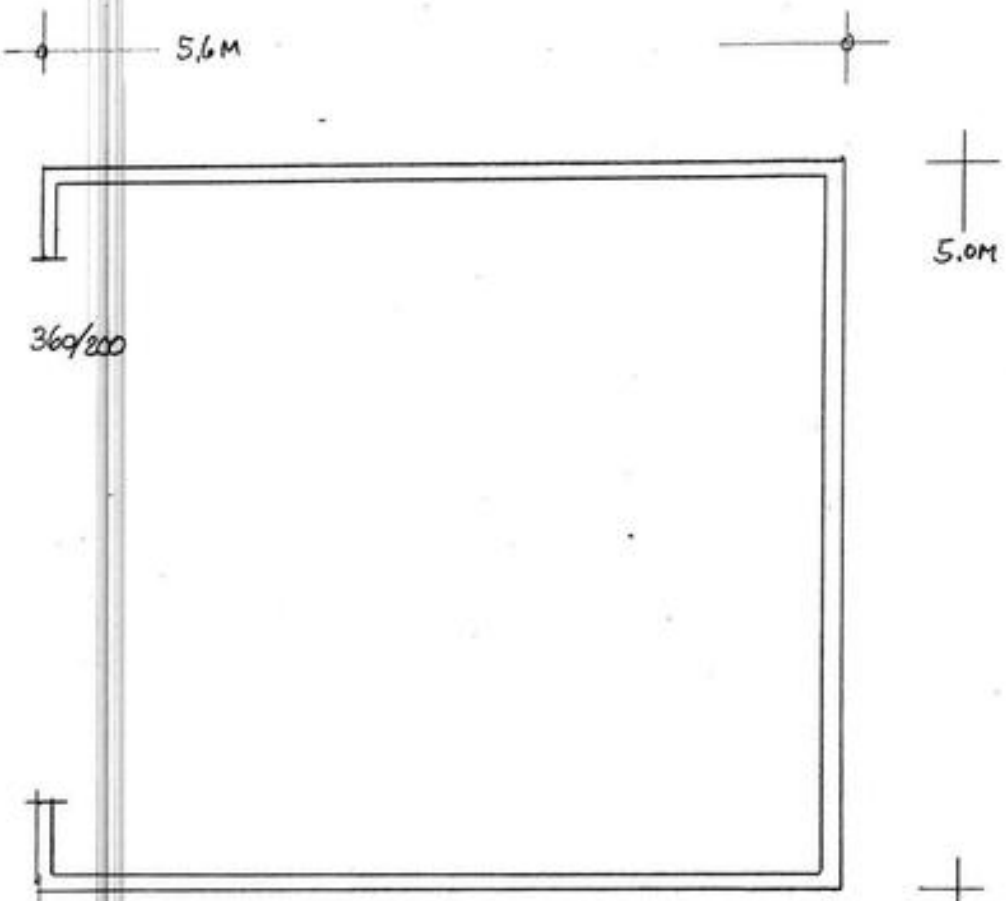
UGLAND INDUSTRIER AS
TAKSTOLKONTROLLEN

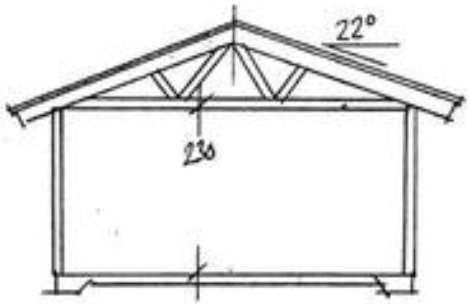
Tegnet av:	Kontrollert:	Mål:	Dato:
dw		1:100	26.11.97

PERSPEKTIV ~~TYPE B~~

Tegningsnr: N8221D 502

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I





UGLAND INDUSTRIER

430144

KONVALVEIEN 6 Å ØGB Gnr. 614 Bnr. 127

TYPE G-1, STANDARD LIGGENDE, 560 x 500 cm – 22°

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
oas	1:100/50	13.03.02

TEGNINGS NR: 01441 501

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Sveen-Andersen Anders H

Konvallveien 6b

1658 Torp

Adresse:	Konvallveien 6 B (- -)	**Dato:**	29.11.2024
Bygningsnr:	23731746	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	614 / 130 / 0 / 1	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Cato Eriksen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	22987
Tilsyn:	Utført 17.02.2022		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
29. November 2024

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**614**	Bnr.:	**130**	Fnr.:		Snr.:	**1**
Adresse:		**Konvallveien 6 B**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 17.02.2022	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiing/sjekk, dato: 17.02.2022	

Med vennlig hilsen

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

Skatteetaten

Dato
27.11.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 614 Bnr 130 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Konvallveien 6B, 1658 TORP

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 095 477
Som sekundærbolig:	kr 4 381 908

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 26. november 2024

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 614 **Bruksnr.:** 130 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Konvallveien 6B, 1658 TORP

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 - 614/130/0/1

Eierrepresentant: Sveen-Andersen Anders H

Regningsmottaker: Sveen-Andersen Anders H

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	614	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	130	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	1				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
23731738	Tomannsbolig, vertikaldelt	Tatt i bruk	Bolig		139

TINGLYSTE EIERE

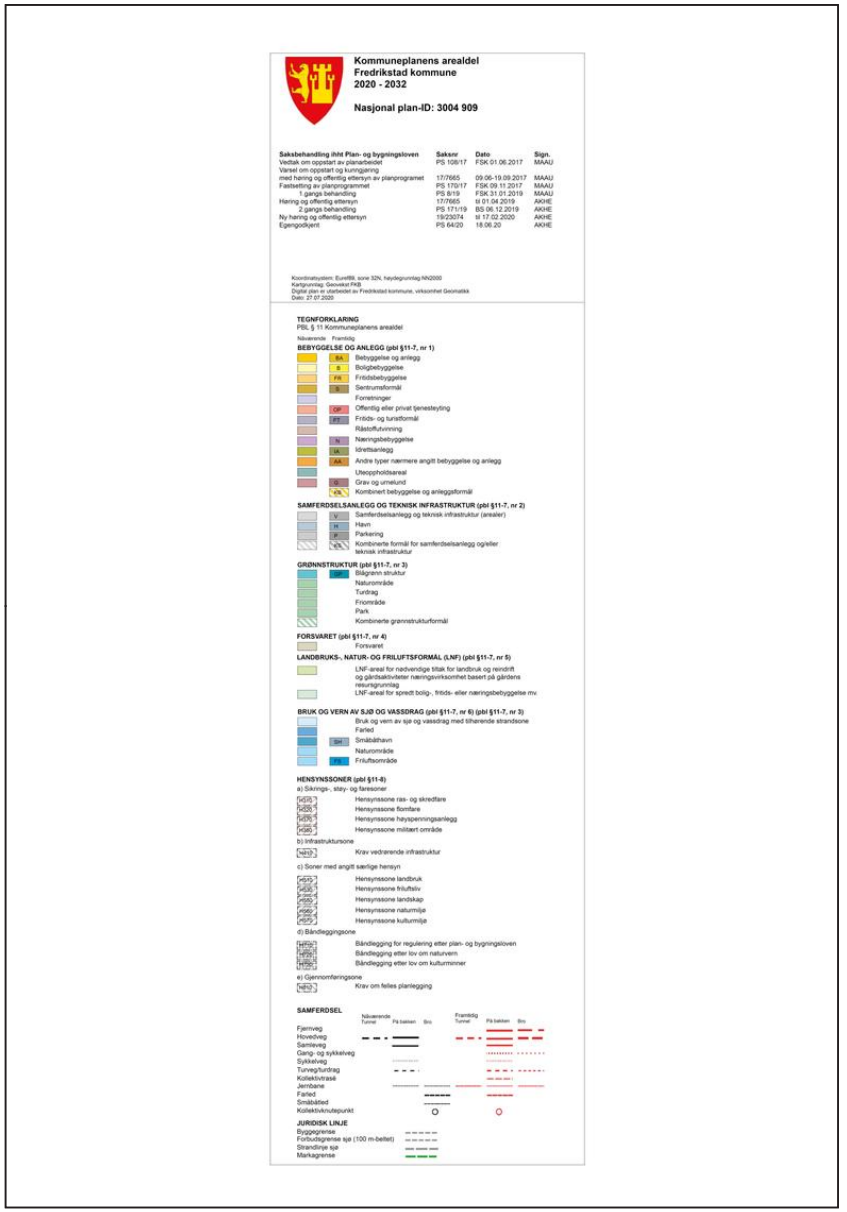
(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SVEEN-ANDERSEN ANDERS H	KONVALLVEIEN 6B	1658 TORP	1/2	Hjemmelshaver
SVEEN-ANDERSEN KRISTIN	KONVALLVEIEN 6B	1658 TORP	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 066,00	01.01.2025	1/1	0	kr 5 083,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 377,00	01.01.2025	1/1	0	kr 377,00
260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 14,22	01.01.2025	1/1	0	kr 3 200,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 208,00	01.01.2025	1/1	0	kr 1 510,00
360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 28,23	01.01.2025	1/1	0	kr 6 352,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 932,00	01.01.2025	1/1	0	kr 2 415,00
60	ESkatt Bolig	1 767 100,00 0/00	kr 3,20	01.01.2025	1/1	0	kr 5 654,00

kr 24 591,00



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 Fremtidig

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 urneland
- BFR Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)
- V Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H Havn
- P Parkering
- BKN 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
- SHA Småbåthavn
- Naturområde
- FFS 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

b) Infrastruktursone
- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn
- H510_1 Hensynssone landbruk
- H530_1 Hensynssone friluftsliv
- H560_1 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 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 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

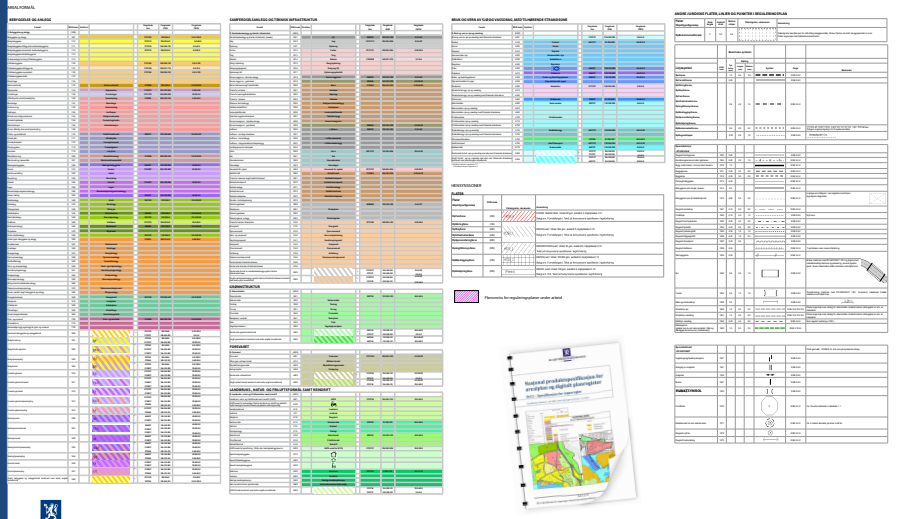
JURIDISK LINJE
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

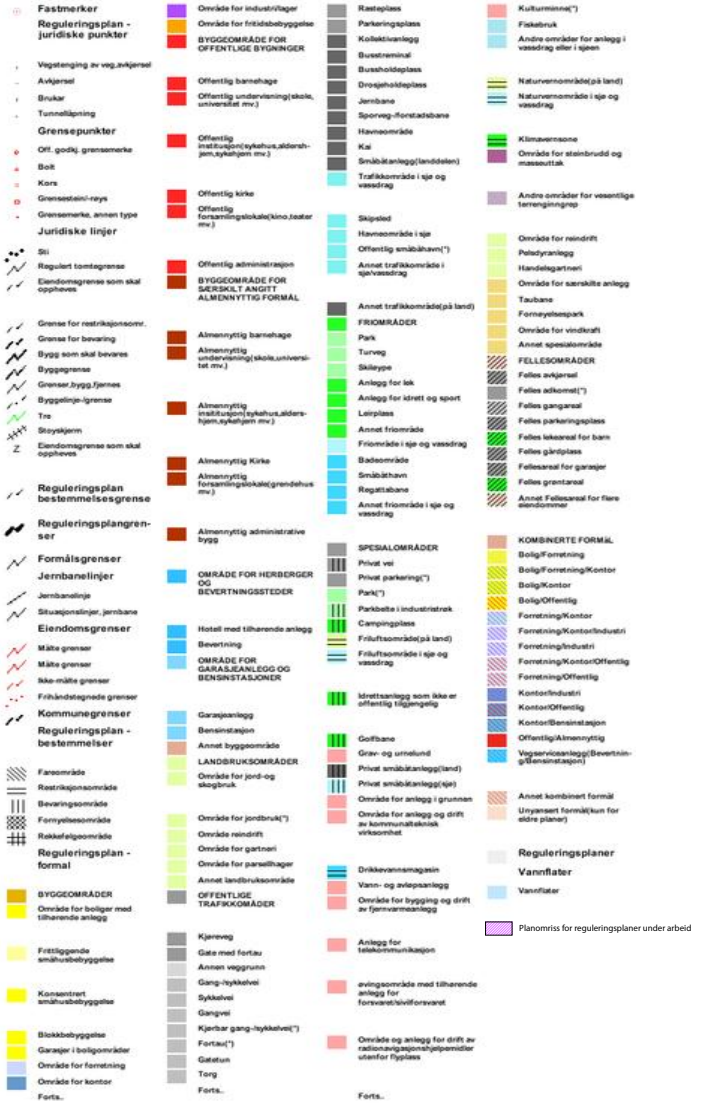


Plasseres for reguleringsplaner under arbeid

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: Konvallveien 6B, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 614/130/0/1

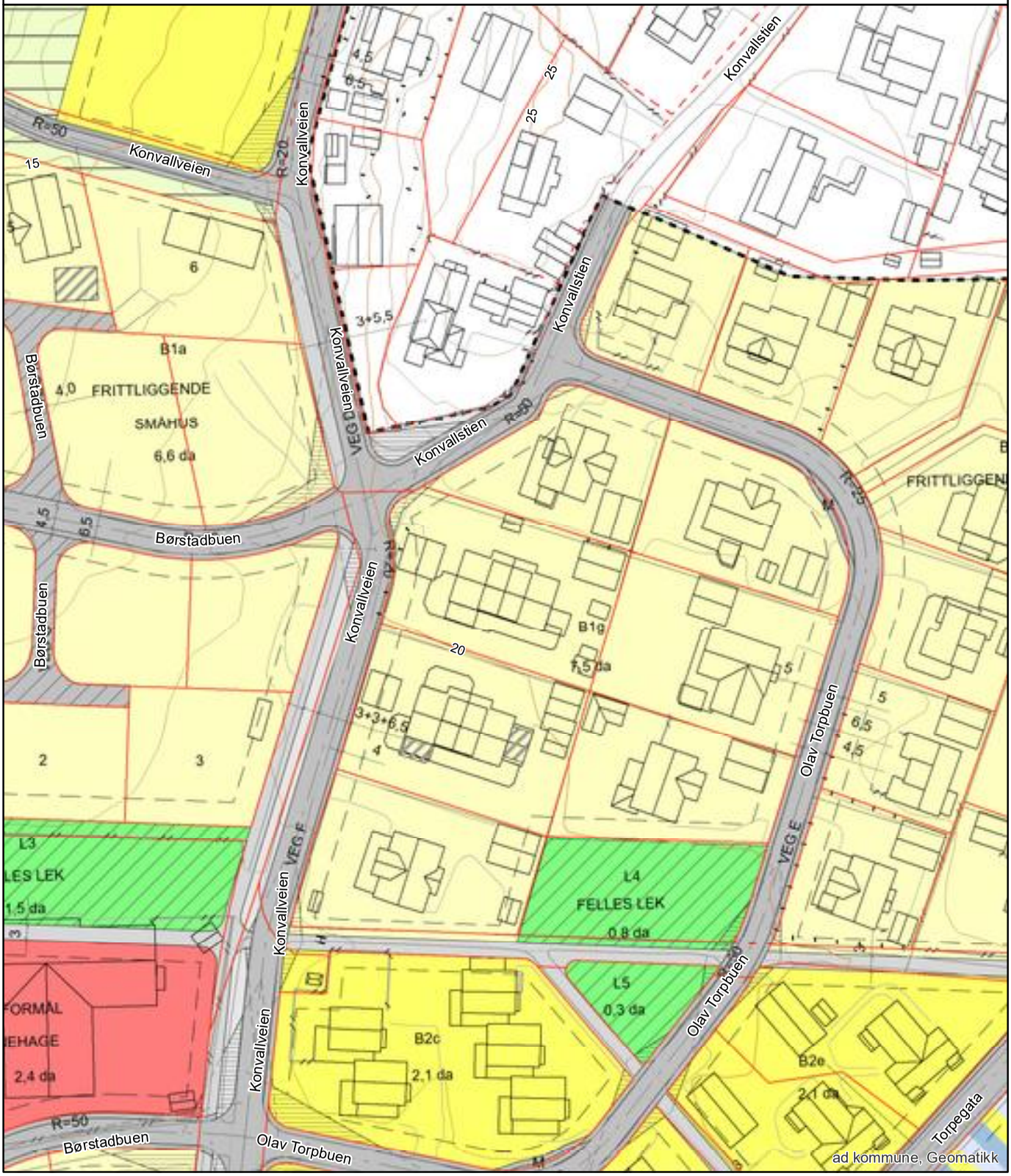
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-26

N

Planident: 467
Ikrafttredelsesdato: 30.5.2001
Plannavn: Torp Mellom

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.



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Konvallveien 6B, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 614/130/0/1

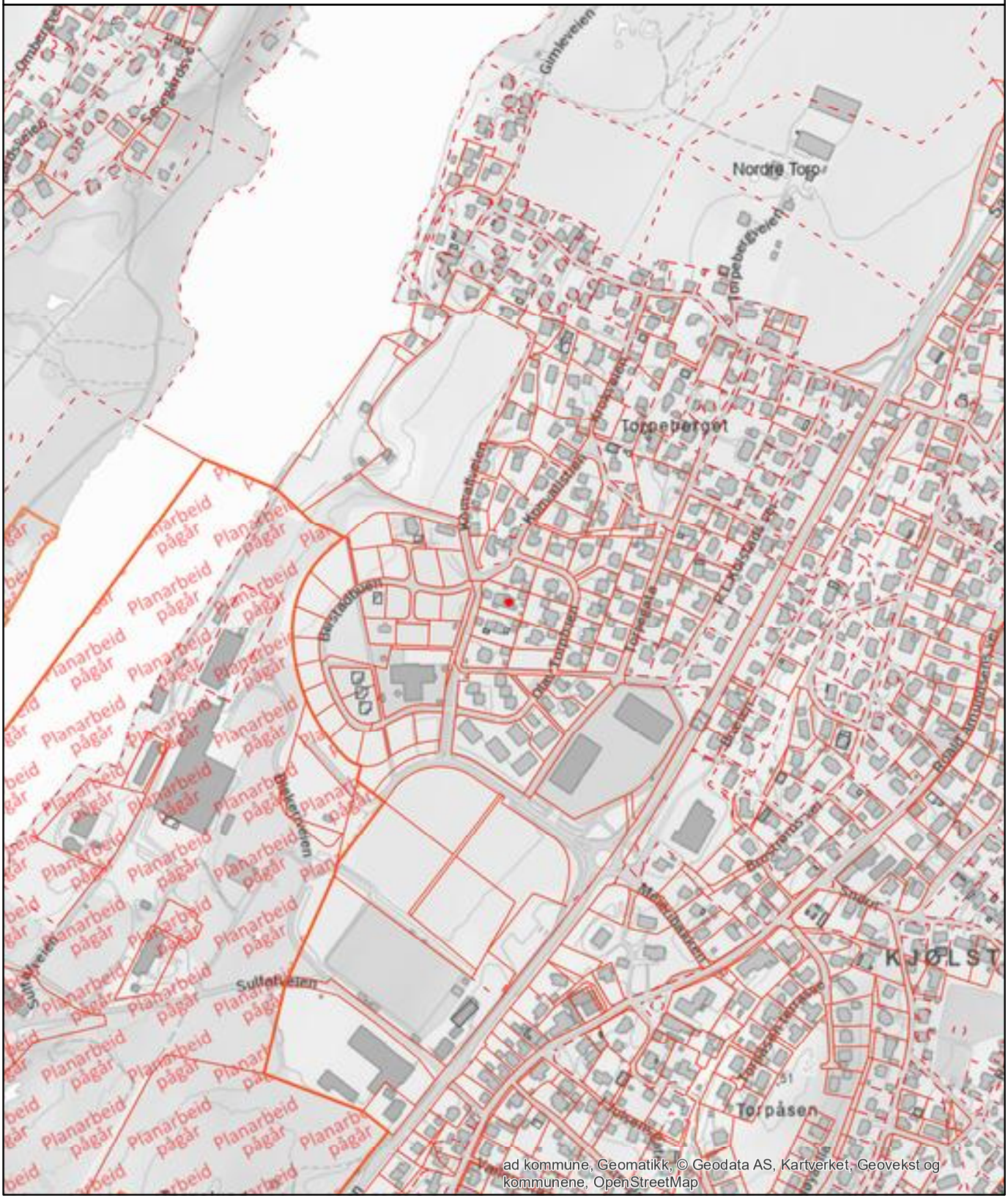
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-11-26

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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

TORP MELLOM

Tilhørende plankart er datert 23.06.00 med siste revisjon 10.05.01.

§ 1
GENERELT

a) Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

b) Området skal reguleres til :

Byggeområder :
- Boliger frittliggende småhus.
- Boliger, konsentrert småhusbebyggelse.
- Kombinert formål; Boliger/kontor/forretning.
- Kombinert formål; Kontor/forretning/bensinstasjon.
- Industri.
- Allmennyttig formål, barnehage.

Offentlig trafikkområder :
- Kjørevei.
- Gang-/sykkelvei, fortau.
- Kjørbar gangvei.
- Bussholdeplass
- Annen veigrunn.
- Trafikkområde i sjø/vassdrag

Spesialområder :
- Naturvern.
- Buffersoner.
- Privat idrettsanlegg.
- Privat båthavn.
- Privat båthavn i sjø/vassdrag
- Trafo
- Frisiktsone

Fellesområder :
- Felles lekeplass.
- Felles parkering / adkomstvei
- Felles avkjørsel

§ 2
FELLESBESTEMMELSER

a) Parkering/ adkomst — Når ikke annet er nevnt, skal parkeringsdekningen innenfor de enkelte formål, beregnes etter gjeldende kommunale vedtekter.

Adkomst skal der det er angitt være som vist med pil på plankartet. Eksakt plassering av avkjørsel fastlegges i situasjonsplan ved rammesøknad.

b) Utbyggingstakt. — Utbygging av boligområdet skal skje i takt med kommunens gjeldende boligbyggeprogram.

c) Nettstasjoner. — Nødvendige nettstasjoner skal innpasses der det er satt av areal til til dette i planen.

d) Høyspentlinjer. — Områdene B1g, B1h, B2c og B2d kan ikke bebygges før høyspent- linjen er lagt som jordkabel. Omlegging skal skje i samråd med eieren av nettet og på utbyggers bekostning.

e) Støyskjerming. — Utearealer i boligområder skal være støyskjermet slik at maksimalt støynivå ikke overskrider 55 dB(A) på bolignære uteoppholdsarealer. Boliger skal ha bygningsmessige tiltak som sikrer at innendørs ekvivalent støynivå ikke overstiger 30 dB(A). Ved rammesøknad må det dokumenteres gjennom støymålinger at kravene oppfylles for de støyutsatte områdene.

§ 3
OMRÅDER FOR KONTOR/FORRETNING/BENSINSTASJON
FELT A

a) I området kan oppføres bygninger for forretnings- og kontorvirksomhet m.v. Herunder bensinstasjon. BYA maks 50%.

b) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Ved toetasjes bebyggelse maks gesimshøyde 8 m og maks mønehøyde 10 m.

c) Kontorer skal ha bygningsmessige tiltak som sikrer at innendørs ekvivalent støynivå ikke overstiger 40 dB(A).

d) Plankrav:
I felt A kan ingen tomter fradeles eller bygges ut før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for feltet. Planen skal vise:
- Plassering av bebyggelse.
- Høyde og eventuell møneretning på bygningene.
- Avgrensing av tomter og fellesareal.
- Parkeringsløsning.
- Forslag til materialbruk og formspråk.

§ 4
OMRÅDER FOR BOLIGER/KONTOR/FORRETNING
FELT B

a) I området kan oppføres bygninger for boliger, forretnings- og kontorvirksomhet. BYA maks 50%.

b) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Ved toetasjes bebyggelse : maks gesimshøyde 8 m og maks mønehøyde 10 m

c) Det skal opparbeides egnede uteoppholdsarealer på minst 30 m_2 per bolig. Til uteareal kan også medregnes balkonger og terrasser som er egnet til opphold.

d) Kontorer skal ha bygningsmessige tiltak som sikrer at innendørs ekvivalent støynivå ikke overstiger 40 dB(A). For boliger 30 dB(A).
Uteområder tilhørende boligformål skal være støyskjermet slik at maksimalt ekvivalent støynivå i bolignære uteoppholdsarealer ikke overskrider 55 dB(A).
Dette skal dokumenteres ved innsendelse av rammesøknad.

e) Det skal opparbeides en trygg gangsti/gangforbindelse over området fra gangstien gjennom boligområdet i øst til bussholdeplassen ved riksvegen (B-B).

f) Boliger skal ha adkomst fra boliggate, veg A.
Forretninger/kontor skal ha adkomst fra samleveg B.

g) Plankrav:
I felt B kan ingen tomter fradeles eller bygges ut før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for feltet. Planen skal vise:
- Plassering av bebyggelse. Ved utforming av bebyggelsesplan skal det være et overordnet mål at bebyggelsen gir god støyskjerming for nærmeste bakenforliggende boligbebyggelse.
- Høyde og eventuell møneretning på bygningene.
- Avgrensing av tomter og fellesareal.
- Parkeringsløsning.
- Forslag til materialbruk og formspråk.

§ 5
OMRÅDER FOR BOLIGER

Områdene B1 (B1a, B1b, B1c, B1d, B1f, B1g, B1h): Frittliggende småhusbebyggelse

a) I områdene kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.
BYA max. 25%.
Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av økologisk helhetstenkning ved utforming og bruk av arealer og bygninger.
Det skal benyttes gjennomprøvde, teknisk forsvarlig gjennomførbare løsninger.

b) Underetasje godtas bare der forholdene er spesielt gunstige for dette.

c) Bygningene skal ha saltak med tekking av rød takstein i tegl eller betong.
For delfeltene B1a, B1b, B1c, B1d og B1f kan det tillates andre takformer og tekking.

d) I område B1c og B1d må grunnundersøkelse m.h.t. forurensing foretas før rammesøknad kan behandles. Det samme gjelder utsatte, vestre deler, av B1a og B1c.

Område B2 (B2a-B2e): Konsentrert småhusbebyggelse

e) I området kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. BYA max. 30%.
Det skal legges spesielt vekt på å finne løsninger preget av økologisk helhetstenkning ved utforming av arealer og bygninger. Det skal benyttes gjennomprøvde, teknisk forsvarlig gjennomførbare løsninger.

f) Bebyggelsen skal oppføres i to etasjer med evt. innredet loft.
Max gesimshøyde er 6,5 m og max mønehøyde er 8,5 m.

g) Bygningene skal ha saltak med tekking av rød stein i tegl eller betong.

h) Før behandling av rammesøknad i et delområde skal det utarbeides tomtedelingsplan for vedkommende delområde (B2a, B2b osv.) Herunder inngår også krav om kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, søppelspann m.m.

i) I område B2a, B1a og B1c må grunnundersøkelse m.h.t. rasfare foretaes før rammesøknad kan behandles.

§ 6
OMRÅDER FOR INDUSTRI

a) I området kan oppføres bygninger for mekanisk verksted, lettere industri, service- eller håndverksbedrifter. Bedrifter som antas ville medføre særlige ulemper for området, naboer eller miljøet generelt henvises til andre industriområder. Støynivået fra industriområdet skal ligge innenfor anbefalte grenseverdier.

b) Bebyggelsens høyde skal ikke overstige max gesimshøyde på 8 m og max mønehøyde 10 m.
Max 70 %-BYA.

c) Materialbruk, skilt, reklamebruk, utvendig belysning, husfarger og beplantning skal godkjennes av kommunens faste utvalg for plansaker.

d) Dersom ubebygd del av tomt skal benyttes til lagring må dette skjermes fullstendig av plankegjerde eller lignende.

e) Som skjerm mot friluftsområdet langs Glomma skal det oppsettes plankegjerde i 2 m høyde. Utforming skal godkjennes av kommunens faste planutvalg.

f) Rammesøknad skal vedlegges situasjonsplan i mål 1:500 som også viser hvordan ubebygd del av tomt skal utnyttes. På planen skal angis murer, gjerder, parkering, lagerareal og adkomst for vareleveranser. Likeså skal terrengmessig behandling med høydeangivelse, type beplanting/ trær m.v. angis.

§ 7
ALLMENNYTTIG FORMÅL
BARNEHAGE

a) Området skal nyttes til tomt for privat eller offentlig barnehage.

b) Bebyggelsen skal oppføres i én etasje.
Max gesimshøyde er 5,5 m og max mønehøyde er 8,5 m.
Max 35 %-BYA.

§ 8
SPESIALOMRÅDER

S1 : Naturvern.
Skjøtsel skal gjøres skånsomt med tanke på områdets landskapsverdi og økologiske verdi som randsone langs elva samt å bevare et artsrikt planteliv.
Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt. Gammelt steingjerde av granittstolper skal søkes bevart og rehabiliteret.

S2 : Buffersoner mot veger, industriområder m.v. skal etableres med beplantning som krever minst mulig skjøtsel. Stedegen vegetasjon skal benyttes.

S3 : Privat idrettsanlegg.
Ballslettene skal i størst mulig utstrekning innrammes med beplantning. Eksisterende trerekke skal søkes bevart og videreført .
I området kan oppføres bygninger som naturlig hører med til og er en del av bruken av området. Planutvalget kan tillate bygging av mindre tribuneanlegg.

Skilt, all reklamebruk og utvendig belysning skal godkjennes av planutvalget.

S 4 : Privat båthavn.
Området skal nyttes til privat båthavn. Det skal legges vekt på at området holdes ryddig og ordentlig med tanke på at Glommastien går gjennom området.
Glommastien skal til enhver tid holdes fri til allmenn ferdsel. Tiltak som tenkes gjort I båthavna skal legges frem for Borg Havnevesen til uttalelse.

S 5: Frisiktsone.
I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veier.

S 6: Trafo. Områdene skal nyttes til tomt for trafostasjon.

Bestemmelser til reguleringsplan Torp Mellom

§ 9
FELLESOMRÅDER

F1. Felles lek :
L1 skal benyttes til felles lekeområde for boligområdene B2a og B2b.
L2 og L3 skal benyttes til felles lekeområde for boligområdene B1a-f.
L4 og L5 skal benyttes til felles lekeområde for boligområdene B1g-h, B2c-e.
Det stilles krav til utomhusplan i målestokk 1:200 som skal godkjennes av kommunens barnetalsperson.
Lekeområdene skal være ferdig opparbeidet når boligene i respektive områder tas i bruk.

F2. Felles parkering / adkomstvei.
Parkeringsplassen er felles for idrettsanlegget og området med kontor/forretning/bensinstasjon.
Det skal minst anlegges 80 parkeringsplasser.

F3. Felles avkjørsel
Veg G er felles for tomt nr 1,2 og 3.
Veg H er felles for tomt nr 4,5 og 6.

F4. Felles parkering / adkomstvei.

Arealet er felles for planens industriområde og industriarealer inntil planområdet.

§ 10
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Trafikkområder skal nyttes til kjøreveier, gang- og sykkelveier, fortau og busslommer som vist på planforslaget.

Gang- og sykkelveger i gjennom boligområdene skal være ferdig opparbeidet før respektive område kan tas i bruk.

Kryss med rundkjøring og gang- og sykkelvei langs riksvegen og langs vei B frem til vei C skal være ferdig opparbeidet før næringsområder og mer enn 10 boliger kan bygges. Det samme gjelder fotgjengerundergangen.

Veg C skal stenges så snart veg B er bygget.

Halden, den 10.05.01

SG arkitekter
Svein Jakobsen

Dato for revisjon av bestemmelsene : 06.05.08
Dato for Bystyrets godkjenning : 09.10.08, sak 111/08

Sist revidert 23.09.2019
Dato for revisjon av bestemmelsen : planutvalget 06.11.19, sak 16/16637

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Konvallveien 6B, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 614/130/0/1

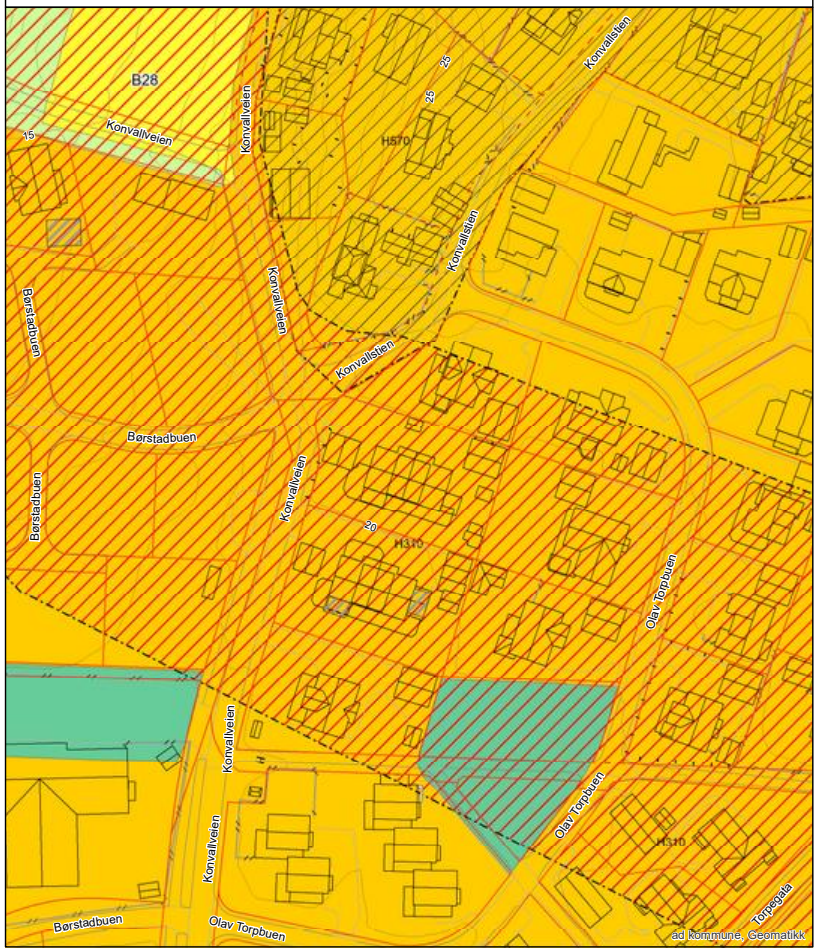
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-26

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.



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 614 / 130 / 0 / 1

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

Grunnkart med ortofoto

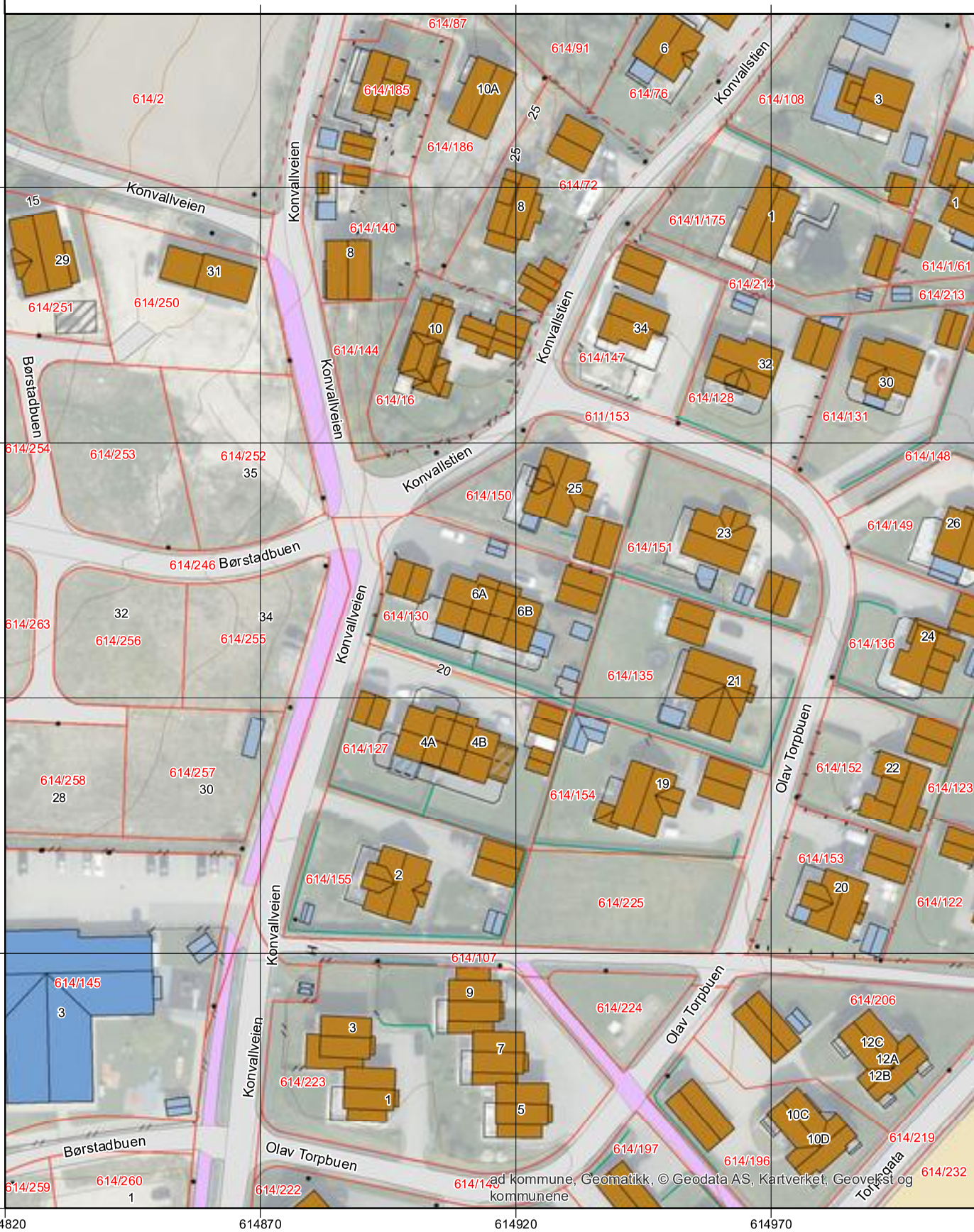
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Konvallveien 6B, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 614/130/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-26

N

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Konvallveien 6B, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 614/130/0/1

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-11-26

N

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



ad kommune, Geomatikk

Oversiktskart

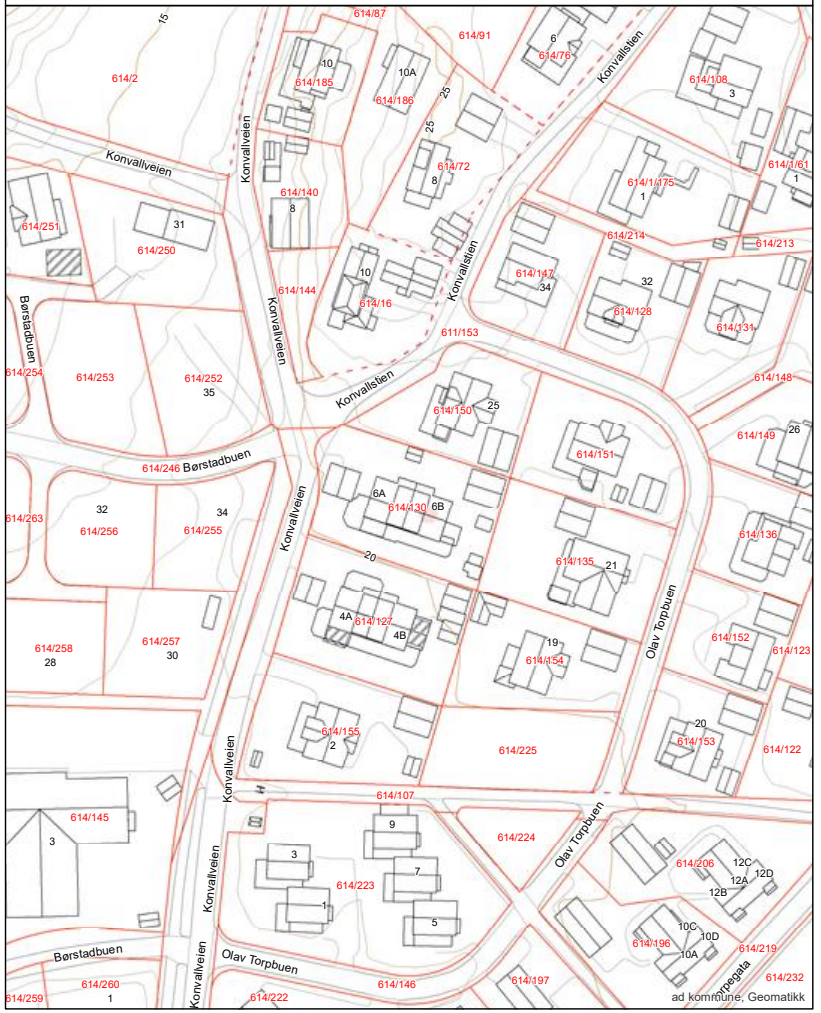
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Konvallveien 6B, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 614/130/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-26

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Konvallveien 6B, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 614/130/0/1

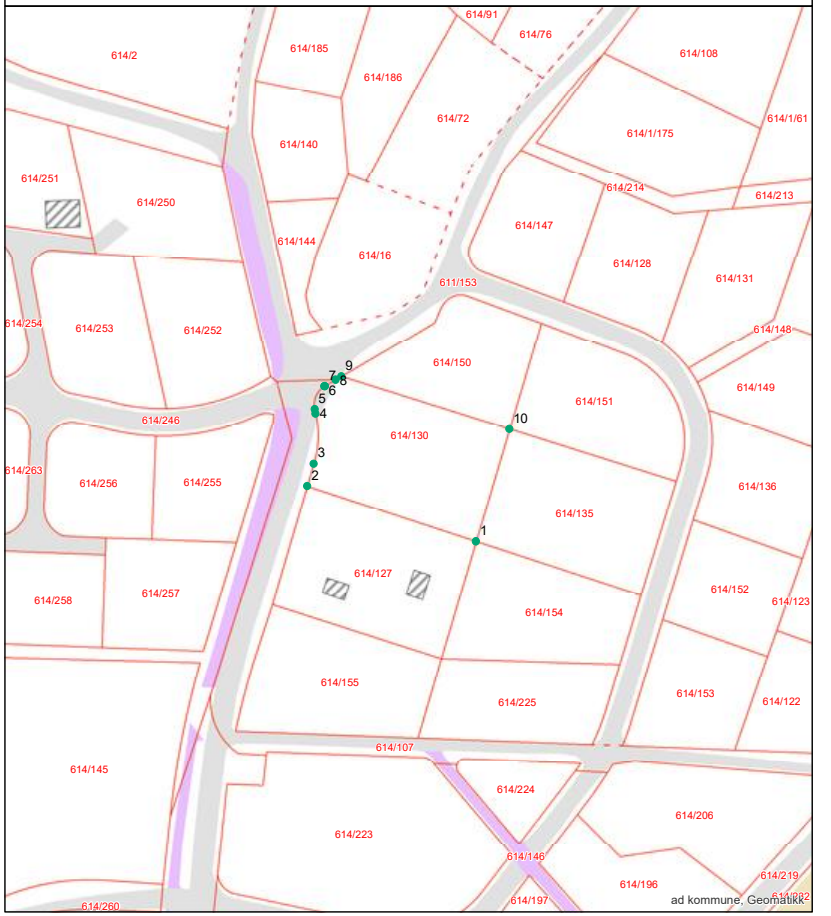
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-26

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 26.11.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1178.8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6568972.42513	614931.302144	Ikke spesifisert	41.83	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6568985.38655	614891.554099	Ikke spesifisert	5.45	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6568990.62331	614893.088592	Ikke spesifisert	11.9	Umerket		Totalstasjon	14	23.261
4	6569002.37626	614893.543147	Ikke spesifisert	1.15	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6569003.51029	614893.320354	Ikke spesifisert	6.21	Umerket		Totalstasjon	14	5.002
6	6569008.847	614895.628627	Ikke spesifisert	0.06	Geometrisk hjelpepunkt		Totalstasjon	14	0
7	6569008.88135	614895.675706	Ikke spesifisert	2.98	Umerket		Totalstasjon	14	0
8	6569010.37827	614898.250287	Ikke spesifisert	1.57	Umerket		Totalstasjon	14	0
9	6569011.16379	614899.61452	Ikke spesifisert	41.44	Umerket		Totalstasjon	14	0
10	6568998.78438	614939.139426	Ikke spesifisert	27.5	Umerket		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-614/130/0/1

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	13.10.2003	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KRISTIN SVEEN-ANDERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ANDERS HARALD SVEEN-ANDERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	13.10.2003			

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
23731738	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk
23731746	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 23731738: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	139.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	139.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	03.01.2003	14.09.2004
IG - Igangsettingstillatelse	03.01.2003	14.09.2004
TB - Tatt i bruk	09.09.2004	14.09.2004

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	139.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	82.0	0.0	82.0	0.0
H02	0	57.0	0.0	57.0	0.0

Bygning 23731746: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	25.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	25.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	03.01.2003	14.09.2004
IG - Igangsettingstillatelse	03.01.2003	14.09.2004
TB - Tatt i bruk	09.09.2004	14.09.2004

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	25.0	25.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Konvallveien	6B		1658 TORP

Konvallveien 6B

Skoler

Torp skole (1-7 kl.) 248 elever, 13 klasser	14 min 1 km	
Kjølberg skole (1-7 kl.) 274 elever, 16 klasser	5 min 2.7 km	
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 27 klasser	25 min 1.8 km	
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	10 min 6.9 km	
Hans Nielsen Hauge vgs	11 min	

Sport

Torp idrettsplass	10 min
Torp skole	11 min
SKY Fitness Torp	6 min
Expressgym Sellebakk	4 min

Offentlig transport

Torpegata Linje 2, 7, 101	6 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min 6.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 54 min
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

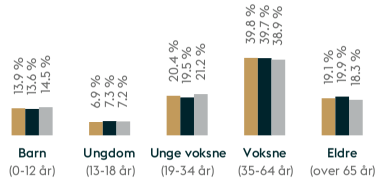
Barnehager

Gråtass barnehage AS Avd Torp ... 102 barn	2 min 0.1 km
Gråtass barnehage Fagen (1-5 å... 46 barn	13 min 1 km
Kjølstad barnehage (0-5 år) 62 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare

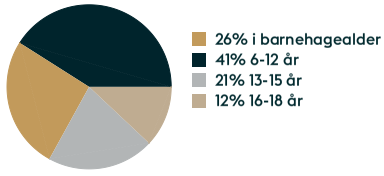
Coop Extra Torp	6 min
Rema 1000 Torp	15 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Torpeberget	468	198
Kommune: Fredrikstad	83 891	38 212
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



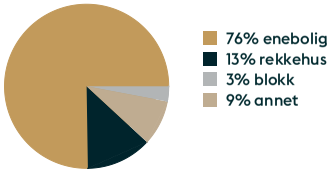
Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Torp	6 min
Rema 1000 Torp	15 min

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse





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, 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. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0208/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Konvallveien 6B 1658 TORP

Betegnelse: Gnr 614, bnr 130, snr 1 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no