

Jotneveien 42



Velkommen til

Jotneveien 42



Salgsoppgaven produsert 27. august 2024

Kjølbergskogen

Herskapelig villa med praktfull hage. Stor og rikholdig med deilig utsikt fra solrike uteplasser. Egen utleieleilighet.

Prisantydning	7 990 000,-
Omkostninger	239 990,-
Totalpris	8 229 990,-
BRA-i	428 kvm
Totalt BRA	428 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1992

Megler	Madeleine Flodin
Telefon	948 72 136
E-post	m.flodin@nordvikbolig.no
Megler 2	Tonje Aasvangen
Telefon	908 38 822
E-post	t.aasvangen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- 7 km øst for Fredrikstad sentrum, finner du Jotneveien 42, i et nabolag med flotte eneboliger, store hager, rolige gater og villaer. Kjølbergskogen ligger nær det sjarmerende lokalsamfunnet Sellebakk. Der finnes dagligvarer, ymse servicetilbud, baker, småbutikker, egen havn og ferge til Lisleby. Der kan man skaffe båtplass og reise ut til Hvaler. Kjølberg er gunstig plassert for pendling. Den herskapelige villaen fra 1991 har en fenomenal plassering i utkanten av bebyggelsen mot skogen. Boligen strekker seg over tre etasjer i skrånende terreng med åpen underetasjen på nedsiden. Her finnes vakker steinsetting og fantastiske uteplasser, deriblant helveggs balkong og en takterrasse med langstrakt utsikt. Boligen er rikholdig, påkostet og utsøkt nyklassisk. Her kan man leve svært behagelig.

Arealer og innhold

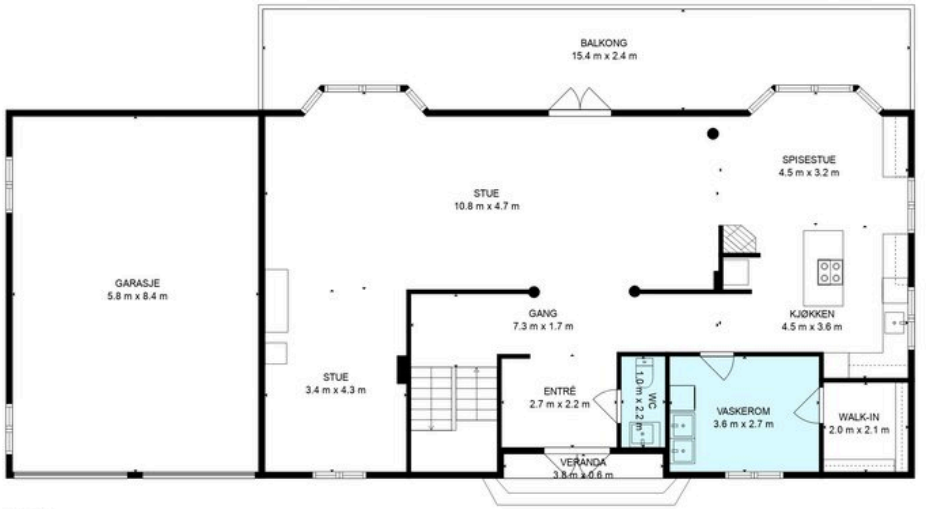
BRA-i:	428 kvm
Totalt BRA:	428 kvm
TBA:	72 kvm

Beskrivelse

Enebolig med leilighet
Underetasje:
BRA-i: 115 kvm. To kjellerstuer, bad med badstue, soverom, teknisk rom og to boder.
BRA-i: 52 kvm. Leilighet med: Gang, hall, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.
Total BRA: 167 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 131 kvm. Gang/hall, kjøkken, kjølerom, toalettrom, vaskerom og stue.
BRA-i: 50 kvm. Garasje.
Total BRA: 181 kvm.
TBA: 38 kvm.

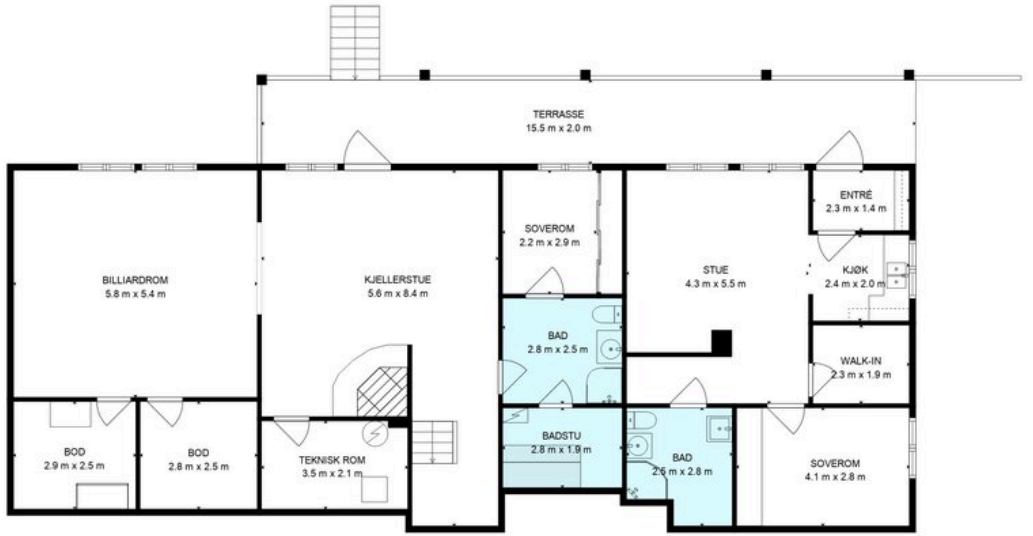
2. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Hall, bad, stue/soverom, tre soverom og to boder.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 34 kvm.



2. ETASJE



3. ETASJE



1. ETASJE






































BEURRE D'ISIGNY
BRETEL FRÈRES
VALOGNES
FRANCE






OS
LO
KØB
ENH
AVN
AEG













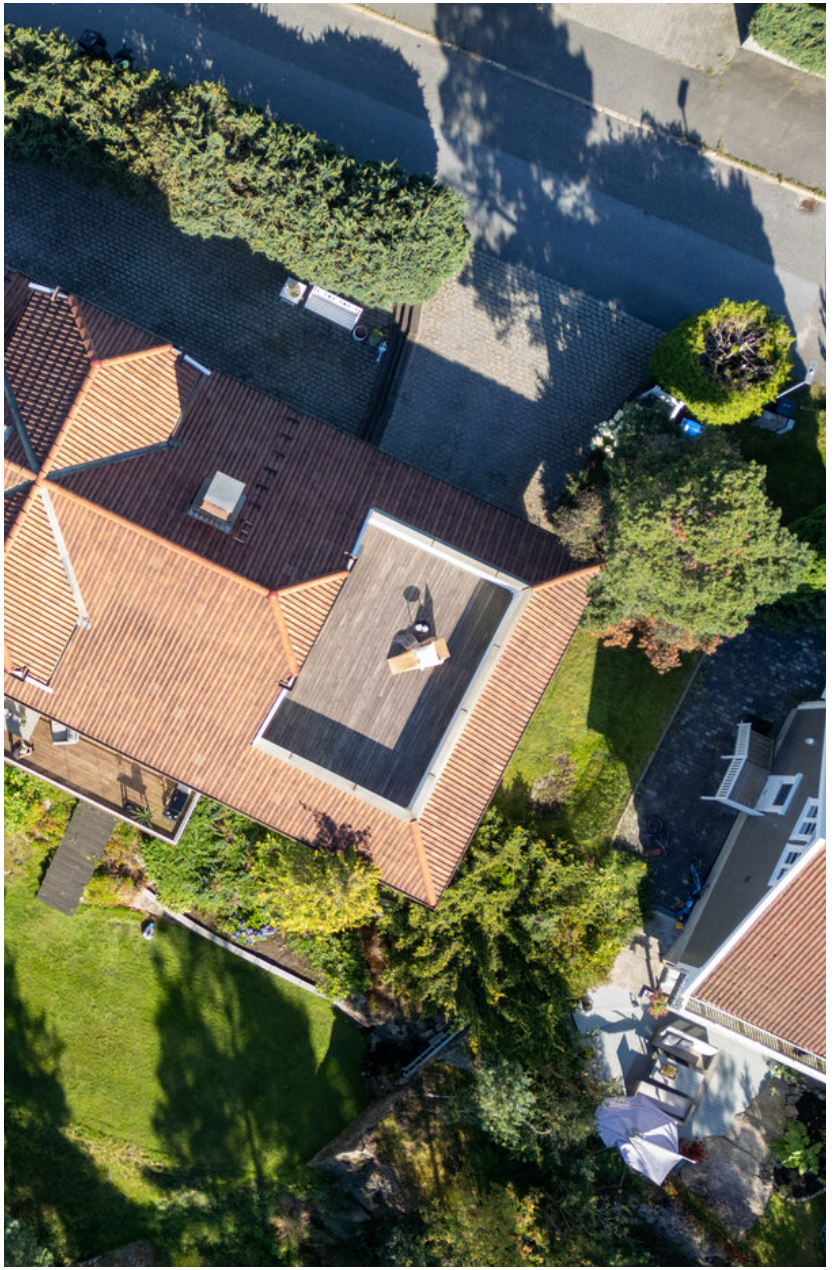




































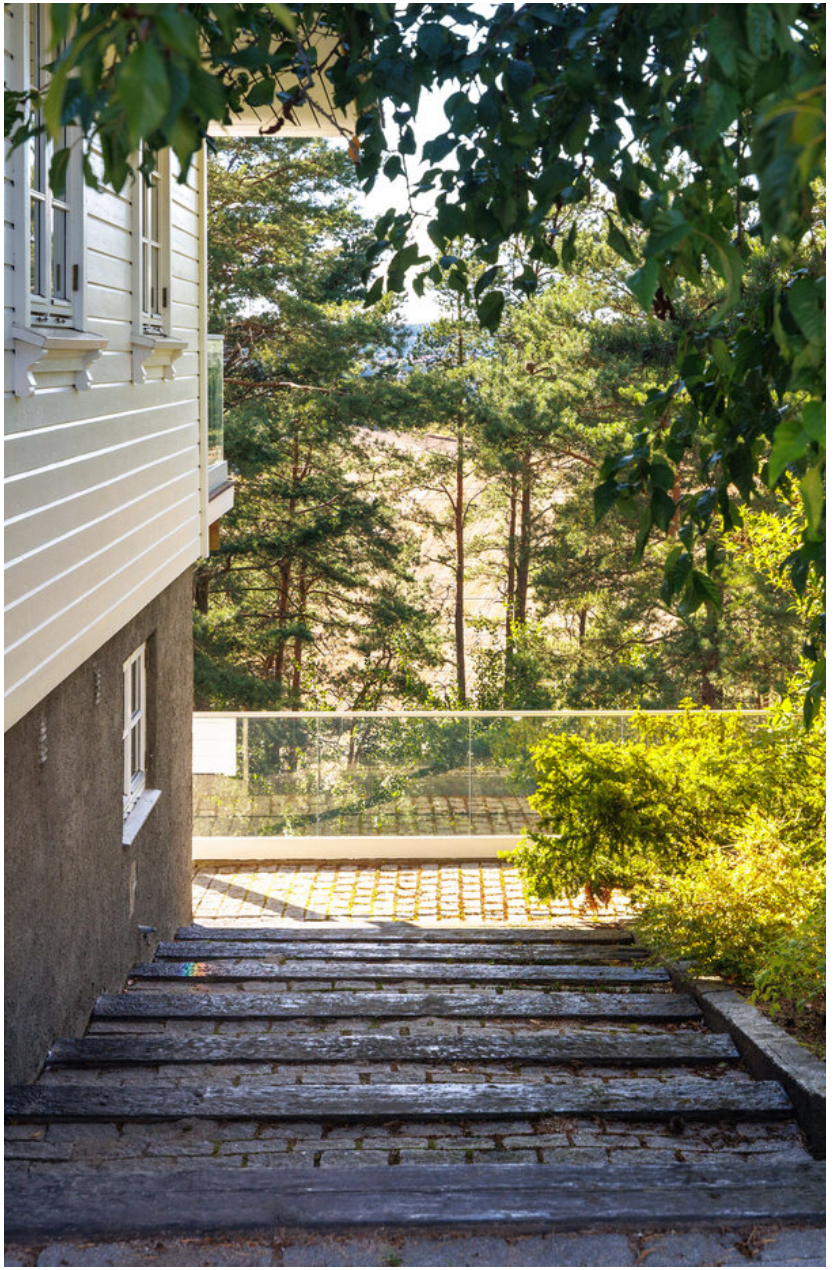















42





Informasjon

Jotneveien 42

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0139/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Jotneveien 42, 1654 SELLEBAKK
Gnr 610, bnr 322 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Liv Braathen
Jan-Roger Sigvartsen

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
199 750,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
200 990,- (Omkostninger totalt)
220 490,- (med Trygghetspakke kjøper)
220 490,- (med Trygghetspakke kjøper)
---
8 190 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)
8 210 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))
8 210 490,- (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
1992

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 428 kvm
Totalt BRA: 428 kvm
TBA: 38 kvm

Beskrivelse:
Enebolig med leilighet
Underetasje:
BRA-i: 115 kvm. To kjellerstuer, bad med badstue, soverom, teknisk rom og to boder.
BRA-i: 52 kvm. Leilighet med: Gang, hall, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.
Total BRA: 167 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 131 kvm. Gang/hall, kjøkken, kjølerom, toalettrom, vaskerom og stue.
BRA-i: 50 kvm. Garasje.
Total BRA: 181 kvm.
TBA: 38 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Hall, bad, stue/soverom, tre soverom og to boder.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 34 kvm.

Innhold

1. etasje: Gang/hall, kjøkken, kjølerom, stue med utgang til veranda, toalettrom og vaskerom. Integrert dobbel garasje.
2. etasje: Hall, bad, stue/soverom med utgang til takterrasse, tre soverom og to boder.
Kjelleretasje hoveddel: To kjellerstuer, bad med badstue, soverom, teknisk rom og to boder.
Kjelleretasje leilighet: Gang, hall, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.

Standard

Ikke hvem som helst kan leve opp til en slik entre. Her går du inn gjennom dobbeltdører i en gang med brystning, klassiske tapeter og hvite kassettdører. Gulvflisene tegner et elegant diagonalt mønster. Du henger fra deg og fortsetter inn i stuen. Her passerer du en praktfull portal - en ornamentert bue, flankert av doriske søyler. Gulvfliser blir til nydelig parkett og du ser balkongdøren midtstilt på entre og portal - i perfekt symmetri. Stuen består av flere avdelinger - inndelt i hjørner og kroker. Det er godt lys her, blant annet takket være et stort firedelt karnapp. De slette veggene er varmgrå, i en delikat kontrast til de øvrige hvite detaljene, som karmer, dører og listverk. I taket ser du kjærligheten til det klassiske i fri utfoldelse med noen særdeles påkostede og vakre ornamenter i taklistene og stukkaturer i selve himlingsflaten. Disse detaljene gir virkelig rommene en smakfull eksklusivitet. Underveis gleder man seg også over den håndverksmessige kvaliteten, i for eksempel de innebygde bokhyllene og peishyllen.
Fra stuen inn til kjøkkenet passerer vi nok en søyle. Her er gulvet det samme som i gangen - de forbindes også via en gang på baksiden. Ved det store karnappet er spisestuen. Legg merke til hvordan de hvite gulvflisene gir et underlys når solen slipper inn. Det er en virkelig flott effekt. I det ene hjørner står en oppmurt peis med innsats og gir stemning til sene måltider. Et stort avtrekk med samme form som peisen henger over kjøkkenøyen og bidrar til en helhetsfølelse. Kjøkkenet har god benkeplass og hvit klassisk innredning med fine profiler, vitrineskap og integrerte hvitevarer. Her mangler man ingenting.
Første etasje byr for øvrig på gjestetoalett i tilknytning til entreen, og vi finner det store vaskerommet her, og ved siden av - en romslig bod til oppbevaring.
Ovenpå finner vi tre soverom. Skråtaket gir spennende vinkler, men spiser ikke nevneverdig av takhøyden. Her møter vi også et formidabelt baderom. Det er hvitt helfliset med mørke fuger og forgylte belter i forskjellige høyder. Servantene står på lekre ornamenterte søyler. Badekaret er innmurt med forgylte armaturer.
Ovenpå finner du også loftstuen som har adgang til den vidunderlige takterrassen.
Underetasjen er fylt av spennende rom. Her er biljardrommet og den store peisestuen. En stor, buet portal i murveggen adskiller dem. Deilige terrakottafliser flyter diagonalt gjennom rommene. Her er det store, fine vinduer - for underetasjen ligger jo fullstendig åpen, og dørene leder rett ut på den steinsatte plattingen. Her finner du 2 boder og et teknisk rom, men også et fint soverom, og i tilknytning til dette - et velutstyrt bad med dusjkabinett og en svært funksjonell badstue. I en helt separat avdeling, med egen inngang, ligger underetasjens

komplette leilighet. Den inneholder soverom, kjøkken, soverom, boder og et skikkelig bad med opplegg til vaskemaskin. Leiligheten kan benyttes til langtidsgjester, eller den kan leies ut. Så og si hele boligen er oppvarmet av vannbåren bergvarme. Det gjør en stor forskjell når man har en så stor eiendom.

Sammendrag selgers egenerklæring

- 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. Installert jordvarme. Arbeid utført av Østfold Rør A/S.

- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja. Kontroll av el-anlegget av Fredrikstad Elverk

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja. Lader er installert i garasjen.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært. Arbeid utført av Egen innsats som byggmester.

- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Ja. Hybelleilighet i underetasjen.

- Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja. Huset er registret for 2 boenheter i kommunale registere.

- Er det foretatt radonmåling?
Ja. Mangler papirer. År 2010. Verdi 150 (tror jeg).

Bygningssakkyndig

Svein Nesøen

Byggemåte

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte: Halvvalm. Sutaksplater til undertak. Konstruksjonen er innelukket, så den er ikke sjekket. Tradisjonelt utluftet i følge eier. Sutakplater, sløyfer, lekter og original betongtakstein. Taket ble rengjort og impregnert 2023 i følge eier. Renner og nedløp i stål. Kransebeslag på piper. 1 luftehatt. Stigetrinn. Alt er originalt. Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 15 cm mineralull. Original liggende kledning, denne er stort sett i bra stand. Noe blæring i gavl sør. Vinduer med tolags isolerglass. Alt er originalt. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer. Dobbel malt inngangsdør med tolags isolerglass. Terrassedører med tolags isolerglass. Dobbel terrassedør i 2.et. ene glasset er punktert. Satt inn plate i nedkant ute. Alt er originalt. Terrasse/balkong i 1.et. på ca. 38 m2. Nytt glassrekkverk og terrassebord 2023. Deler er overbygd. Balkong over garasje 2.et. på ca. 34 m2. Ny sarnafil under og nytt terrassegulv 2023. Liggende kledning rundt rekkverk, dette blærer seg noe. Noen bord spriker i skjøter. Granitt trapp ved inngang.

Følgende bygningsdeler har fått TG3:
- 1. etasje vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- 2. etasje bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Bad med badstue: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Bad underetasje leilighet: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk

etter dagens krav.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 som kan kreve tiltak:
- Dører: Det ene glasset er punktert på dobbel terrassedør, satt inn plate i nedkant ute (har vært fuktskadet). Over halvparten av forventet levetid på ytterdører er overskredet.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er krav om dette når det er utleie.
- Drenering: Synlig platonplate mangler list i toppen.

Tilstandsrapport følger vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - grønn

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme fra bergvarme i alle gulv i 1. etasje (foruten garasje), på bad i 2. etasje og i store deler av underetasjen. Peis på kjøkken og i kjellerstue.

Informasjon om strømforbruk
Ca. 25 000 kwh/år med lading av to elbiler.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 24 155,-pr. 2024

Velavgift
Kr 250,- pr. år
Det er pliktig medlemskap i nabolagets velforening.

Eiendomsskatt
Kr 8 213,- pr. 01.01.2024

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 681 709,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 6 309 493,- pr. 2022

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internett fra Viken fiber, kr. 1 229,-/mnd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 816 kvm (Eiertomt)
Bak hekker og hvite syriner hviler det som best kan beskrives som en praktfull villa - hvitmalt med rødt halvvalmet tak og store oppløft. Det første man legger merke til er størrelsen, deretter den fenomenale beliggenheten - i ytterkanten av et pent nabolag på grensen til et vakkert skogholt med åpent landskap på baksiden. Deretter trekkes blikket mot detaljer og kvaliteter. Innkjørselen er steinsatt med brostein opp til dobbelgarasjen som er integrert i boligen. Du legger selvfølgelig merke til de flotte sorte automatiske garasjeportene før du kikker opp undres hvorfor taket er så flatt like over. Så innser du at det hviler en takterrasse ovenpå garasjen. Du går forbi inngangsdøren der en granittrapp reiser seg opp fra brosteinen. Steinsettingen fortsetter rundt hushjørnet og forsetter ned en bred trapp. Huset ligger i en skråning og her ser du underetasjen åpne seg. På baksiden danner brosteinen en lang og bred terrasse, og den har et eget glassrekkverk. En stor trapp tar deg videre ned i hagen, helt ned på en sval gressplen omringet av skog. Mellom trærne ser du åkerlandet. Fra dette punktet ser du hvor staselig villaen troner på toppen. En stor mur løfter seg opp og holder øverste del av hagen og steinsettingen på plass. Skråningen er beplantet med prydbusker, og en mur av naturstein sørger for en vakker terrassering nedover. Boligen fra 1991 strekker seg over tre etasjer. Symmetri, ornamentering rundt gavler og vinduskarmer peker mot klassiske herregårder, så det er på sin plass å kalle dette en herskapelig villa. Komforten er imidlertid moderne. Vi har nevnt de store steinsatt plassene rundt huset, der du åpenbart har lyst til å arrangere utemiddager. I første etasje finner du også er svært romslig balkong i hele boligens lengde. Her er utsikten langstrakt og herlig, og det faktum at du befinner deg i høyden, gjør en svært stor forskjell. Tar du turen opp til takterrassen har du sol hele dagen og kvelden, og du får enda flottere utsikt.

Det fremkommer av grunnkart fra Fredrikstad kommune at en liten del av støttemuren på baksiden av huset og en liten del av den steinlagte innkjørselen er opparbeidet på nabotomten.

Radonmåling

Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Det ble utført radonmåling ca. i 2010. Dokumentasjon foreligger ikke. Måling viste verdier rundt 150 bequerel. Dette er over tiltaksgrensen på 100 becquerel, og Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at tiltak alltid iverksettes ved slik verdi.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

På østsiden av Glomma, 7 km unna Fredrikstad sentrum, i lokalsamfunnet Kjølberg, finner du Jotneveien 42. Boligen ligger i strøk bestående av flotte eneboliger med store hager og innimellom større villaer som denne. Nabolagets gater er ryddige og lite trafikkerte. Mot vest hviler et lite skogbelte, og bakenfor

åpner landskapet seg i åpne åkre ved siden av Sellebak TIFs gress- og kunstgressbaner. Dette er et vakkert, fredelig og svært familievennlig sted å bo. Med kun 140 meter til barnehage, 1.4 km til barneskole og 1 km til ungdomsskole gjør man seg mindre avhengig av bil og kan sykle eller gå langs trygge veier. Vil du bade, så sett deg på sykkelen i retning Vispen, en av byens populære badeplasser. Tar du turen til Gamle Sellebakk sentrum møter du det som likner en sjarmerende 50-talls småby. Der fins baker, dagligvare, frisør og andre servicetilbud, i tillegg til egen båthavn og ferge over Glomma til Lisleby. Sellebakk er også en fin inngang til Glommastien - en flott sykkelrute langs elven mellom Sarpsborg og Fredrikstad, med vakre partier der du passerer gammel løvskog. Dette er et variert og spennende sted med et mangfold av muligheter, og vil du inn til sentrum, går bussen hver halvtime fra Kjølbergskogen 700 m bortenfor huset. Boligen ligger gunstig til for pendlere, med 11 min til E6 og 97 km til Oslo.

Skoler og barnehager

Kjølberg barneskole og Borge ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 10.01.92. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Loftstue er i byggetegninger tegnet inn som loftsrom. Den ene kjellerstuen (biljardrom) er tegnet inn som kjellerrom og er ikke bruksendret. Soverommet tilhørende hoveddelen i underetasjen er tegnet inn som oppholdsrom.
Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet. Dette omfatter også risikoen for om søknad om evt. bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til bolig og offentlig friområde i reguleringsplan 245 for Kjølbergskogen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/610/322:
30.12.1988 - Dokumentnr: 405410 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: BORGE KOMMUNE
VED FRIVILLIG SALG INNTIL BEBYGGELSEN ER FULLFØRT

30.12.1988 - Dokumentnr: 405410 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

30.12.1988 - Dokumentnr: 405410 - Vilkår i kjøpekontrakt
Med flere bestemmelser

30.12.1988 - Dokumentnr: 405341 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:610 Bnr:75

01.01.2020 - Dokumentnr: 1749757 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:610 Bnr:322

01.01.2024 - Dokumentnr: 7792 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:610 Bnr:322

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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

mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. 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:
Provisjon: 1,20% av salgssum
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. april 2025

Ansvarlig megler

Madeleine Flodin, Eiendomsmegler
Tlf. 94872136

Megler

Tonje Aasvangen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90838822

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Jotneveien 42

Tilstandsrapport

Enebolig m/hybel/sokkelleilighet
Jotneveien 42, 1654 SELLEBAKK
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 610, bnr. 322

Markedsverdi

8 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 428 m² BRA-i: 378 m²



Befaringsdato: 26.07.2024 **Rapportdato:** 20.08.2024 **Oppdragsnr.:** 20043-1901 **Referansenummer:** DB1790

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS **Vår ref:** Svein Nesøen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

Svein Nesøen
Uavhengig Takstingeniør
nesoeen@online.no
900 64 180

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Jotneveien 42, 1654 SELLEBAKK
Gnr 610 - Bnr 322
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig m/hybel/sokkelleilighet med en dobbelgarasje. Eier er byggmester så han har bygd huset selv. Huset har en bra standard. Det er vannbåren gulvvarme i hele 1.et. bortsett fra garasje, på badet 2.et og det meste av u.et. og det er boret etter bergvarme. Terrasse i 1.et. på ca. 38 m2 og balkong over garasje på ca. 34 m2. Huset virker bra vedlikeholdt. Huset er stort sett originalt både utvendig og innvendig. Takstein er vasker og impregnert 2023 i følge eier. Jeg fant ingen store mangler under befaringen. Graderinger i rapporten er stort sett normal slitasje ut fra alder.

Enebolig m/hybel/sokkelleilighet - Byggeår: 1991

Gå til side

UTVENDIG

Halvvalm. Sutaksplater til undertak.
Konstruksjonen er innelukket, så den er ikke sjekket. Tradisjonelt utluftet i følge eier.

Sutakplater, sløyfer, lekter og original betongtakstein. Taket ble rengjort og impregnert 2023 i følge eier.

Renner og nedløp i stål. Kransebeslag på piper. 1 luftehatt. Stigetrinn. Alt er originalt.

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 15 cm mineralull. Original liggende kledning, denne er stort sett i bra stand. Noe blæring i gavl sør.

Vinduer med tolags isolerglass. Alt er originalt. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.
Dobbel malt inngangsdør med tolags isolerglass. Terrassedører med tolags isolerglass. Dobbel terrassedør i 2.et. ene glasset er punktert. Satt inn plate i nedkant ute. Alt er originalt.

Terrasse/balkong i 1.et. på ca. 38 m2. Nytt glassrekkverk og terrassebord 2023. Deler er overbygd.

Balkong over garasje 2.et. på ca. 34 m2. Ny sarnafil under og nytt terrassegulv 2023. Liggende kledning rundt rekkverk, dette blærer seg noe. Noen bord spriker i skjøter.

Granitt trapp ved inngang.

Gå til side

INNVENDIG

Tapet, brystpanel, malt panel og malerstrie på vegger. Fliser, merbou parkett, malte furugulv og laminat på gulver. Panel og malt panel i taker.

Etasjeskille i tre (betong i garasje). Betongdekke i u.et. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er krav om dette når det er utleie.

2 elementpiper. Feieluke i teknisk rom og leilighet. Peisinnsats i kjellerstue på kjøkken hoveddel. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsteder. Pipe/ildsteder må eventuelt sjekkes bedre av feier.

Jeg oppdaget ingen unormal fukt i u.et. under befaringen. Det ble boret et hull i ytterhjørne mot garasje, målte ingen unormal fukt der. Det gjøre oppmerksom på at det er å betegne som en risikokonstruksjon med henblikk på fuktproblematikk når en forer inn vegger under bakken. Når dreneringen ikke lenger fungerer blir det fukt bak innforede vegger noe som gjør at det blir sopp/råte utvikling i bakkant innforede vegger. Se også under drenering lenger ut i rapporten.

Tretrapp mellom etasjer, rekkverk på begge sider. Mer enn 10 cm åpninger i opptrinn og i rekkverk.

Gå til side

VÅTROM

Jotneveien 42, 1654 SELLEBAKK
Gnr 610 - Bnr 322
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY

Beskrivelse av eiendommen

Bad 2.et. Dette er originalt. Fliser på vegger og gulv, malt panel i tak. Innebygd badekar, wc, bide og 2 søylevasker. Sluk mellom wc og innebygd badekar. Det er brukt smøremembran i følge eier. Ingen sluk under badekaret. Feil fall på deler av gulvet, noe fall mot dør. Ventilasjon i vinduer og tak, tilluft i dør. Vannbåren gulvvarme. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Badet er fra før 1997 så det får automatisk gradering 3 ut fra alder. Badet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke fortsatt kan brukes som det har blitt brukt.

Bad m/badstue. Dette er stort sett originalt. Malerstrie og fliser på vegger, fliser på gulv, malt panel i tak. Dusjkabinett, wc og innredning med vask. Sluk under kabinettet, det er brukt smøremembran i følge eier (i våtsone). Stort sett rett gulv. Noe bom på gulvflisene, noe manglende fuger. Vannbåren gulvvarme. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Dør inn til badstue. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Badet er fra før 1997 så det får automatisk gradering 3 ut fra alder. Badet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke fortsatt kan brukes som det har blitt brukt.

Bad leilighet u.et. Dette er stort sett originalt. Malerstrie med sokkelfliser på vegger og fliser i dusj. Fliser på gulv, malt panel i tak. Dusjkabinett, wc, innredning med vask, skyllekum og opplegg til vaskemaskin. Sluk under kabinett, brukt smøremembran i våtsone i følge eier. Stort sett rett gulv, Vannbåren gulvvarme. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Badet er fra før 1997 så det får automatisk gradering 3 ut fra alder. Badet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke fortsatt kan brukes som det har blitt brukt.

Vaskerom. Dette er stort sett originalt. Malerstrie på vegger, fliser på gulv, malt panel i tak. 2 skyllekummer. Sluk i gulv. Ikke brukt membran i følge eier. Feil fall på deler av gulvet. Ventilasjon i vegg og i vindu. Vannbåren gulvvarme. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Vaskerommet kan fortsatt brukes som det har blitt brukt men vil få skader ved vannlekkasje.

Gå til side

KJØKKEN

Hoveddel. Originalt kjøkken. Malerstrie på vegger, fliser på gulv, panel i tak. Hvit innredning. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliselagt benk på øy, laminat benkeplater ellers. Stor spiseplass. Vannbåren gulvvarme. Ventilator med avtrekk over tak. Mikroovn. Benkeplater sveller i front ved kummen. Peisinnsats. Åpent mot stue.

Leilighet u.et. Malerstrie på vegger, fliser på gulv, malt panel i tak. Original furuinnredning med noe slitasje. Laminat benkeplater. Ventilator med avtrekk ut.

Gå til side

SPESIALROM

Kjølerom 1.et. Dette er bygd som et rom i rommet i følge eier men det er ikke åpen lufting rundt vegger, tak og gulv (skulle vært synlige luftespalter). Panel på vegger og tak, fliser på gulv. Ingen tegn til fukt/skader i rommet så det ser ut som det har fungert bra.

Toalettrom 1.et. Malerstrie på vegger, fliser på gulv, malt panel i tak. Wc og vask. Ventilasjon i kasse, tilluft i dør. Varmekabler.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør inne i kobber. Stoppekran og vannmåler ved inntak i u.et.

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk.

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

Varmtvannstank på ca. 200 liter i teknisk rom u.et.

Sentralstøvsuger.

Vannbåren gulvvarme i hele 1.et. bad 2.et. og i hele u.et. bortsett fra i boder i følge eier. Boret etter bergvarme. Dette anlegget har jeg ikke sjekket.

Et el.skap står i teknisk rom u.et. 63 amp hovedsikring, 22 kurser. Automatsikringer. Kurser er merket.
Et el.skap i bod leilighet. 25 amp hovedsikring, 7 kurser. Automatsikringer. Jordfeilbryter. Overspenningsvern. Kurser er merket. Foreligger ingen dokumentasjon.

Det blir satt inn nye 6 kg brannslukningsapparat. Røykvarsler er i orden.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Jotneveien 42, 1654 SELLEBAKK
Gnr 610 - Bnr 322
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY

Beskrivelse av eiendommen

Huset står på steinfylling til fjell i følge eier. Huset virker stabilt.

Steinfylling til drenering. Brukt platonplate. Synlig platonplate mangler list i toppen.

20 cm lecablokker til grunnmur i følge eier, alle vegger er foret inn og etterisolert med 10 cm mineralull i følge eier.

Kommunal vann og kloakk. Originale rør fra huset og ut.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	428 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	428 m²
Totalpris	8 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig m/hybel/sokkelleilighet

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

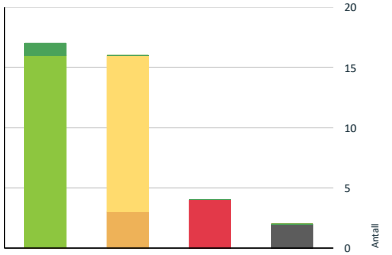
Det er en annen bruk av deler av rom u.et. som det ikke er søkt bruksendring på. Det er bl.a. rom som er bod og div. på tegninger som brukes som kjellerstue og soverom.

Jotneveien 42, 1654 SELLEBAKK
Gnr 610 - Bnr 322
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY

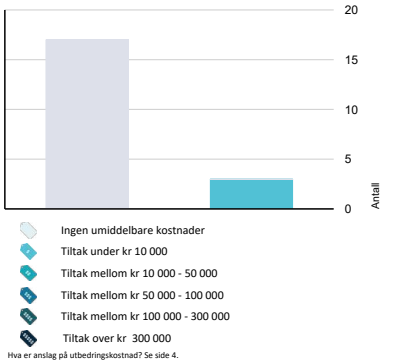
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/hybel/sokkelleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hoveddel. > Bad m/badstue > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje leilighet > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Underetasje leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Underetasje leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

Jotneveien 42, 1654 SELLEBAKK
Gnr 610 - Bnr 322
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/HYBEL/SOKKELLEILIGHET



Byggeår
1991

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard
Eiendommen består av enebolig m/hybel/sokkelleilighet med en dobbelgarasje. Eier er byggmester så han har bygd huset selv. Huset har en bra standard. Det er vannbåren gulvvarme i hele 1.et. bortsett fra garasje, på badet 2.et og det meste av u.et. og det er boret etter bergvarme. Terrasse i 1.et. på ca. 38 m2 og balkong over garasje på ca. 34 m2.

Vedlikehold
Huset virker bra vedlikeholdt. Huset er stort sett originalt både utvendig og innvendig. Takstein er vasker og impregnert 2023 i følge eier. Jeg fant ingen store mangler under befaringen. Graderinger i rapporten er stort sett normal slitasje ut fra alder.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Sutakplater, sløyfer, lekter og original betongtakstein. Taket ble rengjort og impregnert 2023 i følge eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål. Kransebeslag på piper. 1 luftehatt. Stigetrinn. Alt er originalt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 15 cm mineralull. Original liggende kledning, denne er stort sett i bra stand. Noe blæring i gavl sør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe blæring i gavl sør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Halvvalm. Sutaksplater til undertak. Konstruksjonen er innelukket, så den er ikke sjekket. Tradisjonelt utluftet i følge eier.

TG 2 Vinduer

Vinduer med tolags isolerglass. Alt er originalt. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Dobbel malt inngangsdør med tolags isolerglass. Terrassedører med tolags isolerglass. Dobbel terrassedør i 2.et. ene glasset er punktert. Satt inn plate i nedkant ute. Alt er originalt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ene glasset er punktert på dobbel terrassedør, satt inn plate i nedkant ute (har vært fuktskadet).
Over halvparten av forventet levetid på ytterdører er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Holde ved like, bytte etter behov. Bytte glass.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/balkong i 1.et. på ca. 38 m2. Nytt glassrekkverk og terrassebord 2023. Deler er overbygd.

Balkong over garasje 2.et. på ca. 34 m2. Ny sarnafil under og nytt terrassegulv 2023. Liggende kledning rundt rekkverk, dette blærer seg noe. Noen bord spriker i skjøter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Liggende kledning rundt rekkverk over garasje, dette blærer seg noe. Noen terrassebord spriker i skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ordne etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Granitt trapp ved inngang.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tapet, brystpanel, malt panel og malerstrie på vegger. Fliser, merbou parkett, malte furugulv og laminat på gulver. Panel og malt panel i taker.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre (betong i garasje). Betongdekke i u.et. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er krav om dette når det er utleie.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er krav om dette når det er utleie.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må gjennomføres radonmålinger når det er utleie.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

2 elementpiper. Feieluke i teknisk rom og leilighet. Peisinnsats i kjellerstue på kjøkken hoveddel. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsteder. Pipe/ildsteder må eventuelt sjekkes bedre av feier.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Jeg oppdaget ingen unormal fukt i u.et. under befaringen. Det ble boret et hull i ytterhjørne mot garasje, målte ingen unormal fukt der. Det gjøre oppmerksom på at det er å betegne som en risikokonstruksjon med henblikk på fuktproblematikk når en forer inn vegger under bakken. Når dreneringen ikke lenger fungerer blir det fukt bak innforede vegger noe som gjør at det blir sopp/råte utvikling i bakkant innforede vegger. Se også under drenering lenger ut i rapporten.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp mellom etasjer, rekkverk på begge sider. Mer enn 10 cm åpninger i opptrinn og i rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Dette er stort sett originalt. Malerstrie på vegger, fliser på gulv, malt panel i tak. 2 skyllekummer. Sluk i gulv. Ikke brukt membran i følge eier. Feil fall på deler av gulvet. Ventilasjon i vegg og i vindu. Vannbåren gulvvarme. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Vaskerommet kan fortsatt brukes som det har blitt brukt men vil få skader ved vannlekkasje.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Er ikke bygd som våtrom. Rommet kan fortsatt brukes som det har blitt brukt.

Jotneveien 42, 1654 SELLEBAKK
Gnr 610 - Bnr 322
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Dette er originalt. Fliser på vegger og gulv, malt panel i tak. Innebygd badekar, wc, bide og 2 søylevasker. Sluk mellom wc og innebygd badekar. Det er brukt smøremembran i følge eier. Ingen sluk under badekaret. Feil fall på deler av gulvet, noe fall mot dør. Ventilasjon i vinduer og tak, tilluft i dør. Vannbåren gulvvarme. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Badet er fra før 1997 så det får automatisk gradering 3 ut fra alder. Badet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke fortsatt kan brukes som det har blitt brukt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres visst det skal tåle dagen krav men det kan fortsatt brukes som det har blitt brukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE HOVEDDEL. > BAD M/BADSTUE

TG 3 Generell

Dette er stort sett originalt. Malerstrie og fliser på vegger, fliser på gulv, malt panel i tak. Dusjkabinett, wc og innredning med vask. Sluk under kabinettet, det er brukt smøremembran i følge eier (i våtsone). Stort sett rett gulv. Noe bom på gulvflisene, noe manglende fuger. Vannbåren gulvvarme. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Dør inn til badstue. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Badet er fra før 1997 så det får automatisk gradering 3 ut fra alder. Badet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke fortsatt kan brukes som det har blitt brukt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres visst det skal tåle dagen krav men det kan fortsatt brukes som det har blitt brukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE HOVEDDEL. > BAD M/BADSTUE

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 3 Generell

Bad leilighet u.et. Dette er stort sett originalt. Malerstrie med sokkelfliser på vegger og fliser i dusj. Fliser på gulv, malt panel i tak. Dusjkabinett, wc, innredning med vask, skyllekum og opplegg til vaskemaskin. Sluk under kabinett, brukt smøremembran i våtsone i følge eier. Stort sett rett gulv, Vannbåren gulvvarme. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Badet er fra før 1997 så det får automatisk gradering 3 ut fra alder. Badet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke fortsatt kan brukes som det har blitt brukt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres visst det skal tåle dagen krav men det kan fortsatt brukes som det har blitt brukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Originalt kjøkken. Malerstrie på vegger, fliser på gulv, panel i tak. Hvit innredning. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliselagt benk på øy, laminat benkeplater ellers. Stor spiseplass. Vannbåren gulvvarme. Ventilator med avtrekk over tak. Mikroovn. Benkeplater sveller i front ved kummen. Peisinnsats. Åpent mot stue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Benkeplater sveller i front ved kummen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Holde ved like, bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Ventilator med avtrekk over tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Malerstrie på vegger, fliser på gulv, malt panel i tak. Original furuinnredning med noe slitasje. Laminat benkeplater. Ventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innredningen har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Dette er bygd som et rom i rommet i følge eier men det er ikke åpen lufting rundt vegger, tak og gulv (skulle vært synlige luftespalter). Panel på vegger og tak, fliser på gulv. Ingen tegn til fukt/skader i rommet så det ser ut som det har fungert bra.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe usikkerhet rundt lufting. Skulle vært synlige luftespalter etter min mening.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Holde øye med.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 1.et. Malerstrie på vegger, fliser på gulv, malt panel i tak. Wc og vask. Ventilasjon i kasse, tilluft i dør. Varmekabler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør inne i kobber. Stoppekran og vannmåler ved inntak i u.et.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter i teknisk rom u.et.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sentralstøvsuger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Jotneveien 42, 1654 SELLEBAKK
Gnr 610 - Bnr 322
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY

Tilstandsrapport

TG RI Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i hele 1.et. bad 2.et. og i hele u.et. bortsett fra i boder i følge eier. Boret etter bergvarme. Dette anlegget har jeg ikke sjekket.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Et el.skap står i teknisk rom u.et. 63 amp hovedsikring, 22 kurser. Automatsikringer. Kurser er merket.
Et el.skap i bod leilighet. 25 amp hovedsikring, 7 kurser. Automatsikringer. Jordfeilbryter. Overspenningsvern. Kurser er merket.
Foreligger ingen dokumentasjon.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Det blir satt inn nye 6 kg brannslukningsapparat. Røykvarsler er i orden.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Huset står på steinfylling til fjell i følge eier. Huset virker stabilt.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Steinfylling til drenering. Brukt platonplate. Synlig platonplate mangler list i toppen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Synlig platonplate mangler list i toppen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ordne med list i toppen av platonplate.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

20 cm lecablokker til grunnmur i følge eier, alle vegger er foret inn og etterisolert med 10 cm mineralull i følge eier.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunal vann og kloakk. Originale rør fra huset og ut.

Jotneveien 42, 1654 SELLEBAKK
Gnr 610 - Bnr 322
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

428 m²/378 m²

Enebolig m/hybel/sokkelleilighet: 2 Gang, Kjøkken, Kjølerom, Toalettrom, Vaskerom, 2 Stuer, Garasje, 2 Hall, 3 Bad, 5 Soverom, 5 Bod, 2 Kjellerstue, Teknisk rom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 9 700 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**8 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**8 700 000**

Markedsvurdering
Taksten er satt ut fra størrelse, beliggenhet og stand. Det er også sett på hva andre eiendommer er omsatt for i området.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sleipnerveien 25 ,1654 SELLEBAKK 174 m² 2000 4 sov	02-01-2024	6 490 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**35 632**
2	Nannasvei 41 ,1654 SELLEBAKK 160 m² 1990 3 sov	29-08-2023	6 100 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**35 625**
3	Njårdsvei 14 ,1654 SELLEBAKK 129 m² 1993 4 sov	21-03-2023	4 900 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**35 271**
4	Nordre Kongsvei 106 ,1654 SELLEBAKK 163 m² 2003 3 sov	27-06-2024	5 500 000	**5 375 000**	0	5 375 000	**32 975**
5	Pans vei 25 ,1654 SELLEBAKK 157 m² 1963 2 sov	21-03-2024	4 900 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**29 618**
6	Nordre Kongsvei 85 ,1654 SELLEBAKK 276 m² 2004 6 sov	30-10-2022	8 100 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**27 536**
7	Friggs vei 10 ,1654 SELLEBAKK 252 m² 2008 7 sov	23-02-2020	5 900 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**24 603**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Jotneveien 42, 1654 SELLEBAKK
Gnr 610 - Bnr 322
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/hybel/sokkelleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		10 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig m/hybel/sokkelleilighet	Kr.		**7 600 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**7 600 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 100 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 100 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**9 700 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

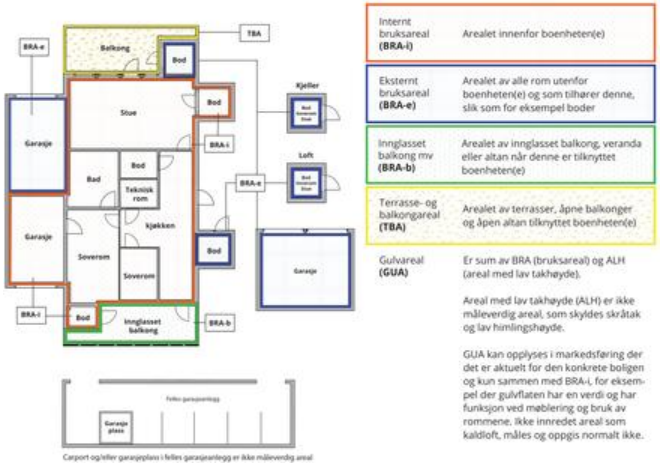
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Jotneveien 42, 1654 SELLEBAKK
Gnr 610 - Bnr 322
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY

Arealer

Enebolig m/hybel/sokkelleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	131	50		181	38
2. Etasje	80			80	34
Underetasje hoveddel.	115			115	
Underetasje leilighet	52			52	
SUM	**378**	**50**			**72**
SUM BRA	**428**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Gang/hall, Kjøkken , Kjølerom , Toalettrom, Vaskerom, Vinkelstue	Garasje	
2. Etasje	Hall , Bad , Stue/soverom, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod , Bod 2		
Underetasje hoveddel.	Kjellerstue , Kjellerstue 2, Bad m/badstue, Soverom , Teknisk rom , Bod , Bod 2		
Underetasje leilighet	Gang , Hall , Stue/kjøkken , Soverom , Bad , Bod		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er en annen bruk av deler av rom u.et. som det ikke er søkt bruksendring på. Det er bl.a. rom som er bod og div. på tegninger som brukes som kjellerstue og soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig m/hybel/sokkelleilighet	343	85

Jotneveien 42, 1654 SELLEBAKK
Gnr 610 - Bnr 322
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.7.2024	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Liv Braathen og Jan-Roger Sigvartsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	610	322		0	816.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jotneveien 42

Hjemmelshaver
Sigvartsen Jan-Roger, Braathen Liv

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Barnevennlig strøk med liten trafikk. Kort vei til barnehage, skole, butikker og de fleste nødvendigheter. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum i nærheten. Fine turområder. Fin utsikt fra deler av huset.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket.

Om tomten

Stor steinlagt gårdsplass med granittstein ved inngang og langs huset i nedkant. Stor plen i nedkant. Noe, trær, busker, hekk og bed. Fin utsikt fra deler av huset.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.08.2024		Gjennomgått	5	Nei
Norges Eiendommer	26.07.2024		Gjennomgått	4	Nei

Jotneveien 42, 1654 SELLEBAKK
Gnr 610 - Bnr 322
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Jotneveien 42, 1654 SELLEBAKK
Gnr 610 - Bnr 322
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/DB1790

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Oppdragsnr.	30-0139/24
Selger 1 navn	Jan-Roger Sigvartsen
Selger 2 navn	Liv Braathen
Gateadresse	Jotneveien 42
Poststed	SELLEBAKK
Postnr	1654

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: 1991

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 91
Antall måneder: 01

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

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: 30-0139/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

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: Installert jordvarme
Arbeid utført av: Østfold Rør A/S

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: Kontroll av el-anlegget av Fredrikstad Elverk.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Lader er installert i garasjen.

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

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, kun av faglært
Beskrivelse: Kristiansen & Sigvartsen
Arbeid utført av: Egen innsats som byggmester.

Document reference: 30-0139/24

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybelleilighet i underetasjen.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er registret for 2 boenheter i kommunale registere.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mangler papirer.

21.1 Radonmåling

År: 2010

Verdi: 150 (tror jeg).

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: 30-0139/24

Tilleggskommentar

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: 30-0139/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Roger Sigvartsen	65f0e1a5e0091ff5de68ad2 09082077636fcb4cf	13.08.2024 12:21:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Braathen	a1eefd1fa64e532b4aceb1bb 714cac2ad838ae5c	13.08.2024 09:50:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 30-0139/24

- 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

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/IDA KLEVEN
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0139/24
Vår referanse: 3560178/24706377
Bestilling: C3 2024-08-21 (6) 23

Dato
21.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
405410	86	30.12.1988	ERKLÆRING/AVTALE FORKJØPSRETT VILKÅR I KJØPEKONTRAKT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	610	322	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGSKRIFØRT
30 DES 88 05410
SORENSKRIVEREN I
SARPSBORG

K J Ø P E K O N T R A K T

Mellom A/S Borge Tomteselskap (heretter selgeren) og

Liv Braathen og
Jan-Roger Sigvartsen

fødsel- og personnr.:
250456 [redacted]
JR:130347 [redacted]

(heretter kjøperen) er det i dag inngått slik kontrakt:

1.

Selgeren overdrar til kjøperen en tomt for enebolig i boligfeltet Kjølbergskogen/A.

Tomten har i godkjent reguleringsplan fått betegnelsen Jotnevn. 42
og gitt betegnelsen gnr. 10 bnr. 322 i Borge.

Tomten er oppmålt til 814.5 m2.

Det som nedenfor er bestemt om kjøperen skal også gjelde for hans rettsetterfølgere.

2. TOMTEPRIS

Kjøpesummen, som skal omfatte selgerens omkostninger til erverv av grunn og opparbeidelse av feltet, er foreløpig beregnet til kr 212.040,-.

Selgeren forbeholder seg å regulere kjøpesummen, opp eller ned så snart byggeregnskapet på feltet Kjølbergskogen/A er ferdig idet kjøperen er gjort uttrykkelig oppmerksom på at den beregnede kjøpesum utelukkende er uforbindtlig og foreløpig. Oppgjør skjer med hjemmelsinnehaver på avslutningstidspunktet.

For kjøpesummen opparbeider selgeren:

a) Offentlige veier og hovedanlegg for vann og avløp innenfor området i overensstemmelse med godkjente planer.

b) Vei fra offentlig vei, jfr. pkt. a ovenfor, og frem til tomtegrense til de tomter som ikke ligger til, eller har adkomst direkte til offentlig vei.

c) Stikkledninger for vann og avløp en meter inn på tomta.

3. OMKOSTNINGER FOR KJØPEREN I TILLEGG TIL KJØPESUMMEN

Utgifter til opparbeidelse av vei fra tomtegrense til bolig, og tekniske anlegg forøvrig som ikke er nevnt i pkt. 2 a-c ovenfor og som er nødvendig for driften av boligen som skal oppføres på tomten, må kjøperen bekoste for egen regning i tillegg til kjøpesummen.

kontrkjølb

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1988/405410/86
Uthentet 2024-08-21 09:42

a) I tillegg til kjøpesummen kommer for alle husstander omkostninger for tilknytning til felles TV-anlegg, samt

b) tilknytningsavgift til el-verk og kommunale tilknytningsavgifter for vann og avløp.

c) I tillegg kommer også utgifter til kart- og delingsforretning, tinglysing av målebrev og utgifter til dokumentavgift og tinglysingsgebyr for kjøpekontrakt og skjøte.

Kjøperen er gjort kjent med at han årlig må betale kommunale avgifter som knytter seg til eiendommen og serviceavgift for TV dersom kabelanlegget ønskes benyttet.

4. BETALING AV KJØPESUMMEN

a) Kjøpesummen og de omkostninger som er nevnt under pkt. 3 a og c skal betales til selgeren med kr 227.890,- innen 15.09.88.

Kommunale avgifter under punkt b blir krevet opp direkte av de kommunale etater.

Oppgitte priser gjelder til 15.09.1988. Etter denne dato vil prisene bli belastet med renter. (For tiden 16 % p.a.)

b) Dersom endelig regnskap for feltet viser at den beregnede kjøpesummen er for lav, plikter kjøperen å betale det overskytende beløp innen 2 mnd. etter at underretning er mottatt fra selger.

Kjøperen kan ikke nekte å betale med den begrunnelse at beløpet er uriktig beregnet, eller på annet grunnlag, idet kjøperen i såfall kan ta forbehold ved innbetalingen og i tilfelle rette krav om tilbakebetaling mot selgeren ved de ordinære domstoler dersom ikke partene skulle komme frem til en minnelig ordning.

c) Dersom endelig regnskap skulle vise at den beregnede kjøpesum er for høy, skal selgeren tilbakebetale det overskytende beløp til kjøperen 2 mnd. etter at regnskap foreligger.

5. HJEMMELSOVERFØRING

Tinglysing av skjøte finner sted etter at kjøpesummen med tillegg av alle omkostninger under pkt. 3 a og c er betalt til selgeren.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1988/405410/86
Uthentet 2024-08-21 09:42

I den utstrekning ikke endelig regnskap foreligger når forholdene ellers ligger til rette for tinglysing, vil skjøte likevel bli tinglyst dog således at selgeren herved forbeholder seg rett til å betinge seg tilstrekkelig pantsikkerhet i tomten for mulig forhøyelse av kjøpesummen, jfr. pkt. 4 ovenfor.

6. TILBAKESKJØTING

Hvis kjøperen ikke betaler restbeløpet med omkostninger innen den frist selgeren fastsetter når restavregningen presenteres, kan selgeren heve kjøpet. I så fall plikter selgeren bare å betale tilbake det beløp kjøperen har innbetalt, uten tillegg av renter.

Dersom kjøpet gjøres om, etter kjøpers ønske og med selgers godkjenning, refunderer selgeren på samme måte bare det innbetalte beløp, uten tillegg av renter.

Hvis skjøtet allerede er tinglyst, dekker kjøperen kostnadene for tilskjøting og tilbakeskjøting.

7. BYGGEFRIST - VIDERESALG

a) Innen 2 år etter at kjøper har mottatt underretning om at tomten er byggeklar, jfr. pkt. 8, må bebyggelse av tomten være påbegynt. Med "påbegynt" menes at grunnmur må være oppført og reising av huset igangsatt. I motsatt fall har selgeren/kommunen rett til å løse tomten. Dersom kjøper ikke har utført noen arbeider på tomten, settes løsningssummen til kjøpesummen med tillegg av omkostninger til kart- og delingsforretning og tinglysing av målebrev, men uten tillegg av renter.

Dersom kjøperen har utført arbeider på tomten, settes løsningssummen til det ovennevnte beløp med tillegg av den verdi de utførte arbeider på tomten representerer for selgeren med henblikk på videre salg.

Selgeren/kommunen kan også løse eiendommen dersom bebyggelse ikke er fullført innen 2 år etter at den er påbegynt, jfr. over. Løsningssummen fastsettes også da etter de samme regler som i forrige avsnitt.

Dersom ikke partene blir enige om løsningssummen, blir denne å fastsette ved voldgiftsskjønn av 3 menn hvorav partene oppnevner en, og sorenskriveren i Sarpsborg den tredje, som skal fungere som voldgiftsskjønnets formann, Forøvrig skal reglene i tvistemålslovens kap. 31 om voldgift gjelde tilsvarende.

b) Selgeren/kommunen har forkjøpsrett ved frivillig salg inntil bebyggelsen er fullført. Bestemmelsene om løsningssum og voldgift under litra a gis tilsvarende anvendelse.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/405410/86
Uthentet 2024-08-21 09:42

8. TOMTEOVERTAKELSE

Kjøperen besiktiger tomten under tomtevalget og gjør seg kjent med forholdene på stedet.

Om trær, gressbunn og lignende skulle bli skadet eller fjernet på tomten under opparbeidelse av veger og ledningsgrøfter, overtar selgeren intet ansvar herfor.

Kjøperens rett til å disponere over tomten inntrer ikke før overtakelsesforretning er holdt.
Bygge- og anleggsarbeidene på tomten må ikke settes igang før melding er gitt om at tomten er byggeklar og overtakelsespapirer undertegnet.

Kjøperen overtar tomten i den stand den befinner seg.

9. BEBYGGELSE

For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder reguleringsplanen med reguleringsbestemmelser samt kommunale vedtekter.

Rørleggerarbeidet på tomten må anmeldes samtidig med det øvrige byggearbeidet.

Når kjøperen overtar tomten plikter han å ta vare på den eksisterende vegetasjon.

Selgeren har ved salg av andre tomter i feltet rett til å foreta endringer i reguleringsplan, servitutter og bestemmelser uten at kjøperen kan fremme noen innsigelser i den forbindelse.

Det er på tomten ikke tillatt å drive handels- eller verkstedsvirksomhet.

10. ADKOMST

Før anleggsarbeidene/byggearbeidet igangsettes, må det anlegges adkomst inn til tomten. Denne bekostes av tomtekjøperen. Etter utført arbeide plikter han å sette offentlig veg i samme stand som før.

Adkomsten må, der veggrøften gjør dette nødvendig, anordnes med minimum 8" armert sementrør eller bedre som gjennomløp for vannet. Gjennomløpet bekostes av tomtekjøperen og utføres etter vegmyndighetenes anvisning.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/405410/86
Uthentet 2024-08-21 09:42

Det påhviler også tomtekjøperen å holde gjennomløpet i orden og åpent for vanngjennomgang til enhver tid.

Private avkjørsler skal utføres i samsvar med reguleringsbestemmelsene.

Kjøperen er oppmerksom på at han ikke har anledning til å bruke veier eller grøfter som opplagsplass for materialer eller masse. Det er ikke tillatt å benytte beltegående maskiner på regulert veigrunn uten at spesiell tillatelse er innhentet fra tomteselskapet/Borge kommune. Rydding,- bygging- og anleggsarbeider på tomten må ikke igangsettes før melding er gitt om at tomten er byggeklar.

11. STIKKLEDNINGER

Stikkledninger til tomten er markert med 2" x 4" plank. Ved husplassering/høydefastsetting må tomtekjøper forvisse seg om at uttrekk er mulig ved eventuelt å blottlegge stikkledningen.

Stikkledningen er tomtekjøpers eiendom og ansvar fra offentlig ledningsnett, d.v.s. fra og med anboringsklammer på hovedledning.

12. GJERDE

Selgeren og kommunen er fritatt for gjerdeplikt mot tomten. Forøvrig gjelder de alminnelige regler om gjerdeplikt.

Dersom tomtekjøperen vil sette opp gjerde eller annen form for innhegning (jfr. reguleringsbestemmelsene), må denne settes i regulert vegkant.

Om tomtekjøperen finner det ønskelig av hensyn til tomtens utnyttelse å sette opp forstøtningsmur langs veg, må muren utføres og bekostes av tomtekjøperen. Arbeidet må ikke påbegynnes før planen er anmeldt for og godkjent av bygningsrådet.

Kommunen overtar intet ansvar om innhegningen skulle bli skadet ved snøbrøyting eller annet vedlikehold av offentlig veg.

13. VEGGRØFT

Hvor tomten grenser til veg som opparbeides i henhold til gjeldene reguleringsplan, kan kommunen/Tomteselskapet legge de nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger innenfor tomtegrensene vederlagsfritt.

Det påhviler tomtekjøperen å sørge for renhold, opprenskning og slått av eventuell veggrøft eller annet areal utenfor eiendommen fram til opparbeidet vegkant.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1988/405410/86
Uthentet 2024-08-21 09:42

- 6 -

Det påhviler tomtekjøperen ved opparbeidelse av skråningskanter mot friområder/lekeplasser, å påse at disse sikres og holdes vedlike. Friområder/lekeplasser kan ikke benyttes som lagerplass, fyllplass.

Dersom krav om opprydding/sikring fra selger/Borge kommune ikke utføres etter 14 dagers varsel, kan selger/Borge kommune utføre arbeidet for tomtekjøpers regning.

14. DELTAGELSE I VELFORENING

Kommunen kan kreve at samtlige tomtekjøpere innenfor feltet danner og driver en velforening med oppgave å ivareta felles interesser og felles ansvar.

Kjøperen forplikter seg til å betale sin andel av en eventuell velforenings utgifter i overensstemmelse med årsmøtets beslutning.

Hvis det dannes en velforening innenfor feltet, skal foreningens vedtekter godkjennes av kommunen. Velforeningen kan bare oppløses med kommunens samtykke.

15. OPPARBEIDELSE AV ANLEGG

Selgeren påtar seg intet ansvar om arbeidene med veg, vann og kloakk skulle bli forsinket etter planen, slik at tomten blir stilt til disposisjon for kjøperen senere enn beregnet.

16. LEDNINGER OVER TOMTEN

I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over tomten, gir kjøperen Borge kommune rett til å ha ledningene liggende, samt adgang til eiendommen for fremtidig inspeksjon og vedlikehold.

Elektrisitetsverket og Televerket er berettiget til stolpefeste og luftstrekk, samt legging av kabler, uten å yte erstatning herfor.

Den enkelte eier av tomt som er utskilt av tomtefeltet er berettiget til å legge og ha liggende private stikkledninger for vann, spillvann og overvann over tilstøtende tomter fram til hovedledninger, samt rett til fremtidig adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold.

Ledningene legges etter anvisning fra kommunens tekniske etat.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1988/405410/86
Uthentet 2024-08-21 09:42

- 7 -

Kjøperen forplikter seg til ikke å bygge over eller beplante ovennevnte ledningstraceer. Videre må kjøperen ikke bygge så nær ledningene eller fylle opp i så stor høyde over ledningene at reparasjonsarbeider vanskeliggjøres. Heller ikke må ledningene ved annen forandring av terrenget utsettes for skade ved frost eller på annen måte.

Dispensasjon fra bestemmelsene i dette punkt kan ikke gis uten skriftlig samtykke av de respektive etater.

Det vedlikeholdsarbeidet som utføres på annenmanns grunn, må utføres så skånsomt som mulig for å unngå skade. Terrenget skal såvidt mulig bringes tilbake til samme tilstand som før arbeidet ble påbegynt. Skader som ikke på forsvarlig måte kan utbedres, skal det betales erstatning for av den som eier ledningen.

17. KONTRAKT

Nærværende kontrakt er utstedt i to eksemplarer - ett til hver av partene.

18. SPESIELLE VILKÅR

_____ den / 19

A/S BORGE TOMTESELSKAP

selger

Jan Roger Sigvartsen
Liv Braathen
kjøper

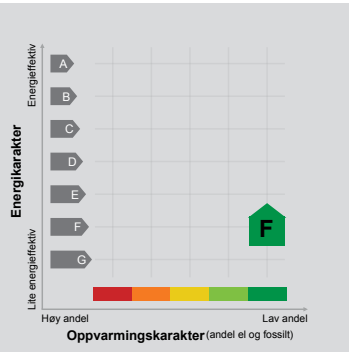
Vi godkjenner nærværende kjøpekontrakt.

Sellebakk, 01.09.88
Borge kommune

Ordfører

ENERGIATTEST

Adresse	Jotneveien 42
Postnummer	1654
Sted	SELLEBAKK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	610
Bruksnummer	322
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6329608
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-15687
Dato	27.08.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Bruk varmtvann fornuftig
- Tiltak utendørs
- Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1991
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	428
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

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.

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: 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.

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 610	**Bnr:** 322	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Jotneveien 42		
Areal:	ca. 816.8 m² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	2		

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.

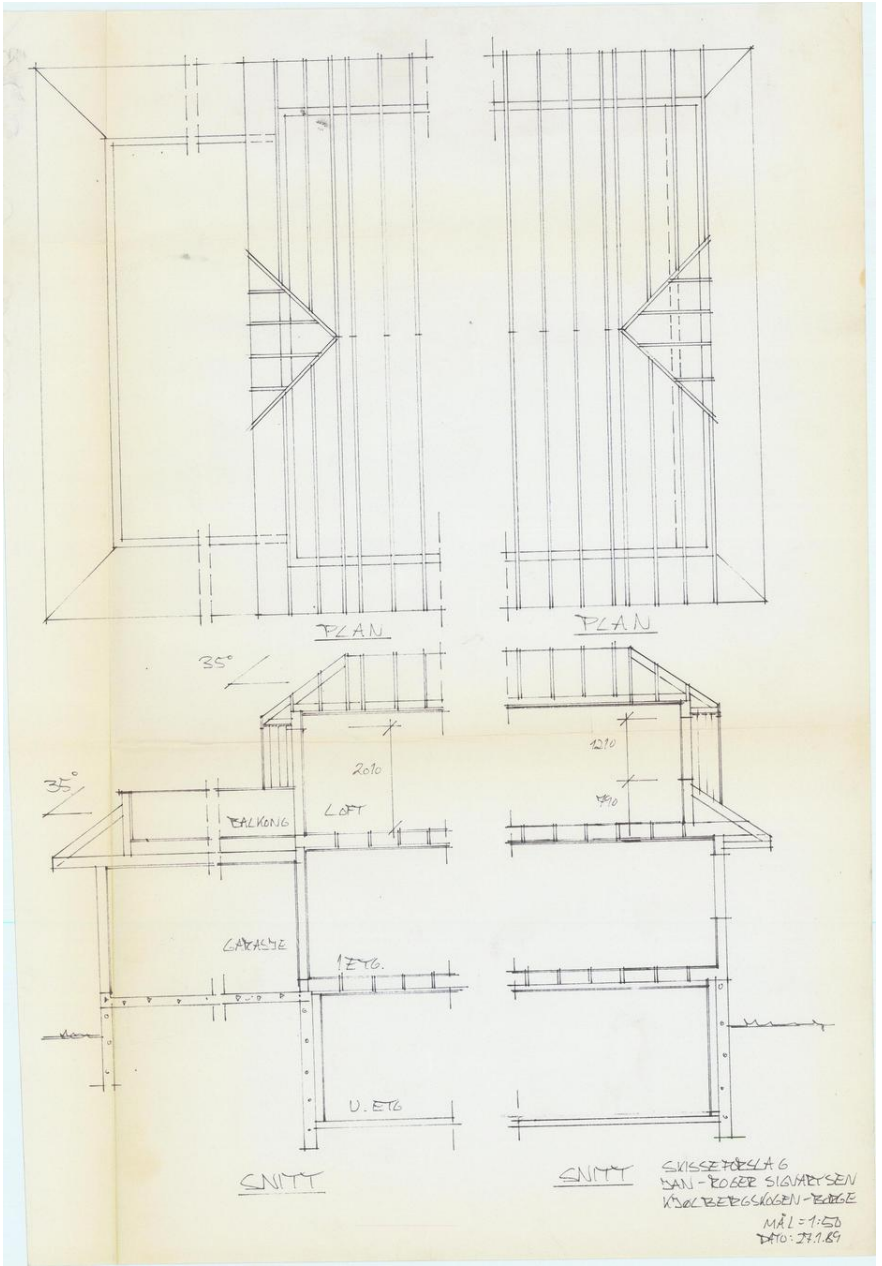
Planopplysninger:

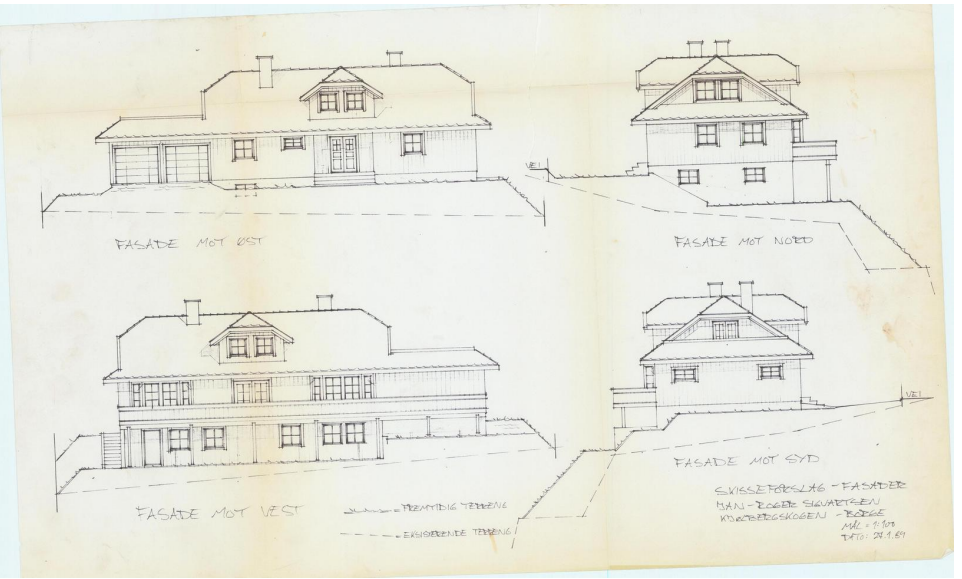
Kommuneplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	**Formål:**	**Godkjent/vedtatt:**
245 Kjølbergskogen	110 - Boliger 400 - Offentlig friområde	februar 26, 1987
Reguleringsbestemmelser: Regbest245_140.pdf		

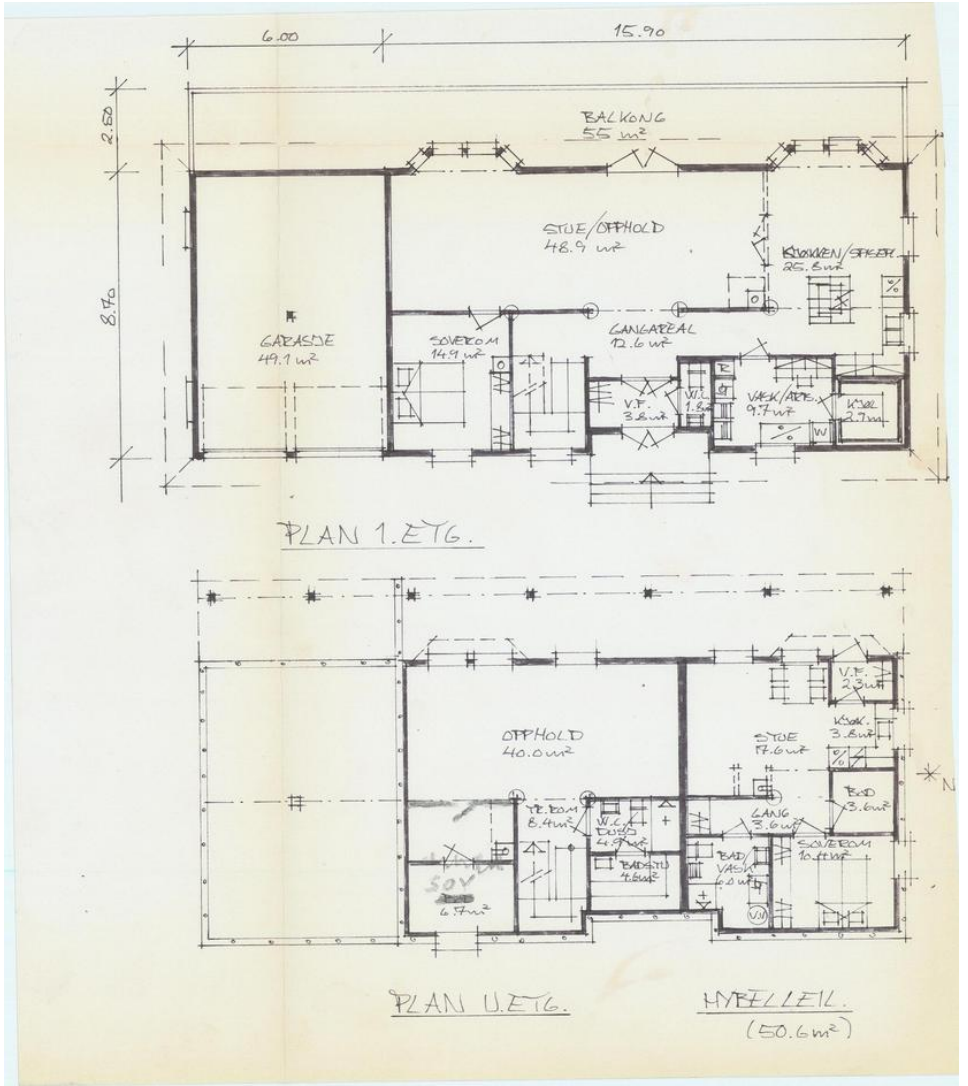
*For matrikkelenhet:

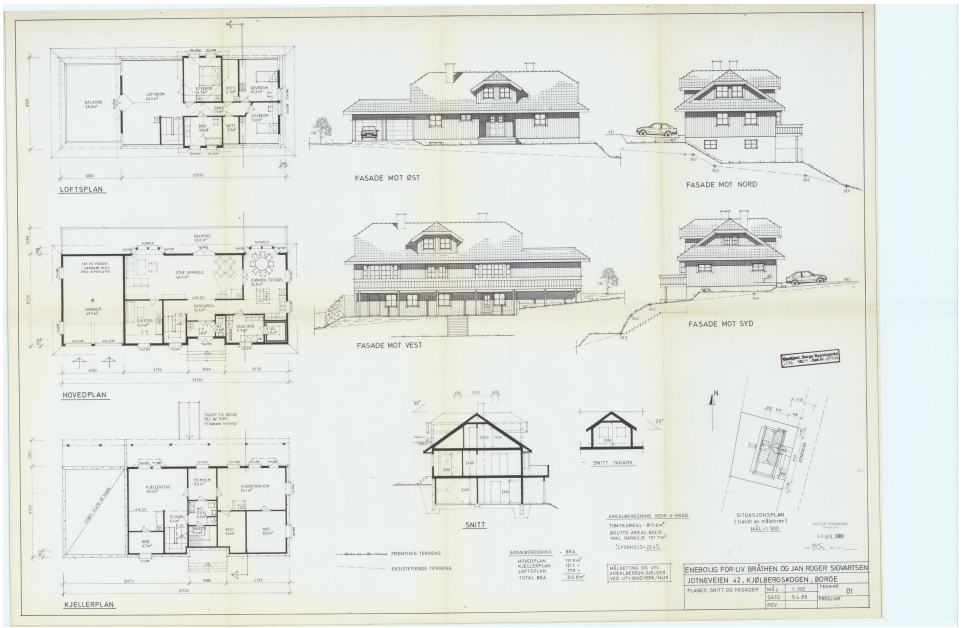
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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
PLAN
35°
35°
2010
1210
1210
BALKONG
LOFT
GARASJE
1 ETG.
U. ETG
SNITT
SNITT
SKISSEFORSLAG
IVAN - ROGER SIGVARTSEN
KVARTSBERGSVEIEN - BERGE
MÅL = 1:50
DATO: 29.1.89


FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
FASADE MOT SYD
= PLANTEGG TEGNING
= EKSISTERENDE TEGNING
SKISSEFORSLAG - FASADER
IVAN - ROGER SIGVARTSEN
KVARTSBERGSVEIEN - BERGE
MÅL: 1:100
DATO: 29.1.89


6.00
15.90
2.60
8.70
BALKONG
55 m²
STUE/OPPHOLD
48.9 m²
KJØKKEN/SPISER.
25.5 m²
GARASJE
49.1 m²
SOVEROM
14.9 m²
GANGAREAL
12.6 m²
V.F.
3.8 m²
W.C.
1.8 m²
VASK/ARB.
9.7 m²
KJØL
2.7 m²
PLAN 1.ETG.
OPPHOLD
40.0 m²
STUE
17.6 m²
V.F.
2.3 m²
KJØK.
3.8 m²
BAD
3.6 m²
SOVEROM
10.4 m²
LANG
3.6 m²
BAD/VASK
6.0 m²
SOV
6.7 m²
W.C.
4.9 m²
BADSTU
4.6 m²
N
PLAN U.ETG.
HYBELLEIL.
(50.6 m²)


LOFTSPLAN
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
FASADE MOT SYD
HOVEDPLAN
SNITT
KJELLERPLAN
ENEBOLIG FOR UV BRÅTHEN OG JAN ROGER SKWARTSEN
JOTNEVEIEN 42, KJØLBERGSKOGEN, BORGE
PLANER, SNITT OG FASADER

(Kommune)

BORGE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1965, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Jan Roger Sigvartsen,
Jotneveien 42,

1650 SELLEBAKK.

Byggherre (navn, adresse)

Braathen/Sigvartsen,
Jotneveien 42,

1650 SELLEBAKK.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Jotneveien 42 Bygn.nr.6329608	10	322		

Deres søknad	Dato 10.5.89		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Enebolig		
Behandling/ vedtak	REF.	Vedtak dato	Saksnr.

Merknader

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

[x] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Besiktiget 8.1.92:

- Montering av røykvarsler
- Noe rørleggerarbeide gjenstår

Dette arbeidet må være fullført innen: Snarest

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Sellebakk,	10/1-92	BORGE KOMMUNE TEKNISK ETAT

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
[x] ansvarshavende	Jan Roger Sigvartsen	
[x] andre	Bygningskontrollen, avg.kartetek, avg.kontroll,	
	ligningskontor, arkiv	

K-blankett 6138 Forlag Sem & Stenersen A/S Oslo 6-87

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jotneveien 42, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/322/0/0

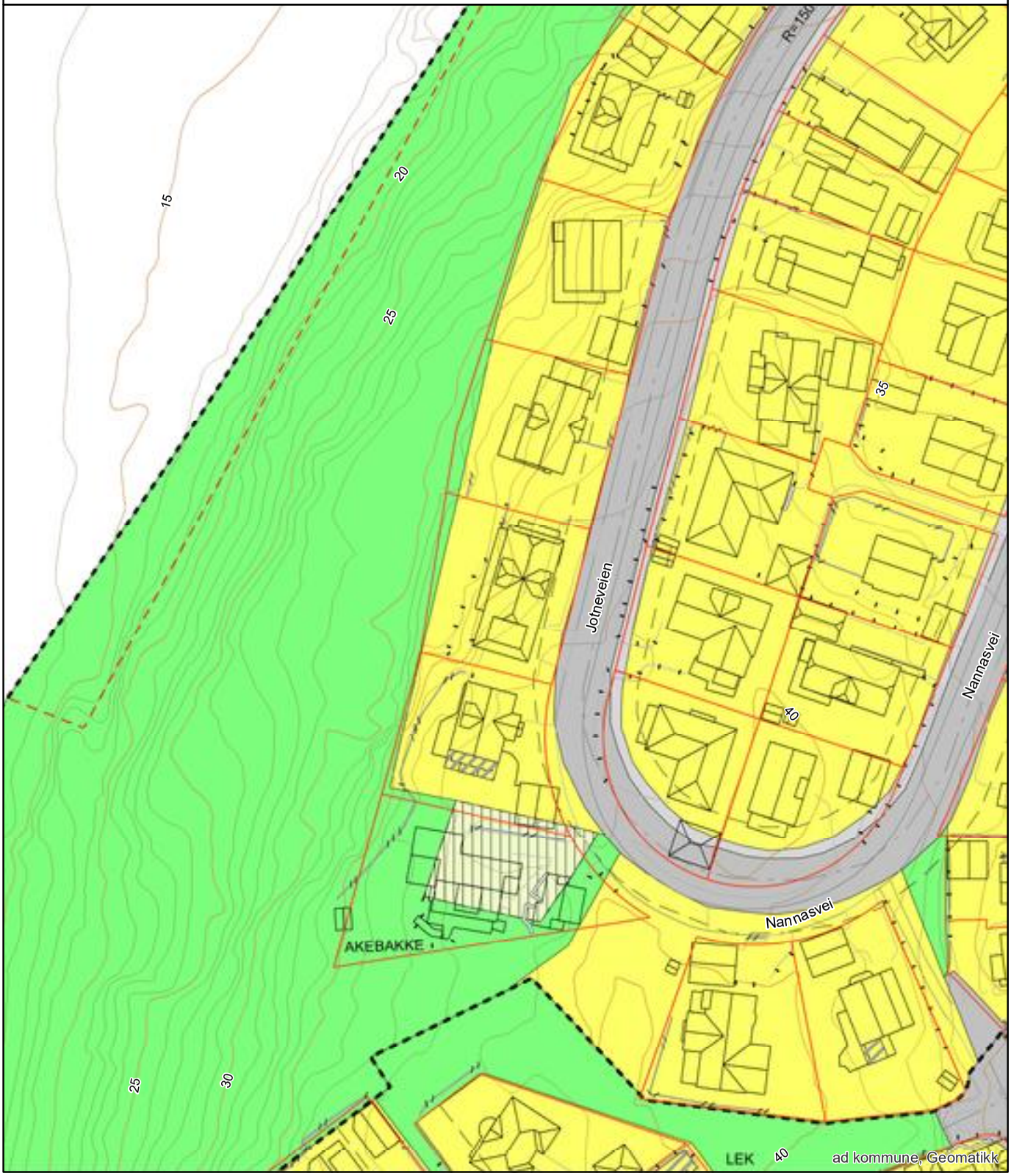
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-12

N

Planident: 245
Ikrafttredelsesdato: 26.2.1987
Plannavn: Kjølbergskogen

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: Jotneveien 42, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/322/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-08-12

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jotneveien 42, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/322/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-12

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.



Plan nr.: 245

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KJØLBERGSKOGEN.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal bebyggelsen utformes og plasseres etter kategorier og utnyttelsesgrader angitt på planen og innenfor byggegrenser og frisiktlinjer angitt langs trafikkområder.

§2

Område for boligbebyggelse.

a) I området kan kun oppføres boligbebyggelse med tilhørende garasjer og boder.

b) Tillatt bebygd areal i prosent av tomtens areal fastsettes til 25 % inklusive garasje, boder m.v.
Bolig tillates kun oppført i maks. 2 etasjer.

c) Garasje og boder kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
Frittliggende garasje og boder kan plasseres, i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

Bygningsrådet kan tillate at garasjer plasseres nærmere kommunal vei enn fastsatt i planen, under forutsetning av at innkjøring ikke skjer direkte fra offentlig vei og hensynet til trafikksikkerhet ikke tilsidesettes. Garasjer kan dog ikke plasseres nærmere tomtegrense mot offentlig vei enn 2 m.
Garasjer og boder skal byggeanmeldes samtidig med bolighuset.

d) For frittliggende boligbebyggelse skal det på egen tomt være avsatt plass til 1 garasje + biloppstillingsplass.

For fellesanlegg skal det minimum være avsatt plass til 1 bil i garasje + 1/2 bil på parkeringsplass pr. bolig.
Bygningsrådet kan kreve opparbeidet det antall parkeringsplasser rådet mener er nødvendig for den planlagte bebyggelse.

e) Før byggetillatelser blir utstedt skal detaljert bebyggelsesplan for det aktuelle området være godkjent av bygningsrådet.

§ 3

Område for offentlig bebyggelse.

a) Området skal nyttes til barnehage. Tillatt bebygd areal fastsettes til maks. 25 %.
b) Området skal på egen grunn ha plass for nødvendig parkeringsareal. .

§ 4

Område for almennyttige formål.

a) Området skal nyttes til grendehus. Tillatt bebygd areal fastsettes til 25%.
b) Området på egen grunn ha plass for nødvendig parkeringsareal.

§ 5

Friområder.

I friområdene kan kun oppføres bygninger og konstruksjoner som har naturlig tilknytning til områdenes bruk.

§ 6

Spesialområder.

Områdene kan kun nyttes til fornminnepark. I områdene tillates ikke gjort inngrep av noen art uten etter samtykke fra Universitetets Oldsakssamling.

§ 7

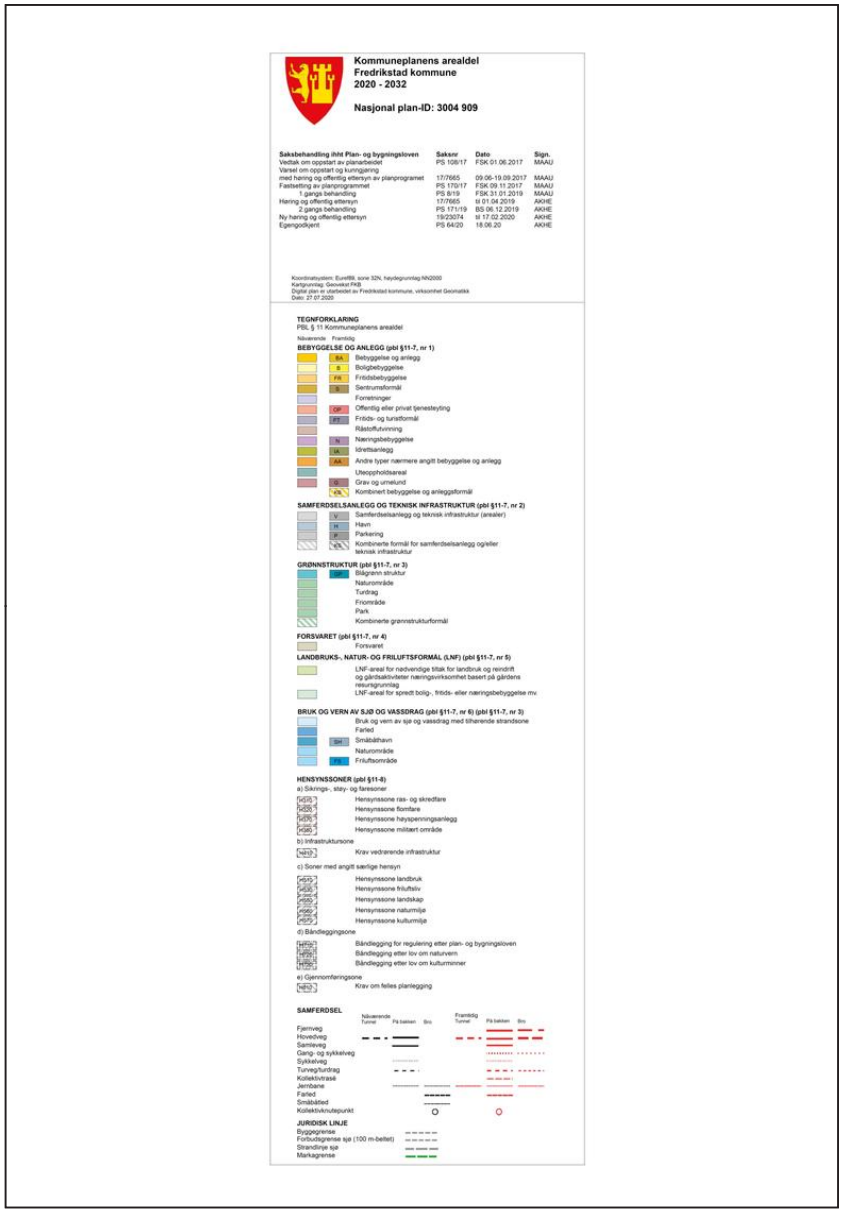
Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

b) Ingen tomt må beplantes på en måte som etter rådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

c) De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d) Unntak fra disse regulringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner foreligger, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtekter for Borge kommune.



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 urnelund
- BFN Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)
a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H570 Hensynssone ras- og skredfare
- H550 Hensynssone flomfare
- H370 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H340 Hensynssone militært område
- H810 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn
- H510 Hensynssone landbruk
- H530 Hensynssone friluftsliv
- H560 Hensynssone landskap
- H580 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone
- H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 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						
Småbåtfelt						
Kollektivknutepunkt						

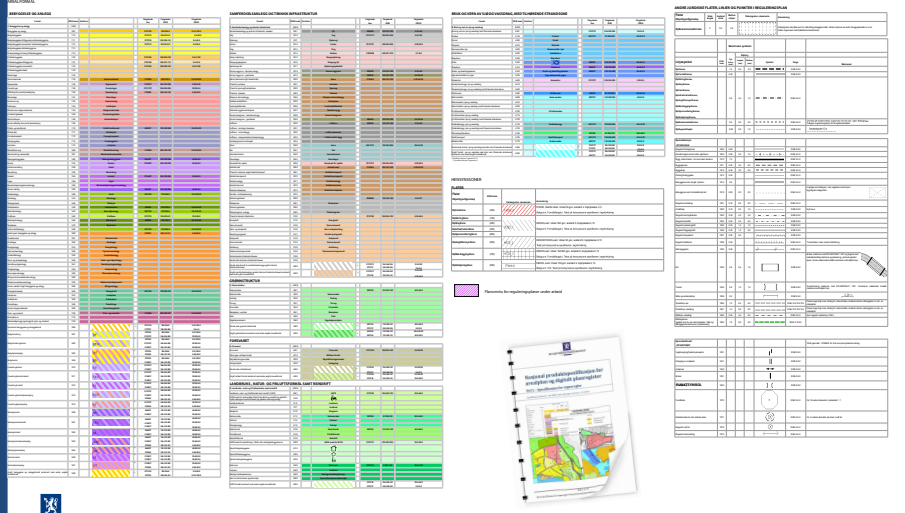
JURIDISK LINJE
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

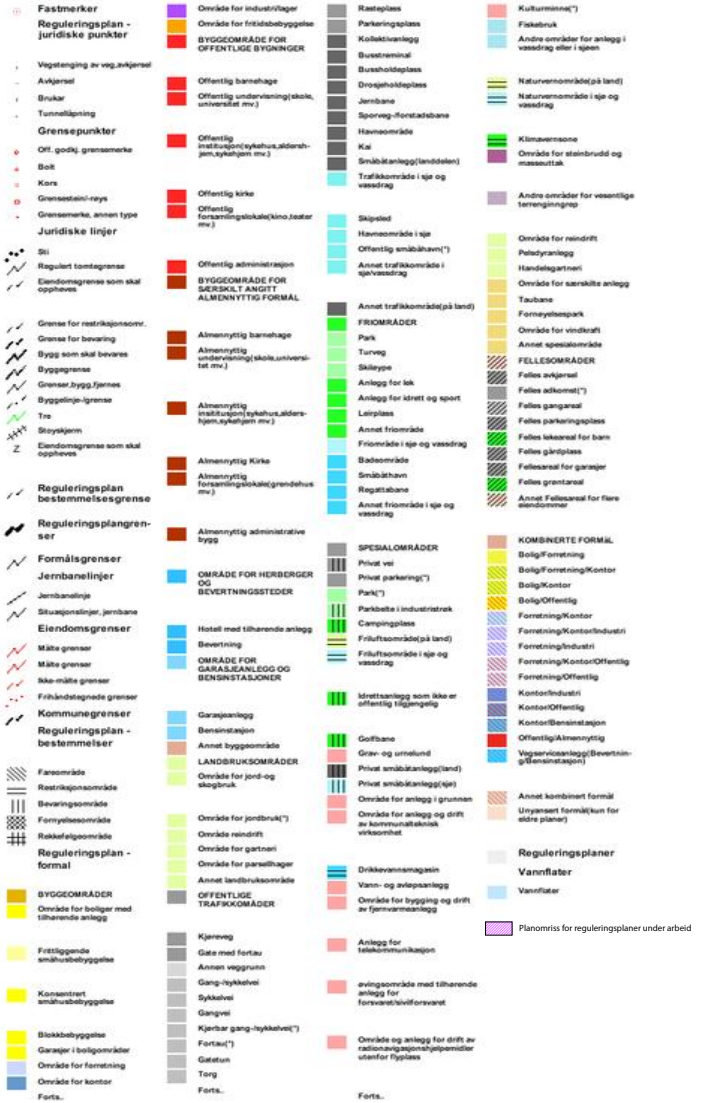


Plasseres for reguleringsplaner under arbeid

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 610/322/0/0

Eierrepresentant: Sigvartsen Jan-roger

Regningsmottaker: Sigvartsen Jan-roger

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	610	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	322	Oppgitt areal	818 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	816,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Jotneveien 42	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
	1654 SELLEBAKK	Grunnkrets	Sperling	Valgkrets	Begby

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6329608	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Tatt i bruk	Bolig		0
6329608	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Tatt i bruk	Bolig		350

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BRAATHEN LIV	JOTNEVEIEN 42	1654 SELLEBAKK	1/2	Hjemmelshaver
SIGVARTSEN JAN-ROGER	JOTNEVEIEN 42	1654 SELLEBAKK	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 946,00	01.10.2024	1/1	0	kr 3 683,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 377,00	01.10.2024	1/1	0	kr 471,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 208,00	01.10.2024	1/1	0	kr 3 020,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 932,00	01.10.2024	1/1	0	kr 4 830,00
60	ESkatt Bolig	2 566 800,00 0/00	kr 3,20	01.10.2024	1/1	0	kr 8 213,00
350	AKONTO AVLØP	229,00 M3	kr 28,23	01.10.2024	1/1	0	kr 8 081,00
250	AKONTO VANN	229,00 M3	kr 14,22	01.10.2024	1/1	0	kr 4 070,00

kr 32 368,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
91047465	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	7.10.2023	2023	229	6830

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Sigvartsen Jan-roger

Jotneveien 42

1654 Sellebakk

Adresse:	Jotneveien 42 (H - 1 - 1)	**Dato:**	15.08.2024
Bygningsnr:	6329608	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	610 / 322 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	2	**Vår referanse:**	Cato Eriksen
Antall ildsted:	3	**Avtale nr:**	22271
Tilsyn:	Utført 04.04.2023		
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
15. August 2024

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**610**	Bnr.:	**322**	Fnr.:	**0**	Snr.:	**0**
Adresse:		**Jonteveien 42**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	*x*	Nei:		Sist tilsyn, dato: 04.04.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	*x*	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	*x*	Nei:		Sist feiing/ sjekk, dato: 18.04.2023	

Med vennlig hilsen

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

Skatteetaten

Dato
13.08.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 610 Bnr 322 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Jotneveien 42, 1654 SELLEBAKK

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 1 681 709
Som sekundærbolig:	kr 6 390 493

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 13. august 2024

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 610 **Bruksnr.:** 322 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Jotneveien 42, 1654 SELLEBAKK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte 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

Grunnkart med ortofoto

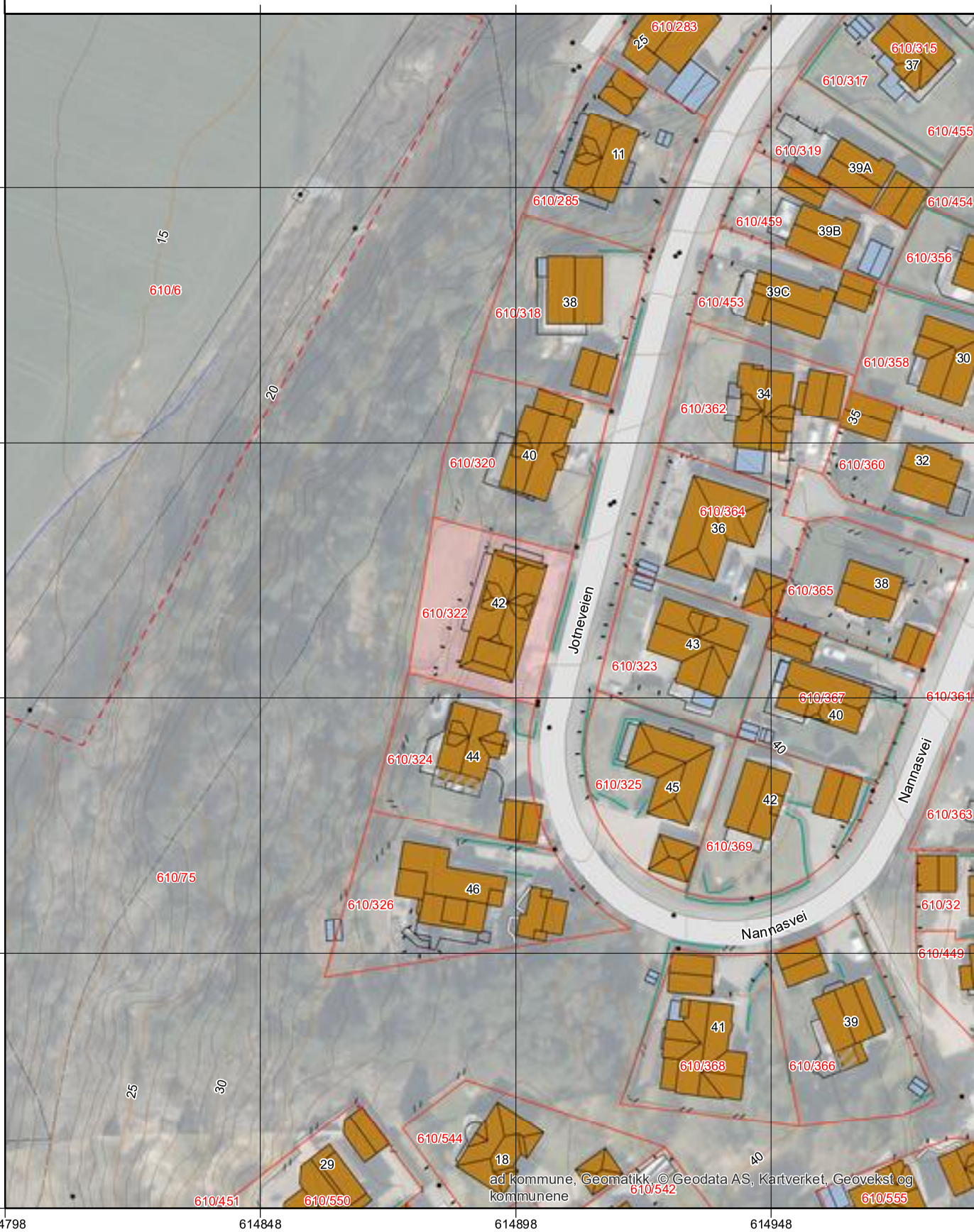
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jotneveien 42, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/322/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-12

N

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jotneveien 42, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/322/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-08-12

N

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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-610/322/0

Bruksnavn		Beregnet areal	816.8
Etablert dato	21.12.1988	Historisk oppgitt areal	818.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
JAN-ROGER SIGVARTSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
LIV BRAATHEN		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		
AF - Annen forretningstype	12.11.2013	12.11.2013		
AF - Annen forretningstype	12.11.2013	12.11.2013		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	21.12.1988			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	30.10.2004	816.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6329608	0	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	TB - Tatt i bruk

Bygning 6329608: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	350.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	350.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.05.1989	11.05.1989
IG - Igangsettingstillatelse	23.06.1989	23.06.1989
TB - Tatt i bruk	08.01.1992	10.01.1992

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	350.0	6	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	1	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	1	151.0	0.0	151.0	0.0
L01	0	78.0	0.0	78.0	0.0
K01	0	121.0	0.0	121.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Jotneveien	42		1654 SELLEBAKK

Oversiktskart

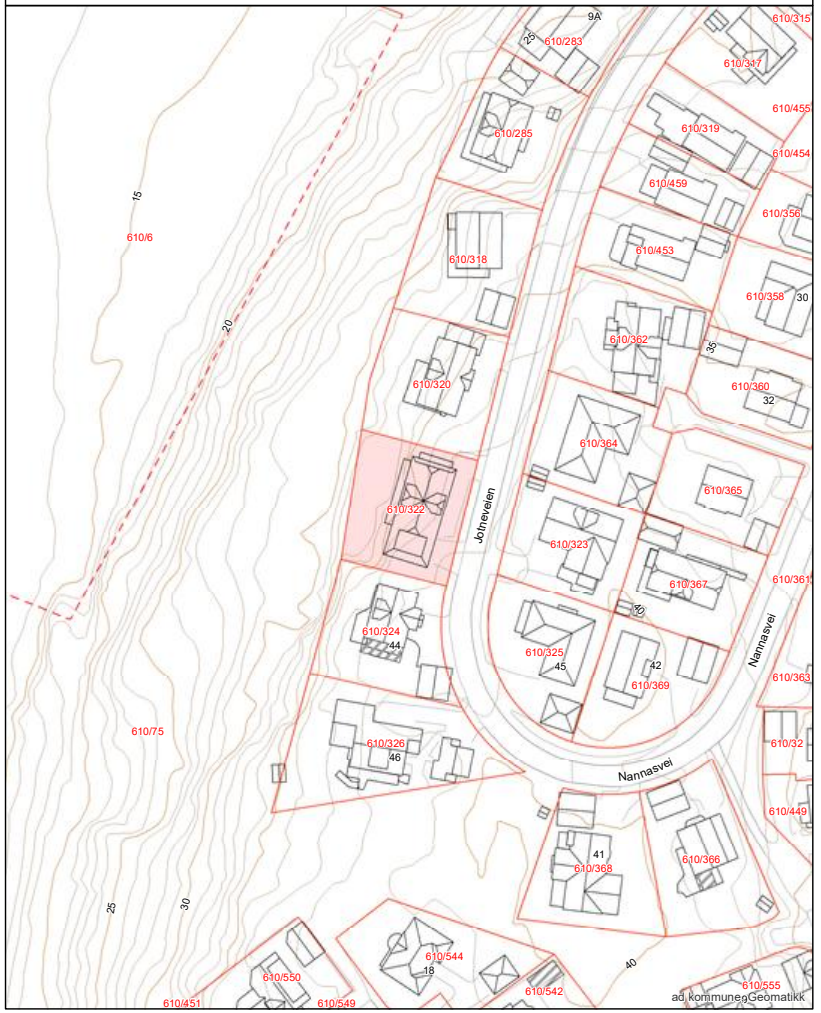
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jotneveien 42, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/322/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-12

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jotneveien 42, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/322/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-12

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 : 12.8.2024

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567155.38108	614902.150501	Ikke spesifisert	8.78	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6567157.46167	614893.622897	Fjell	16.77	Bolt		Totalstasjon	14	0
3	6567161.44136	614877.336762	Fjell	30.71	Bolt		Totalstasjon	14	0
4	6567191.7479	614882.208847	Jord	20.26	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
5	6567186.64212	614901.8081	Fjell	7.99	Bolt		Totalstasjon	14	0
6	6567184.62992	614909.536697	Ikke spesifisert	30.18	Umerket		Totalstasjon	14	0

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

Eiendomsrapport for 610 / 322 / 0 / 0

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

Jotneveien 42

Nabolaget Hellete - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Begby barne- og ungdomsskole (...	**25 min**
453 elever, 27 klasser	1.8 km
Borge skole (1-10 kl.)	**4 min**
148 elever, 12 klasser	2.4 km
Kjølberg skole (1-7 kl.)	**6 min**
274 elever, 16 klasser	2.8 km
Torp skole (1-7 kl.)	**8 min**
248 elever, 13 klasser	3.5 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.)	**19 min**
444 elever, 27 klasser	1.4 km
Akademiet vgs. Fredrikstad	**11 min**
90 elever	7 km
Hans Nielsen Hauge vgs	**12 min**

Offentlig transport

Kjølbergskogen	**9 min**
Linje 116, 199	0.7 km
Fredrikstad stasjon	**11 min**
Linje RE20, RX20	7 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 56 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 42 min**

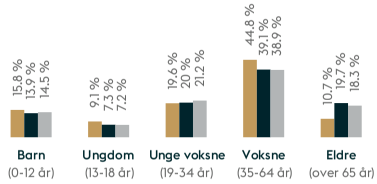
Barnehager

Kjølbergskogen barnehage (1-5 ...	**8 min**
70 barn	0.6 km
Petri barnehage (3-5 år)	**24 min**
14 barn	1.8 km
Begbyenga barnehage (0-5 år)	**26 min**
84 barn	1.9 km

Dagligvare

Meny Begby	**22 min**
Coop Extra Sellebakk	**26 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hellete	1 224	465
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

Sport

Selbak stadion	13 min
Borge ungdomsskole	17 min
Expressgym Fredrikstad	26 min
SKY Fitness Torp	6 min

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 94/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22-24, 1607 Fredrikstad

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

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

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

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

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

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

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

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

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

19 500,-

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

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

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

Klageorgan

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

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

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

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

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

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

Pris

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

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

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

Forsikringsforetak

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

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

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

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

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

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

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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: 30-0139/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jotneveien 42 1654 SELLEBAKK

Betegnelse: Gnr 610, bnr 322 (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