

HYTTE, NYDELIG BELIGGENDE MED UTSIKT MOT HANKØSUNDET

Seilomveien 16

PRISANTYDNING
3 800 000





Enkel hytte, nydelig og usjenert beliggende på nordvestsiden av Skjellumfjellet med flotte sol- og utsiktsforhold.

5

Velkommen til Seilomveien 16

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

24

Om boligen

31

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Seilomveien 16

Hytte, nydelig beliggende med utsikt mot Hankøsundet og ytre Oslofjord

Enkel hytte, nydelig og usjenert beliggende på nordvestsiden av Skjellumfjellet med flotte sol- og utsiktsforhold. Et veletablert hyttefelt med interne veier og vann-/avløpslaglag, som man kan knytte seg til. Hytta har moderniseringsbehov. Forholdsvis flat eiertomt hovedsakelig bestående av fjell/svaberg med innslag av noe vegetasjon. Kort gangvei fra biloppstillingsplass. Fra eiendommen er det forholdsvis kort gangvei til Hankøsundet/Østre Vikane med café og badestrand. Flotte turområder bla. i retning Vikane/Hankø, Mærrapanna, Slevik og Blåsopp. 2 golfbaner i nærområdet. ca 15 minutter til Fredrikstad sentrum og en drøy time fra Oslo.



Seilomveien 16

Prisantydning	3 800 000
Totalpris	3 896 000
Omkostninger	96 000
Bruksareal	45 m ²
BRA-i	45 m ²
TBA	29 m ²
Soverom	2
Etasje	1
Boligtype	Hytte
Eieform	Eier
Tomteareal	1 371 m ²
Byggeår	1986

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Henning Hesselberg

Eiendomsmegler MNEF

95850192

henning.hesselberg@stavlund.no

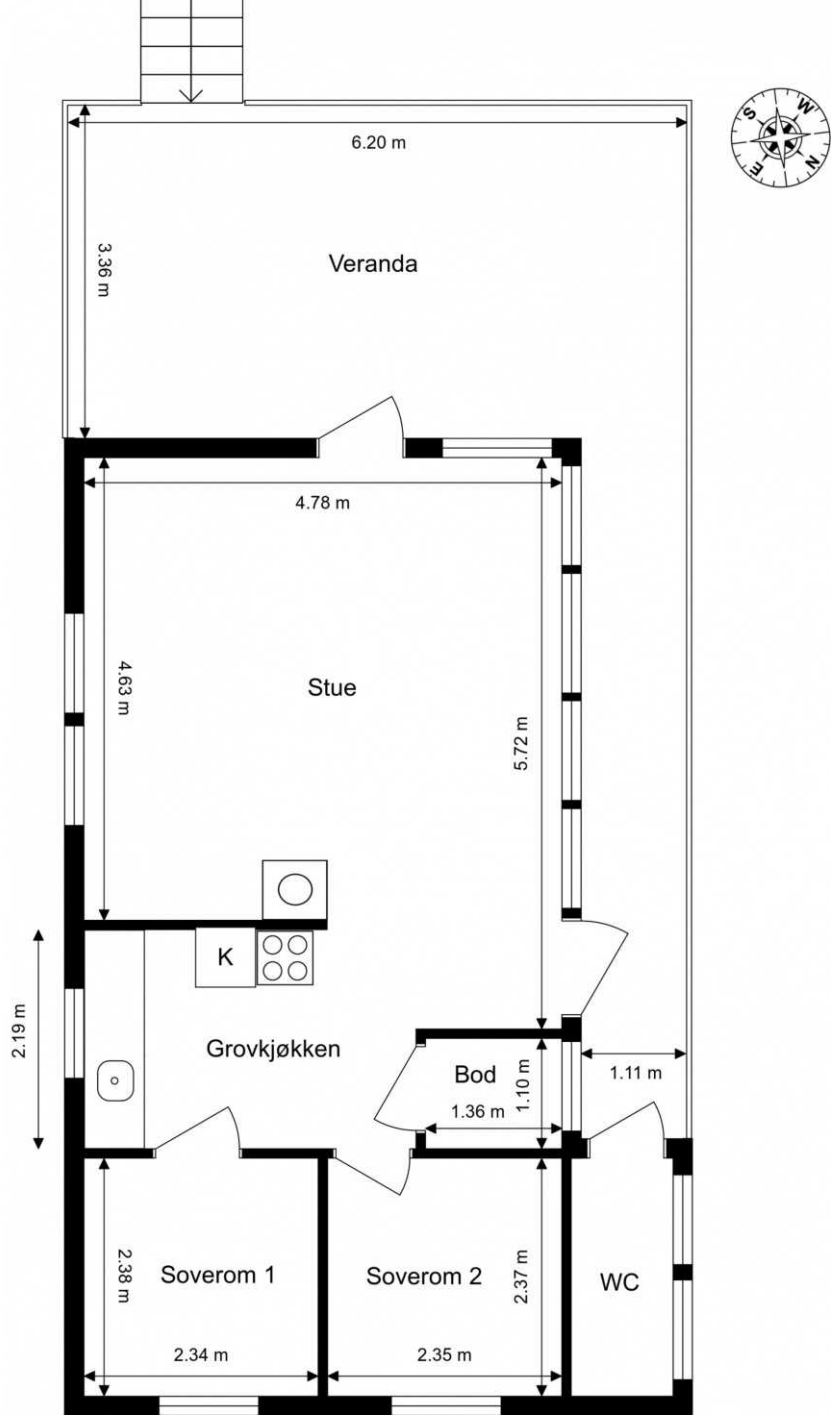


Kirkebygga 4, 1607 Fredrikstad





PLANTEGNING



Innhold

Hytte over ett plan med effektiv planløsning bestående av stue med utgang til xx vendt veranda, kjøkken, to soverom og bod. I tillegg har hytten ett toalettrom på ca. 2 kvm med egen inngang (rommet er ikke målt eller undersøkt av takstmann).

45 m²

1. etasje

Standard

Hytten har behov for oppussing. Verandadør fra 2024. Gulvflater belagt med gulvbord. Vegg- og himlingsflater belagt med panelbord. Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet har en delvis åpen og sosial løsning mot stuen. Frittstående gassdrevet komfyr og gassdrevet kjøleskap. Praktisk toalettrom (Ikke besiktiget av Stavlund/Anticimex)

























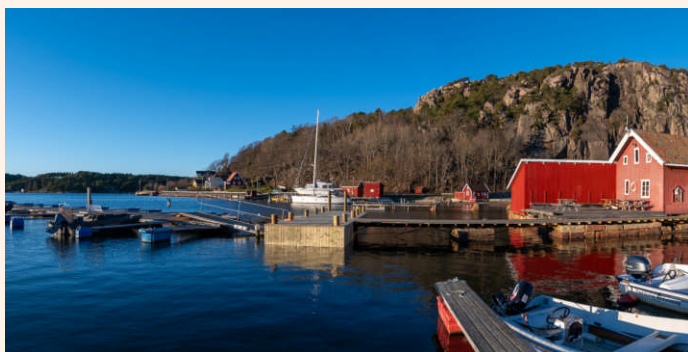


Beliggenhet

Eiendommen ligger vakkert, høyt og solrikt mellom Slevik og Vikane. Herfra er det forholdsvis kort gangvei til Hankøsundet med badeplasser, café og seilforening med lange tradisjoner. Litt lenger nord i sundet går det ferge til fantastiske Hankø med Spahotell og flotte turområder. Slevikkilen med Buvikstranda og Mærrapanna/Geitøya er andre flotte og kjente utfartssteder i nærområdet.

Skjellumfjellet er et etablert hytteområde med utstrakt veinett. Eiendommene på nordvestsiden av feltet ligger på enden av fjellryggen med havsutsikt og nydelig kveldsol. En klarværsdag ser man over til Vestfoldsiden med fjellene i bakgrunn. Kort vei til 2 golfbaner.

Hankø og Vikene er kjent for seiling. Fredrikstad Seilforening har tilhold på Andersenslippen med en rekke arrangementer for store og små gjennom sesongen - KNS arrangerer en rekke regattaer på Hankø årlig med deltagelse fra inn og utland (Hankø Raceweek mm), årlig arrangeres også NM i Killing.



Badeplass med strand og badebrygge ved "Andersenslippen"

The image features a large, abstract graphic design. On the left, a solid orange shape occupies the majority of the space. On the right, a grey shape is partially visible, separated from the orange by a white, curved, S-shaped cutout. The text 'OM BOLIGEN' is centered within the orange area in a white, sans-serif font.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 45,0 m²

- BRA-i: 45,0 m² (Stue, kjøkken, to soverom og bod)

- BRA-e: ca. 2 m² (Toalettrom)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 29,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Enkel hytte, nydelig og usjenert beliggende på nordvestsiden av Skjellumfjellet med flotte sol- og utsiktsforhold. Et veletablert hyttefelt med interne veier og vann-/avløpslaglag, som man kan knytte seg til. Hytta har moderniseringsbehov. Forholdsvis flat eiertomt hovedsakelig bestående av fjell/svaberg med innslag av noe vegetasjon. Kort gangvei fra biloppstillingsplass. Fra eiendommen er det forholdsvis kort gangvei til Hankøundet/Østre Vikane med café og

badestrand. Flotte turområder bla. i retning Vikane/Hankø, Mærrapanna, Slevik og Blåsopp. 2 golfbaner i nærområdet. ca 15 minutter til Fredrikstad sentrum og en drøy time fra Oslo.

Beliggenhet

Eiendommen ligger vakkert, høyt og solrikt mellom Slevik og Vikane. Herfra er det forholdsvis kort gangvei til Hankøundet med badeplasser, café og seilforening med lange tradisjoner. Litt lenger nord i sundet går det ferge til fantastiske Hankø med Spahotell og flotte turområder. Slevikkilen med Buvikstranda og Mærrapanna/Geitøya er andre flotte og kjente utfartssteder i nærområdet.

Skjellumfjellet er et etablert hytteområde med utstrakt veinett. Eiendommene på nordvestsiden av feltet ligger på enden av fjellryggen med havsutsikt og nydelig kveldsol. En klarværsdag ser man over til Vestfoldsiden med fjellene i bakgrunn. Kort vei til 2 golfbaner.

Hankø og Vikene er kjent for seiling, Fredrikstad Seilforening har tilhold på Andersenslippen med en rekke arrangementer for store og små gjennom sesongen - KNS arrangerer en rekke regattaer på Hankø årlig med deltagelse fra inn og utland (Hankø Raceweek mm), årlig arrangeres også NM i Killing.

Innhold

Hytte over ett plan med effektiv planløsning bestående av stue med utgang til vestvendt veranda, kjøkken, to soverom og bod. I tillegg har hytten etttoalettrom på ca. 2 kvm med egen inngang (rommet er ikke målt eller undersøkt av takstmann/megler).

Standard

Hytten har behov for oppussing. Verandadør fra 2024. Gulvflater belagt med gulvbord. Vegg- og himlingsflater belagt med panelbord.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet har en delvis åpen og sosial løsning mot stuen. Frittstående gassdrevet komfyr og gassdrevet kjøleskap.

Praktisk toalettrom (Ikke besiktiget av Stavlund/Anticimex)

Adkomst

Fra Oslo: Kjør Til Vikane og følg veien videre i retning Slevik. Ta Skjellumveien til venstre og hold til venstre i Y-kryss. Ta så tredje vei til venstre, Seilomveien, og følg denne nesten til enden. Hytta ligger rett innenfor parkeringsplass på høyre side. Følg stien bort til hytta.

Parkering

Selger disponerer parkeringsplass sammen med nabo rett syd for eiendommen.

Det foreligger ikke avtale om parkering.

Det er felles gjesteparkeringssplasser litt lenger ned i Seilomveien (der Seilomveien møter Stockmannsvei).

Diverse

Eiendommen er ikke tilkoblet strømnett.

Selgers egenerklærings skjema

Selger har ikke kommentert på noen av de følgende spørsmål i egenerklærings skjema. Vi anbefaler allikevel

at egenerklærings skjema leses.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex v/Kenneth Samuelsen datert 26.11.2024.

Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022.

Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TGO til TG3 der TGO er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommen er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 29% bygningselementer gitt TGO, eller 1. 35% (7 bygningselementer) er gitt tilstandsgrad 2. 12% (3 bygningselementer) er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

Det forutsettes at interessenter til eiendommen har lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold, herunder de respektive bygningselementers tilstandsgrader og begrunnelsen for disse. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk slik at den enkelte interessent får rett forståelse av tilstandsgradenes omfang og konsekvens. Tilstandsrapporten utgjør en del av salgsoppgaven.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

TG3:

Brann

-Det er ikke røykvarslere iht gjeldende forskrift. brannslukkerutstyr er utgått / ikke forskriftsmessig vedlikeholdt.

Yttertak

-Det er observert betydelig slitasje på renner, nedløp og beslag, samt utettheter/rustet punkt i takrenne mot syd.

Utvendige trapper

-Rekkverk er ikke montert rekkverk der høyde til terreng er mer enn 0,50 meter.

TG2:

Kjøkken

-Det er mangel på ventilasjon. Innredning bærer preg av bruksslitasje.

Øvrige rom

-Det er mangel på ventilasjon i enkelte rom og det er ikke registrert ventil på soverom 1. Observert rennemerker/skjolder på limtretrager i stue/kjøkken. Gulvet bærer stedvis preg av buksslitasje og merker/hakk.

Radon

-Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Boligen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad iht aktsomhetskart på NGU sine nettsider.

Yttervegger inkl fasader og konstruksjon

-Det er ikke etablert dryppkant i underkant av kledning. Observert stedvis mindre råteskader på ytterkledning for eksempel ved vindu på soverom 2 og underkant av enkelte kledningsbord).

Dører og vinduer

-Vinduer og ytterdører er av eldre dato og det må forventes høyere varmetap fra disse.

Yttertak

-Taktekkingen har en alder som tilsier at over halvparten av anbefalt brukstid er passert. TG2 satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og tilstand. Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting i / ved gesims.

Veranda

-Rekkverkshøyden er under 1 meter.

Byggemåte

Fritidsbolig over 1 plan oppført på søylefundamenter av

lettklinkerblokker på fjellgrunn. Bjelkelag, bærende konstruksjoner, yttervegger og saltakskonstruksjon, hovedsakelig av trekonstruksjoner. Utvendige fasader kledd med trekledning. Saltakskonstruksjon utvendig tekket med takshingel. Boligen har profilerte ytterdører. Verandadør med to-lags glass fra 2024. Vinduer med to-lags glass fra byggeår.

Tomt

Denne tomten er eiet.

1371,00 kvm. Tomten har usikre grenser, arealet er kun omtrentlig.

Stor, eiet naturtomt hovedsakelig bestående av fjell/svaberg og noe vegetasjon i form av mindre furu- og grantrær.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med gass- og oljeovner. Hytta har ikke innlagt strøm.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 800 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

95 000,00,- (Dokumentavgift)

1,00,- (Tryg Boligkjøperpakke Hytte)

500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

19 900,00,- (Boligkjøperpakke (selveid bolig/fritid))

3 915 901,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 5 279,- for 2024.

Inkludert eiendomsskatt og hyttererenovasjon.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 465 710,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Storebrand forsikring med polisenr. 1225195.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen omfattes av kommuneplan 2023 - 2035 med formål 1120 - Fritidsbebyggelse.

Vei, vann og avløp

Hytta har ikke innlagt vann / avløp. Det er etablert et vann- og avløpslag i området, som man kan knytte seg til.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 301815, tgl. 10.04.1965 - Obligasjon

Beløp: 2 650

Panthaver: VANEM SVEN

Orgnr: 1 383 510

Dnr. 302905, tgl. 28.06.1961 - Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle

arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Løsøre ute og inne medfølger, bortsett fra noen private gjenstander.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringseskjema følger vedlagt

salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt fem år. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Henning Hesselberg per e-post henning.hesselberg@stavlund.no eller sms: +47 95 85 01 92. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige

budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaspekt.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte

tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at STAVLUND AS sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Astrid Margit Bergskaug.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Seilomveien 16.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 66, bnr. 389 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 192240233.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 9 750,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglens vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Henning Hesselberg / +47 95 85 01 92/ henning.hesselberg@stavlund.no.

Prod. dato: 03.12.2024

The background features a large, abstract graphic. On the left, there is a solid orange shape that tapers to a point on the right. This orange shape overlaps with a white, curved, S-like shape that extends from the left towards the right. To the right of the white shape is a solid grey shape that also tapers to a point on the right. The overall composition is modern and minimalist.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Seilomveien 16
1622 GRESSVIK
Gnr./Bnr.: 66/389
Fredrikstad kommune

Areal

Fritidsbolig
Bruksareal: 45 m²

Totalt bruksareal (BRA): 45 m²

Befaring

Befaringsdato: 07.11.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Kenneth Samuelson

Mobil: 41521445

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonsvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringsstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grant, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekrefteelse fra den eller de håndverkere som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarerklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarerklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarerklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablommessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverker tjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablommessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	07.11.2024
Referansenummer	15064222
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-24-0233
Hjemmelshaver/selger	Astrid Margit Bergskaug
Bygningsakkyndig inspektør	Kenneth Samuelsen
Tilstede på befaringen	Roger Bergskaug
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	26.11.2024 13:21

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Seilomveien 16
Postnummer/sted	1622 GRESSVIK
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	66/389
Tomt	Eiet tomt: 1371 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	1986		

Byggemåte

Fritidsbolig beliggende på Gressvik i Fredrikstad kommune. Naturtomt med trær og diverse beplantning.

Fritidsbolig over 1 plan. Søylefundamenter av lettklinkerblokker på fjellgrunn. Bjelkelag, bærende konstruksjoner, yttervegger og saltakskonstruksjon hovedsakelig av trekonstruksjoner. Utvendige fasader kledd med trekledning. Saltakskonstruksjon utvendig tekket med takshingel. Boligen har profilerte ytterdører. Verandadør med to-lags glass fra 2024. Vinduer med to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med frittstående gass/oljeovner.

Adkomst via veranda til fritidsbolig bestående av stue, grovkjøkken, bod og to soverom. Utvendig adkomst til toalettrom med kassettoalett.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Kjøkken		Ventilasjon	8	
		Innredning	8	
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	8	
		Overflater himling	8	
		Overflater gulv	8	
Radon		Radon	9	
Brann		Røykvarslere	9	Kr 0 - 1000
		Brannslukningsutstyr	9	Kr 0 - 1000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	10	
Dører og vinduer		Vinduer	10	
		Dører	10	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	10	
		Gesimsløsninger	10	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	10	Kr 10 000 - 50 000
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	11	Kr 0 - 10 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygnings sakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Fritidsbolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etasje	45			45	29
	Stue, grovkjøkken, bod og to soverom.				Veranda.
SUM	45			45	29
Total bruksareal: 45 m²					

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Det gjøres oppmerksom på at NS3940:2023 i utgangspunktet krever at en boenhet innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) for å kunne klassifiseres som internt bruksareal/BRA-i. Areal i bruksenhetens hoveddel er likevel vurdert til å være en boenhet (BRA-i) selv om enkelte av hovedfunksjonene ikke er oppfylt (bad/toalett er ikke etablert). Det presiseres at vurderingen er en klar skjønnsvurdering, og baseres på tolkninger og observasjoner gjort på befaringsdagen.


Det gjøres oppmerksom på at arealet i tiliggende toalettrom ikke var tilgjengelig for oppmåling på befaringsdagen, da døren var låst og nøkkel ikke tilgjengelig.

Boligen inneholder 43 m2 P-ROM og 2 m2 S-ROM. S-ROM består av bod.

Rapport

Kjøkken

Grovkjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Innredning fra byggeår med slette fronter. Benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskum av rustfritt stål. Gassdrevet kjøleskap og gassdrevet komfyr.

 TG 2	Ventilasjon	Ingen eller ubetydelig ventilasjon. Tiltak bør iverksettes dersom behov.
	Innredning	Innredningen bærer stedvis preg av brukssiltasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.


Toalettrom (Ikke våtrom)

Utvendig adgang til toalettrom med kassettoalett.

 TGIU	Helhetsvurdering	Toalettrommet var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet og er derfor ikke inspisert. Risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser anbefales.
--	------------------	--

Øvrige rom

Gulvflater belagt med gulvbord. Veggflater og himlinger belagt med panelbord. Profilerte innerdører. Boligen er basert på naturlig ventilasjon med klaffventiler stedvis plassert i yttervegger.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater vegger - Innerdører	
	Innerdører	Enkelte i mærdører har noe kontakt med dørterskel/dørkarm. Tiltak kan iverksettes dersom behov.
 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i soverom 1. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater himling	Det observeres rennemerker/skjolder på limtre drager i stue/grovkjøkken. Ukjent årsak. Det ble stedvis utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS) med pigg i treverk i underkant av drageren. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser vektprosent under 16. Likevel anbefales det oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes dersom behov. Årsak bør avklares.
	Overflater gulv	Gulvet bærer stedvis preg av brukssiltasje. Stedvis merker/hakk. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein av lettklinker. Skorstein er ikke ferdigstilt. Tiltak og kostnader bør påregnes ved ferdigstillelse av arbeidene.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter, i utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling | Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i boligen. Totalt avvik er målt til 7 mm.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
Det er målt fra 2,18 meter til 2,54 meter takhøyde.


Radon

 TG 2 Radon | Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Til informasjon ligger boligen i et område med høy aksomhetsgrad iht aksomhetskart på NGU sine nettsider.

Brann

Boligen har brannslukningsapparat.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Rømningsveier


 TG 3 Røykvarslere | Det er ikke røykvarsler(e) iht gjeldende forskrift i boligen. Røykvarsler må anskaffes. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 1000

Brannslukningsutstyr | Brannslukkerutstyr er utgått / ikke forskriftsmessig vedlikeholdt. Brannslukningsutstyr må fornyes/vedlikeholdes. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 1000

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledding. Utvendig overflatebehandling utført i ca. 2021.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon

 TG 2 Fasader inkl. kledning | Det er ikke etablert dryppkant i underkant av kledningen. Forholdet kan redusere levetiden til materialet. Dryppkant bør etableres.

Det observeres stedvis mindre/moderate råteskader på ytterkledningen, eksempelvis ved vindu ved soverom 2, samt ved underkant av enkelte kledningsbord. Råteskader bør utbedres.

Dører og vinduer

Profilerte ytterdører. Verandadør med to-lags glass fra 2024. Vinduer med to-lags glass fra byggeår.

 TG 2 Vinduer | Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.


Dører | Ytterdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Åpne/lukkefunksjon er ikke undersøkt på dør til toalettrom.

Yttertak

Saltakskonstruksjon utvendig tekket med takshingel. Yttertekkning fra ukjent årstall. Beslag, takrenner og nedløp av metall.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon

 Inspeksjonsmulighet | Taket er inspisert ved å fysisk være på taket.

 TG 2 Tekking (undertak, leker og yttertøkking) | Bygningsdelen er vurdert til å ha en alder som tilsier at over halvparten av anbefalt brukstid er passert. Selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisiko som følge av alder og observert tilstand.

Gesimsløsninger | Det vurderes at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.

 TG 3 Beslag, renner, nedløp og snøfangere | Det observeres betydelig slitasje, samt uttetheter/gjennomrustet punkt i takrenne mot syd. Utbedringstiltak bør påregnes. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser, veranda etc

Veranda med gulvflate belagt med terrassebord. Søylefundamenter av lettlinkerblokker med trebjelkelag. Rekkverk av treverk. Rekkverkhøyden er målt til 0,88 meter.



Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkhøyden er under 1,0 meter. Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Utvendige trapper

Trapp av treverk til veranda.



Helhetsvurdering

Rekkverk er ikke etablert. Avvik iht teknisk forskrift grunnet høyde ned til terreng på mer enn 0,50 meter. Høyde ned til terreng er på tilfeldig sted målt til 1,04 meter. Tiltak bør påregnes. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Grunnmur, fundamenter

Søylefundamenter av lettlinkerblokker på fjellgrunn.



Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Byggegrunn - Fundamenter



Byggegrunn

Fjellgrunn.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Ikke relevant.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke relevant.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Fremlagt, signert og datert 12.11.2014.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøperen om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også være i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkelte ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murlater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videregående innretning gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktes når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktes yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klarlagt for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er fremlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsted.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192240233		
Adresse	Seilomveien 16				
Postnr.	1622	Sted	GRESSVIK		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Astrid Bergskaug		
Når kjøpte du boligen?	1960	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1960	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Storebrand	Polise/avtalenr	1225195		
Selger 1 Fornavn	Astrid	Etternavn	Margit Bergskaug		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
2.1 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
 Nei Ja
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
2.2 **Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Kommentar
2.3 **Er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakelag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar

- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
- Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringskjemaet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 12/11/2024 12:36:01 (EES-versjon: 2)

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 66 Bnr.: 389 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Seilomveien 16
Gaten: 71514
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1622 GRESSVIK
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:30.10.2024 kl.
14.56

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettingheshavere til eiendomsrett
2023/487887-1/200 11.05.2023 HJEMMEL TIL
21:00 EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK '
Omsetningstype: Uskifte
BERGSKAUG ASTRID
MARGIT
F.NR:

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1965/301815-1/86 10.04.1965 OBLIGASJON
Beløp: NOK '
Panthaver: VANEM SVEN
LØPENR: 1383510

2023/1169510-1/200
20.10.2023 11:02

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK '
Panthaver: BLUESTEP BANK
AB PUBL FILIAL OSLO
ORG.NR: 995 268 841
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1280368-1/200
04.04.2024 10:11

** ENDRING VED FUSJON

FRA: BANK2 ASA
ORG.NR: 988 257 133
TIL: BLUESTEP BANK AB
PUBL FILIAL OSLO
ORG.NR: 995 268 841
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1961/302904-2/86 28.06.1961 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3107 GNR: 66 BNR: 15

2020/755605-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 66 BNR: 389

2024/714860-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 66 BNR: 389

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1961/302905-1/86 28.06.1961 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 66 BNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 66 BNR: 747
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 66 BNR: 748
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 66 BNR: 749
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 66 BNR: 750
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 66 BNR: 751
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 66 BNR: 752
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 66 BNR: 753
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 66 BNR: 754
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 66 BNR: 755
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 66 BNR: 756
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 66 BNR: 757
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 66 BNR: 758
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 66 BNR: 760
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 66 BNR: 763
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 66 BNR: 764
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 66 BNR: 765
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 66 BNR: 767
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 66 BNR: 768
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 66 BNR: 769
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Henning Hesselberg 192240233
Vår referanse: 3618953/25225360
Bestilling: C3 2024-10-31 (5) 120

Dato
31.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
302905	86	27.6.1961	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	66	15	0	0

[] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Dagb. nr. 2905

Onsøy Sorensriversrembede

Op. 28/127

28 JUNI 1961

St. m. ko. 15,-

S k j ø t e.

Undertegnede Ragna Karlsen, f. 11/8.1902 skjøter og over-
drar herved til Thor Bergskaug, f. 20/10.1924 m'n eiendom
Bergskåu

gnr. 66, bnr. 389 av skylt 1 öre i Onsøy.
Kjøpesummen er kr. 1.371,- trettinhundreogsyttien kroner -
som er ordnet på omforenet måte.

Kjøperen og senere eiere av eiendommen skal ha rett til
en 3 m. bred kjørevei fra ferdselsvei og frem til sin eiendom
over selgerens eiendom Slevik vestre gnr. 66, bnr. 15 i Onsøy
på sted som avtises av selgeren og mot selv å opparbeide veien
og vedlikeholde samme.

Eiendommen er overtatt.

Slevik, den 20. juni 1961.

Som selger:

Ragna Karlsen.

Torleiv Karlsen

Som kjøper:

Thor Bergskaug.

Torleiv Karlsen

Det attesteres herved at Ragna Karlsen og Thor Bergskaug
egenhændig i vårt overvær har underskrevet ovenstående skjøte
og at de er over 21 år.

Slevik, d.u.s.

Johs. Sjerknæs.

Opp Frøngstad.

*Sk. om at i.d. ikke er kundesenterpliktig
lagt bet. ty. dok.*

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Henning Hesselberg 192240233
Vår referanse: 3618954/25225365
Bestilling: C3 2024-10-31 (5) 122

Dato
31.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
301815	86	10.4.1965	OBLIGASJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	66	389	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På
<https://sccieendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også
gjern 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

Dagb. nr. 1815
Til innbetaling i panteboks.

10 APR. 1965 Kr.
Kr. R. S. I. K. B.

Pantobligasjon

Underskrevne Thor Bergskaug

fjdt
(Datum, årstall)

erkjenner herved å være blitt advokat Sven Vanem

skyldig den sum kr. 2.650,-

som betales etter 3 - tre mndrs. gjensidig oppsigelse

Den skyldige kapital forrentes med 6 % årlig, hvilken rente ukrevet be-
tales til kreditor halvårlig, nemlig hver 15/4 og 15/10
uten løpedager, første gang den 15/10-1965

Avdrag blir til nevnte terminer å betale hver gang med kr. 500,-

Obligasjonen tjener også som sikkerhet for 1 % garantirrente

Hvis ikke renter betales i rette tid, svares 6 1/2 % rentesrente.

Til sikkerhet for skadesløs betaling av kapital, renter og omkostninger hvor-
under oppsigelsesomkostninger og utgifter i anledning av auksjoner som forlanges av
bedre berettigede, pantsettes herved med 2. prioritert og opptrinnsrett nestetter
foranstående heftelser kr. 6.500,-

min eiendom*) "Bergskaug", gnr. 667 bnr. 389, Onsbø

med til- og underliggende herligheter, påstående og oppførendes bygninger og disses
mur- og nagelfaste tilbehør, hvoriblant ovner, kaminer og komfyrer, samt i tilfelle av
ildsvåde bygningenes, tilbehørets (og ev. skogens) assurancesum. Elektriske komfyrer

*) For byeiendom settes: matr.nr. _____ til _____ gate i _____
For landeiendom settes: foruten eiendommens navn, g.nr. _____ br.nr. _____ av skyld
mark _____ i _____ herred.

Nr. 42 a. På lopp. Sem 3. Skansen 1. Utg. 10-61.

Dersom avdrag eller renter ikke erlægges i rette tid, eller forpliktelsen for øvrig
misligholdes, er den hele gjeld, om kreditor ønsker det, å anse som forfallen til betaling.

Det samme gjelder hvis pantet ikke holdes uforringet ved like, eller om bran-
forsikring av noen del av de påstående eller oppførendes bygninger (eller skogen) opp-
hører eller hvis noen fordring i pantet som er bedre prioritert enn nærværende obligasjon,
misligholdes så det holdes eller gjentatt tillyses tvangsauksjon over pantet eller noen
del av dette.

Såfremt gjelden ikke betales ved forfalltid, er fordringshaveren berettiget til
ikke alene å holde seg til meg og pantets senere eiere, men også til overensstemmende
med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge ved tvangsauksjon.

Skulle der av nærværende gjeldsforhold eventuelt reise seg noe spørsmål, vedtas
for meg og likeledes for pantets etterfølgende eter eller etere som vernetting i saken den by
eller det herred hvori eiendommen er beliggende.

Ole den 9. april 1965

Thor Bergskaug (sign)
(Ustederens underskrift)

Til vitterlighet:

Vi/Jeg bekrefter at Thor Bergskaug
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Kari Hjerpeeth (sign) Andreas Holaa (sign)

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lens-
mannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autori-
sert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for såvidt eiendommen tilhører felleset og tjener til
fellesbolig eller den annen eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om
ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i pantsettelsen.

_____ den _____

Til vitterlighet:

1. _____

2. _____



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 66	Bnr: 389	Fnr: 0	Snr: 0 ▾
Adresse:	Seilomveien 16 ▾		
Areal:	90.4 m ² *	Se matrikkeldokumenter.	
Antall boenheter:			

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 plandokumentet.

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 1120 - Fritidsbebyggelse	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 11.11.2024

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Seilomveien 16, 1622 GRESSVIK
 Gnr/Bnr: 66/389/0/0

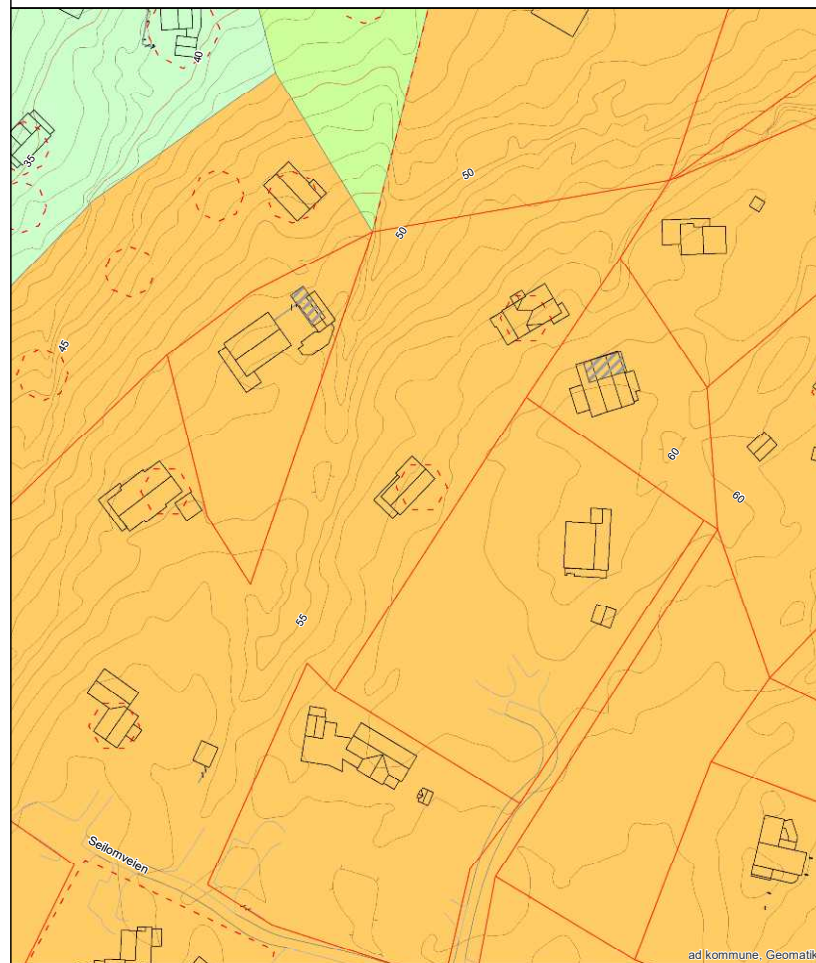
Målestokk: 1:1000
 Leveransedato: 2024-10-30



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

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

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



ad/kommune. Geomatikk

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Seilomveien 16, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/389/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-30

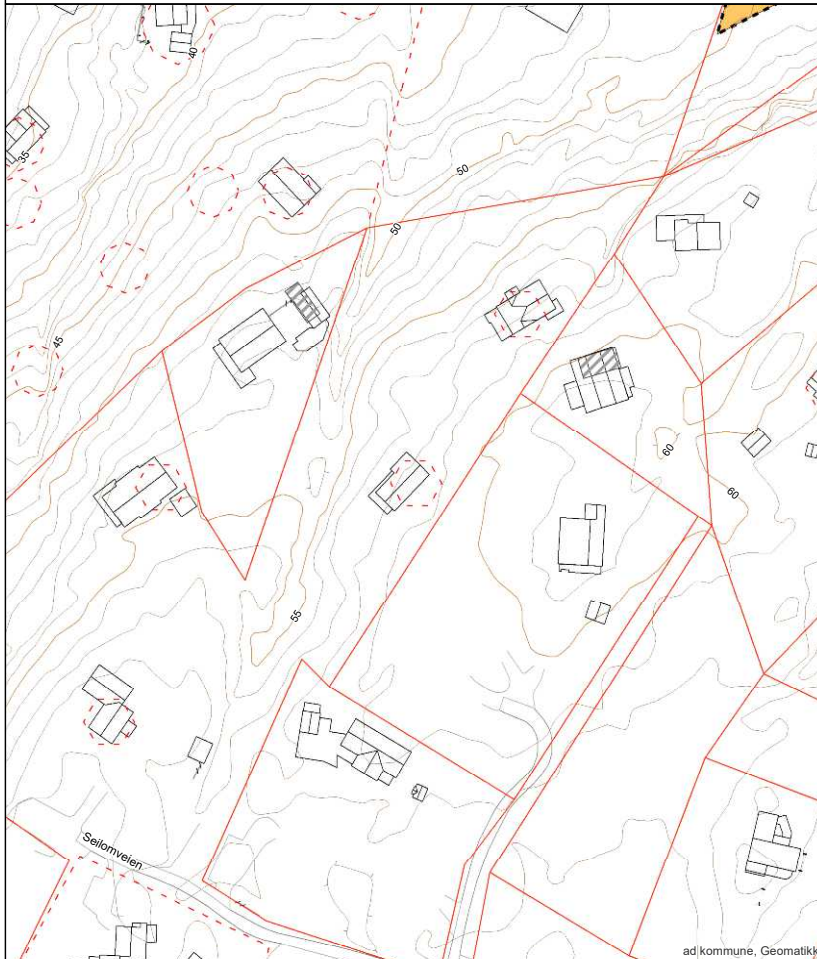


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 66/389/0/0

Eierrepresentant: Bergskaug Astrid Margit

Regningsmottaker: Bergskaug Astrid Margit

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	BERGSKAUG	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festlegrunner	Nei
Gårdsnr	66	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	389	Oppgitt areal	1371 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	90,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

Adresse	Tilleggsnavn	Kirkesogn	Onsøy
Seilomveien 16 1622 GRESSVIK	Grunnkrets Slevik	Valgkrets Gressvik sør	

(Antall: 1)

TINGLYSTE EIERE

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BERGSKAUG ASTRID MARGIT	Blåstjerneveien 12	1475 FINSTADJORDET	1/1	Hjemmelshaver

(Antall: 1)

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1142 HYTTERENOVASJON	1,00 Felles	kr 999,00	01.01.2025	1/1	0	kr 1 249,00
63 Eskatt Fritid	1 259 600,00 0/00	kr 3,20	01.01.2025	1/1	0	kr 4 030,00
kr 5 279,00						



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 04. november 2024

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 66 Bruksnr.: 389 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Seilomveien 16, 1622 GRESSVIK

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

Hytta har ikke innlagt vann.

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 usøyaktige. 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

FREDRIKSTAD KOMMUNE Fredrikstad brannvesen Megleropplysninger

Fredrikstad, 06.11.2024

Til informasjon!

Eiendom: Seilomveien 16

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Crixo gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no



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 66 / 389 / 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. Nedgravede 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 brenselstanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varennummer	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

Påvirkingsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

side: 1

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Seilomveien 16, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/389/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-10-30



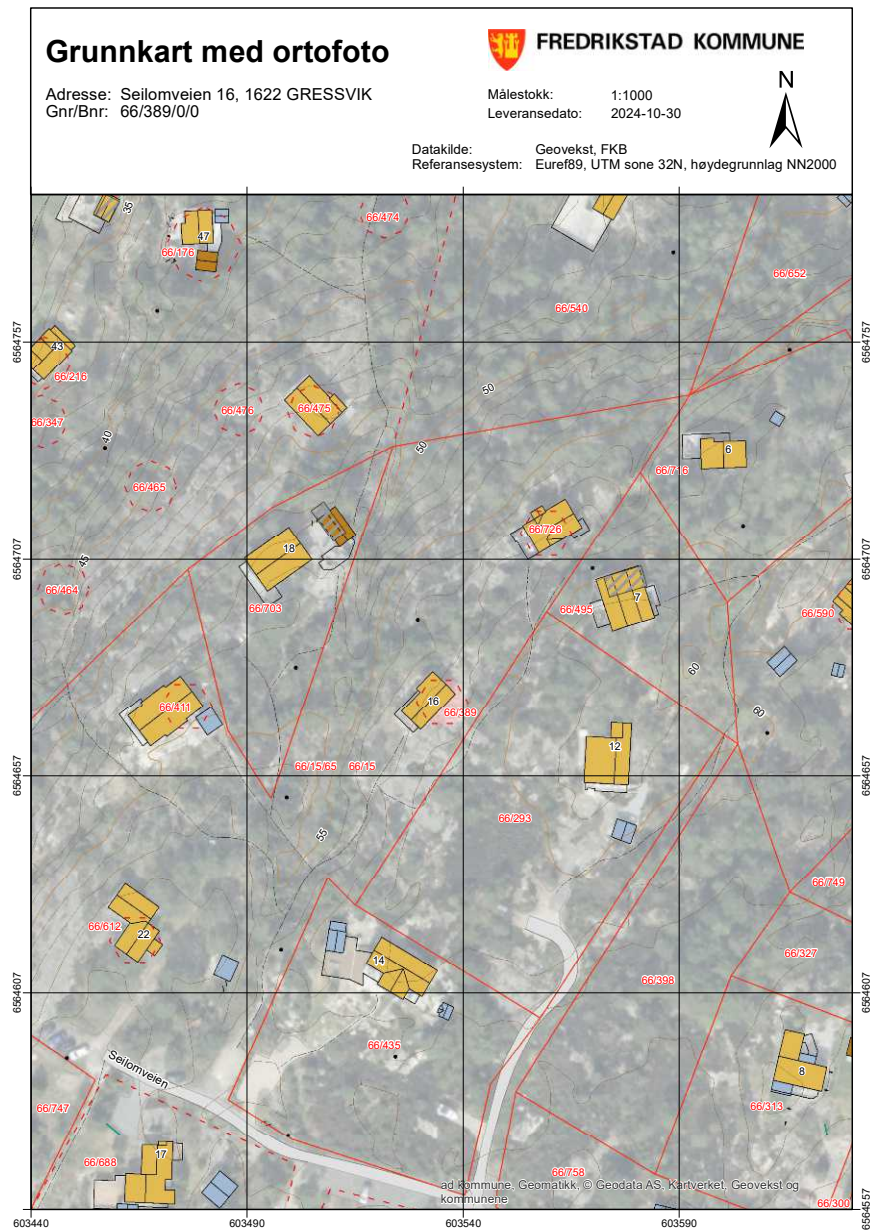
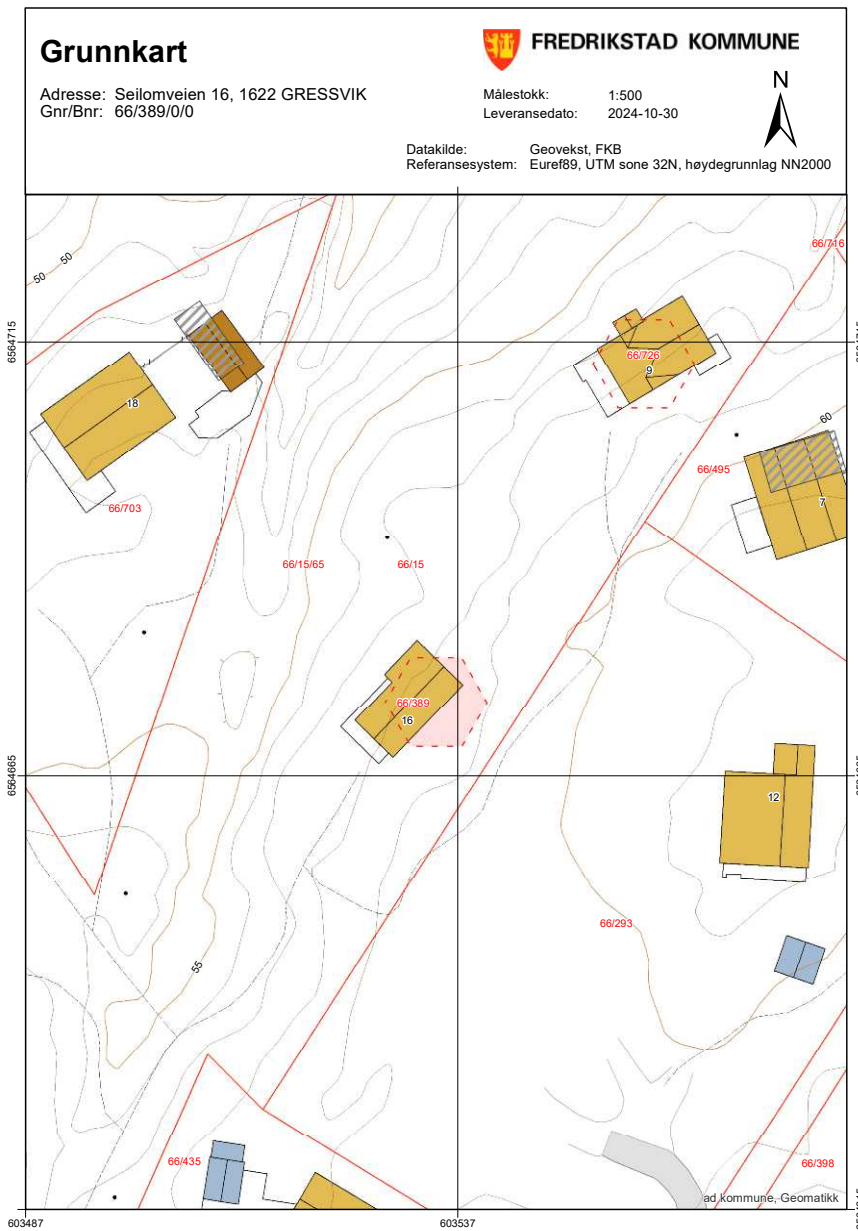
Planident:
Plannavn:

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

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



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



Oversiktskart

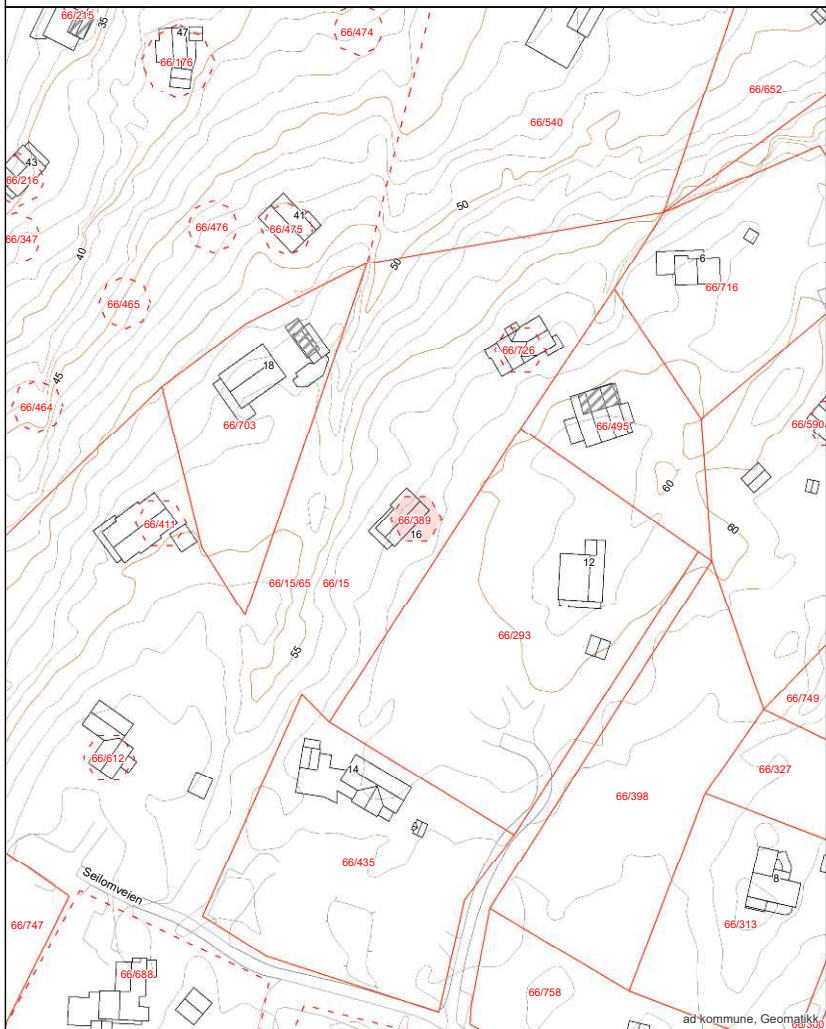


Adresse: Seilomveien 16, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/389/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-30



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



Matrikelkart



Adresse: Seilomveien 16, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/389/0/0

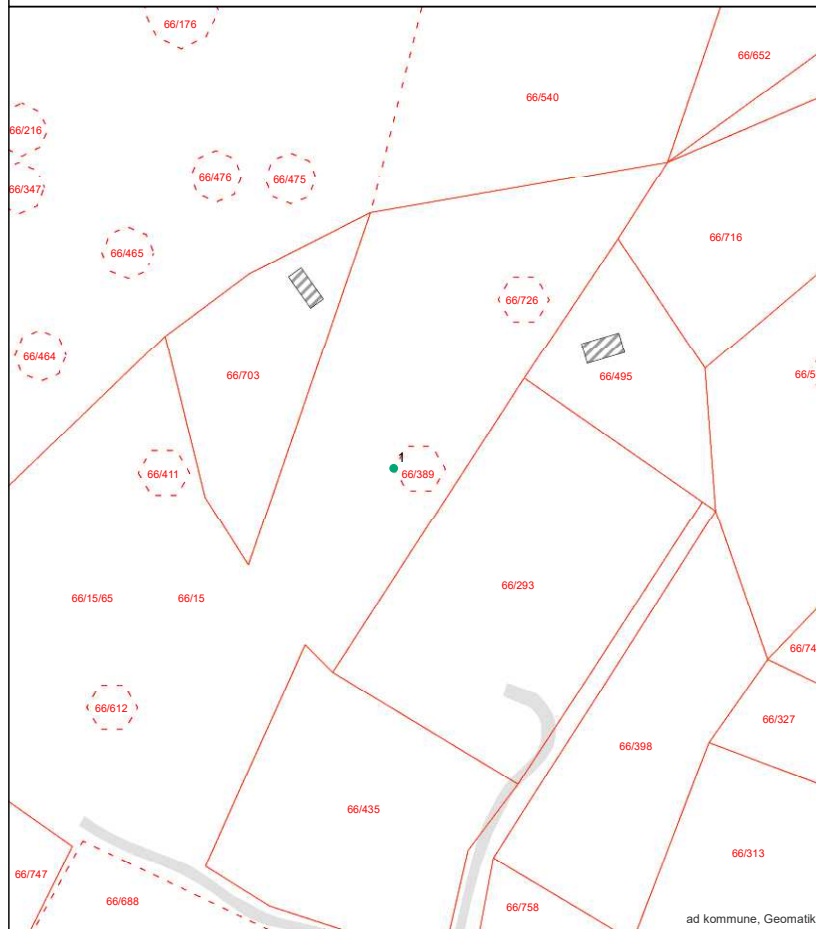
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-30



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.



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 30.10.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (km²)	Arealmerknad	Koordinatsystem
90.4		EURF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løper	Nord	Øst	Grensemerke hestebt	Langte	Grensepunkttype	Helpunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564674.0013	603529.102819	Ikke spesifisert	35.42	Geometrisk hjelpunkt	Løst målemetode	9999	0	

side: 1

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-66/389/0

Bruksnavn	BERGSKAU	Beregnet areal	90.4
Etablert dato	28.06.1961	Historisk oppgitt areal	1 371.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ASTRID MARGIT BERGSKAUG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	21.06.2016	21.06.2016	2016/10372	
AF - Annen forretningstype	16.06.2016	16.06.2016		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	28.06.1961			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	08.11.2006	90.4	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6497764	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 6497764: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	V - Vånlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	48.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	48.0
Avløp	3 - Ingen kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	06.03.1985	06.03.1985
IG - Igangsettingstillatelse	15.07.1985	15.07.1985
TB - Tatt i bruk	15.07.1986	15.07.1986

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
F - Fritidsbolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	48.0	48.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Seilomveien	16		1622 GRESSVIK



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 11.11.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdiggattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 66 **Bruksnr.:** 389

Adresse: Seilomveien 16, 1622 GRESSVIK

Referanse: 192240233

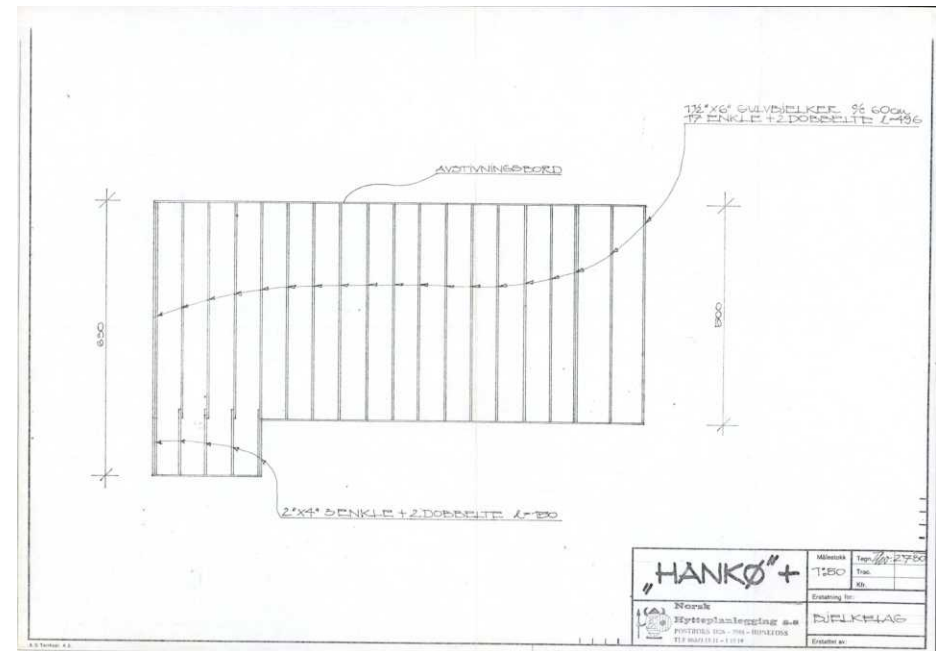
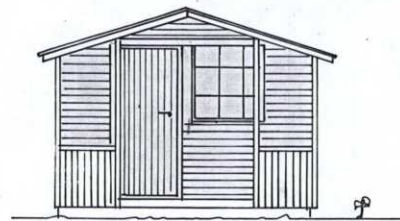
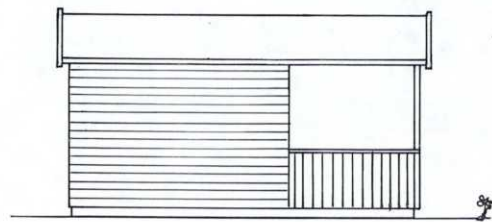
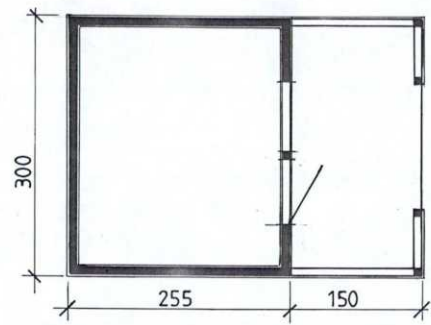
Det finnes ingen ferdiggattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

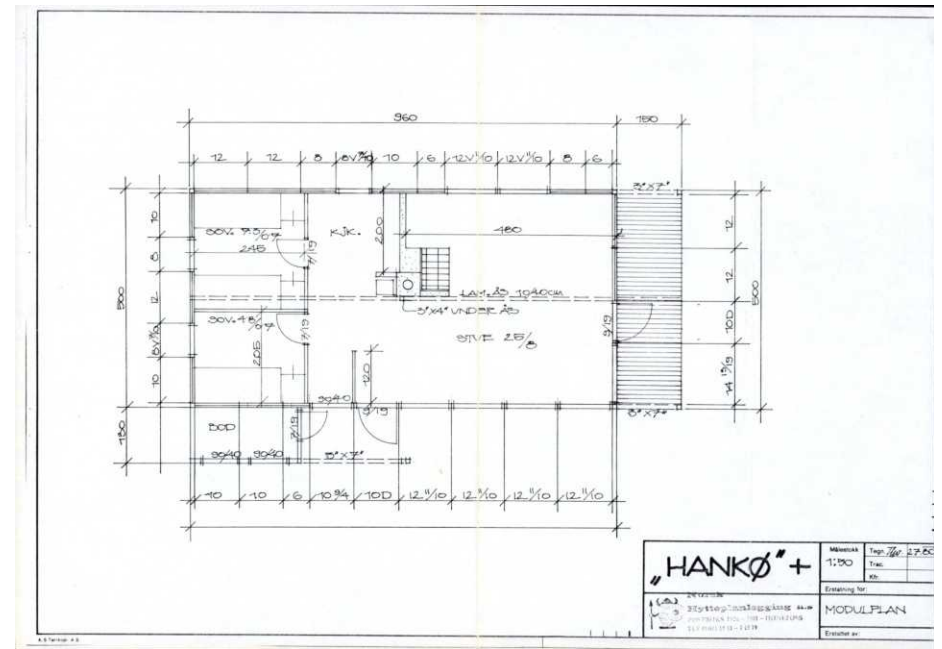
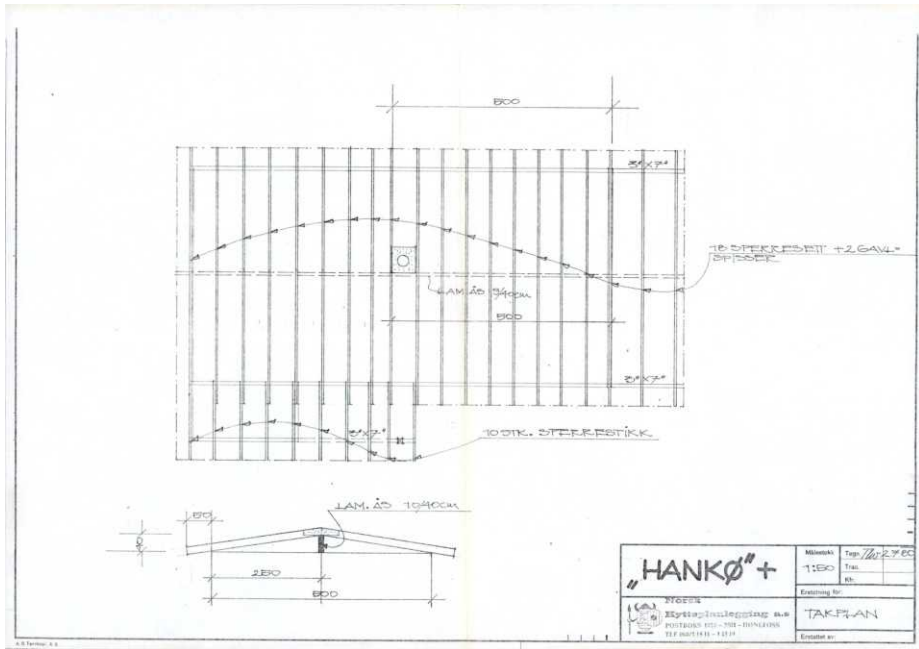
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

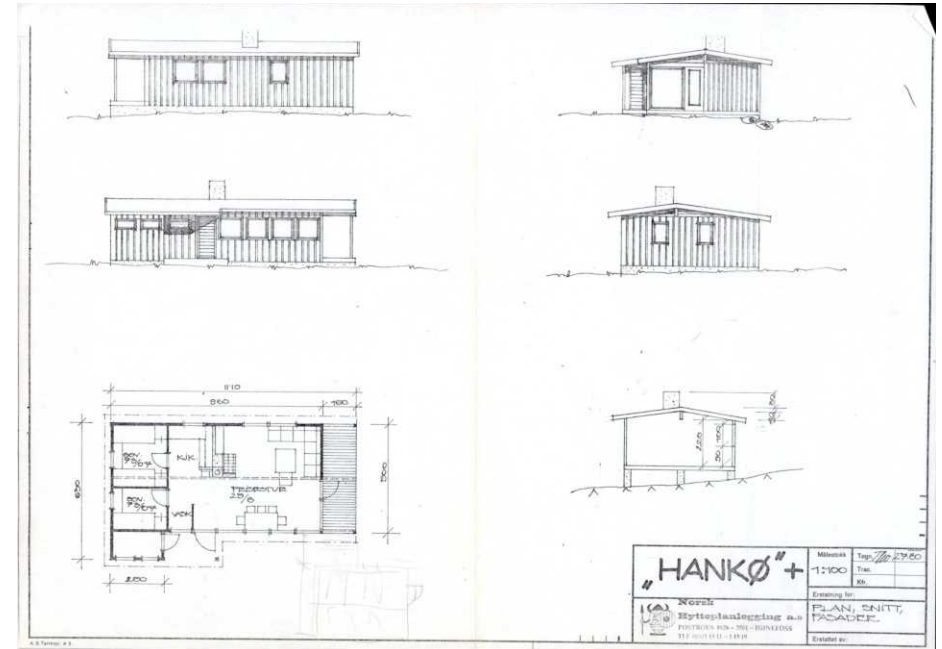
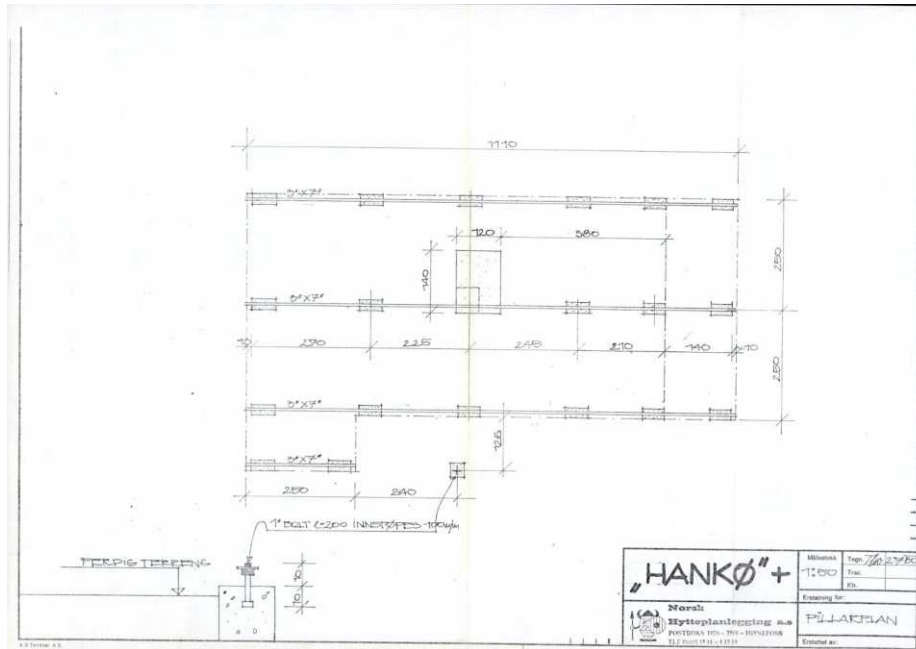
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være uøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

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



"HANKØ" +		Målestokk	1:100
Norak		Trasé	1:100
Hytteplanlegging a.s.		Bygghetning	1:100
POSTBOKS 104 - 0410 ROSKILDE		Bygghetning	1:100
Tlf: 94021111 - 11114		Bygghetning	1:100
		Bygghetning	1:100





VEDTEKTER FOR SKJELLUMFJELLET OG KIRKEBERGET VANN OG AVLØPSLAG SA

- S.K.V.A. SA -
(Org nr.: 997343808)

Sist endret 8. juli 2023

§ 1. Foretakets navn

Sammenslutningen er et samvirkeforetak med foretakets navn S.K.V.A. SA.

§ 2. Forretningssted

Foretakets adresse er i Fredrikstad kommune.

§ 3. Virksomhet

Foretaket har til formål å etablere, anlegge, eie, vedlikeholde og drifte et komplett helårs vann- og avløpsanlegg for foretakets andelseiere på Skjellumfjellet, Kirkeberget, Stillausveien, Påleklova og tilgrensende områder i Fredrikstad kommune, ivareta foretakets andelseiers interesser og behov i denne forbindelse, og å utføre arbeid i naturlig tilknytning til dette, herunder salg av tilknytningsretter til hytter og boliger på omkringliggende områder. Anlegget går fra offentlige vann- og avløpsledninger og frem til og med minipumpestasjon og stoppekran for vann ved den enkelte hytte hos den enkelte andelseier.

Foretakets vedlikeholds- og driftsansvar omfatter felles installasjoner og tiltak, inkludert minipumpestasjon ved den enkelte hytte. Lokal infrastruktur omfattes ikke av foretakets drifts- og vedlikeholdsansvar.

SKVA har ansvar for normal drift. SKVA har ikke ansvar for påviselig feil bruk eller mislighold fra andelseiers side.

Lett renhold av egen pumpekum er den enkelte andelseiers ansvar.

§ 4. Foretakets andelseiere og deres ansvar

Foretakets andelseiere er eiere av hytter som har kjøpt seg inn i anlegget i henhold til foretakets vedtekter. Andelseierskap i foretaket er bare åpent for andelseiere som er tilknyttet anlegget, benytter foretakets tjenester og aksepterer ansvaret og øvrige vilkår for andelseierskap. Kun én tilknytning til fellesanlegget pr. eiendom (med eget Gnr./Bnr.).

Andelseiere er delt i to kategorier; sommervann og helårsvann og forplikter i forhold til driftsutgifter deretter. Årskontingent er lik for begge kategorier. Hver andelseier har like rettigheter og plikter i foretaket. Foretaket står som eier av alle installasjoner frem til og med minipumpestasjon ved den enkelte hytte.

Alle andelseiere skal innrette seg etter foretakets vedtekter og de beslutninger foretaket treffer.

Ved etablering av nye tilknytninger må andelseiere selv sørge for at de får tillatelse av grunneier for fremføring av vann- og avløpsledninger og må selv bestemme eventuelle avgifter for å gå over annens grunn, også der dette gjelder utvidelse av fellesanlegget.

En andelseier som ikke oppfyller sine økonomiske forpliktelser, innbetalinger mm til SKVA SA, vil etter to skriftlige varsler få stengt tilkoplingen av vann og avløp. Gjenåpning vil skje for andelseiers regning etter at alle fordringer er fullt innbetalt.

Andelseier er ansvarlig for å holde styret i S.K.V.A. SA oppdatert mht egne kontaktopplysninger; navn, hjemmehadresse, mobiltelefo og e-post adresse.

Dette innklesst ved en e-post til post@skvasa.no.

Ved salg eller overdragelse av andel, gjelder også dette ansvaret.

§ 5. Etablering og anleggsavgift

Som andelseier har man betalt en anleggsavgift for å etablere og kobles til anlegget. Foretaket har per april 2021 146 registrerte andelseiere.

Se forøvrig § 14 Opptak av nye andelseiere, eierskifte, eksklusjon og utmelding.

§ 6. Årskontingent

Andelseierne betaler en årlig årskontingent som fastsettes av styret.

Årskontingenten beregnes ut fra samvirkeforetakets samlede kostnader og fordeles og faktureres foretakets andelseiere.

I årskontingenten inngår andelseiers andel av kostnader til drift og vedlikehold av anlegget. Årskontingenten fastsettes årlig av styret, utfra kostnader knyttet til service- og driftsavtale med driftsleverandør. Slik kontrakt framforhandles av styret og består av et fast ledd for drift, pluss variable kostnader etter regning.

Engangsgebyr og årsgebyr for offentlig vann og avløp faktureres direkte fra Fredrikstad kommune til det enkelte andelseier.

§ 7. Anleggsavgift / Andelsinnskudd.

Andelseiere har fram til 01.08.20 betalt en anleggsavgift for etablering av anlegget. Fra 01.08.20 er det fastsatt en engangs anleggsavgift på kr. 50.000,- for nye andelseiere ved tilknytning.

Fra 01.01.2021 er det fastsatt et årlig andelsinnskudd for alle foretakets andelseiere på kr. 500,-/år. Andelsinnskudd er primært øremerket fremtidige større investeringer.

Se forøvrig § 14 Opptak av nye andelseiere, eierskifte, eksklusjon og utmelding.

§ 8. Foretakets styrende organer

Øverste myndighet er foretakets årsmøte.

Foretaket skal ha et styre med minst 2 og maksimum 5 medlemmer.

Årsmøtet velger foretakets styre og bestemmer antall styremedlemmer. Styrets medlemmer velges vanligvis for to år av gangen, dog slik at dersom mer enn halvparten av styremedlemmene er til valg, skal fortrinnsvis halvparten av styret være valgt for 2 år og den andre halvparten for 1 år.

Styret er ansvarlig for foretakets ordinære drift og forvaltning, herunder opptak av andelseiere. Styret skal føre tilsyn og sørge for at foretaket til enhver tid har forsvarlig kapitaldekning, utarbeide kommende års driftsbudsjett og utfakturere kostnader til anleggets eiere og brukere. Styret fremmer forslag til årsmøtet vedrørende neste års budsjett, styrehonorar og eventuelle endringer i vedtektene.

Foretakets signaturrett tildeles foretakets leder, i tillegg til et av de øvrige styremedlemmene som utpekes av styret selv.

Det skal føres protokoll fra årsmøtet og styremøter. Protokoller gjøres lett tilgjengelig for andelseierne på nett.

§ 9. Ordinært årsmøte

I det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles, godkjennes og/eller avgjøres:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder, protokollfører og 2 andelseiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder
3. Styrets årsberetning
4. Revidert årsregnskap med eventuelt revisjonsberetning
5. Drifts- og investeringsbudsjett informasjon
6. Bruk av andelsinnskudd
7. Fastsettelse av årskontingent for kommende år
8. Fastsettelse av styrehonorar / styregodtgjørelse for kommende år
9. Innkomne forslag med styrets forslag til vedtak
10. Valg av styremedlemmer og eventuelt revisor.

Foretakets andelseiere har rett til å delta i årsmøter. Hver andelseier har 1 stemme.

Andelseiere har rett til å gi fullmakt.

Årsmøtet treffer sine beslutninger med alminnelig flertall blant de representerte andelseiere, med mindre annet fremgår i vedtektene, eller i innkallingen.

Ordinært årsmøte innkalles av styret med minimum 2 ukers skriftlig varsel til foretakets andelseiere og avholdes årlig innen utgangen av september.

Saker som ønskes behandlet i årsmøtet, sendes skriftlig til styret minimum 1 uke før årsmøtet skal avholdes, og må inneholde forslag til vedtak.

I ordinært årsmøte skal foretakets årsrapport bestående av årsregnskap og styrets årsberetning behandles. Årsmøtet skal også fastsette styrehonorar for det avsluttede år.

Saker som skal behandles og forslag til vedtektsendringer skal være angitt i innkallingen.

§ 10. Ekstraordinært årsmøte

Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte ved behov. Etter skriftlig krav fra minst 1/3-del av foretakets andelseiere plikter styret å innkalle til ekstraordinært årsmøte.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte skjer med minimum 1 ukes, og maksimum 6 ukers skriftlig varsel til foretakets andelseiere.

I ekstraordinært årsmøte kan kun de saker som fremgår av innkallingen behandles.

§ 11. Revisor, regnskap, m.v.

Styret skal sørge for at regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll og skjer i samsvar med lov, forskrifter og andre bestemmelser.

Foretaket skal ha revisor hvis årsmøtet krever det. Revisor velges av årsmøtet. Så lenge foretakets omsetning er under 3 millioner kroner kan det etter gjeldende regler velges revisor blant foretakets andelseiere.

I revisjonsberetningen skal revisor uttale seg om foretakets formuesforvaltning er foretatt i samsvar med foretakets formål, vedtektene og Revisorloven.

Eventuell godtgjørelse til revisor fastsettes av årsmøtet.

§ 12. Vedtektsendringer

Foretakets vedtekter kan endres i årsmøtet eller i ekstraordinært årsmøte.

Vedtektsendringer forutsetter foreslått i godkjent innkalling og krever i hver sak to tredels flertall blant de representerte andelseiere i årsmøtet.

§ 13. Disponering av overskudd og underskudd, endringer av foretakets økonomiske forpliktelser

Andelseiere har like økonomiske interesser i foretaket. Foretaket har ikke som formål å gi andelseiere avkastning på innskutt kapital. Årlige overskudd forutsettes fremført til kommende driftsår og forutsettes brukt til beste for andelseiernes felles interesser i vann- og avløpsanlegget, herunder fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader.

Eventuelt likviditets- og driftsunderskudd, skal fordeles likt på foretakets andelseiere gjennom ekstraordinær utfakturering. Justert resultatregnskap må medfølge slik faktura.

Beslutninger som kan innebære ikke uvesentlige endringer i foretakets økonomiske forpliktelser, det være seg i form av låneopptak, kredittytelser, større investering, eller lignende, krever tilslutning fra årsmøtet med to tredels flertall blant de representerte andelseierne i årsmøtet.

§ 14. Opptak av nye andelseiere, eierskifte, eksklusjon og utmelding

Styret vurderer og avgjør etter skriftlig søknad opptak av nye andelseiere, samt fastsetter vilkårene for eventuelt andelseierskap / tilkøpling til foretakets anlegg. Opptak av nye andelseiere kan ikke nektes uten saklig grunn i forhold til foretakets formål eller søkerens personlige forhold (eksempelvis betalingsudyktighet, eller annet vesentlig, klanderverdig forhold som gjør at foretaket har god grunn til å ikke ville oppta vedkommende som andelseier.

Nye andelseiere skal skyte inn en anleggsavgift på kr 50.000,- skal i tillegg til å betale en etableringsavgift, som er av SKVA SA som et utgangspunkt satt til kr 150.000 til dekning av kostnader (inklusive merverdiavgift) for tilkøpling til anlegget, etablering av infrastruktur frem til og med minipumpestasjon ved den enkelte hytte og andre direkte kostnader (offentlige gebyrer, prosjekt oppfølging etc). Etableringsavgift vil bli vurdert og tilbudt for hver enkelt søknad.

Nye andelseiere faktureres á konto for forventede kostnader som beskrevet over. Beløpet skal være betalt inn til SKVA SA før arbeidet starter.

Andeler og andelseierskap i foretaket følger den tilknyttede eiendom og kan ikke overdras til andre enn etterfølgende eier. Overføringen forutsetter samtykke fra foretakets styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Styret kan eventuelt kreve sikkerhet for ansvar som vilkår for samtykke.

Andelseiere som ved grov uaktsomhet skader foretaket, eller som til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor foretaket, kan ekskluderes. Eksklusjon besluttes av årsmøtet med flertall som for vedtektsendringer. Ved eksklusjon er foretaket ikke pliktig til å betale tilbake andelseiers innskutte kapital.

Ved utmelding plikter andelseier å kople seg fra anlegget og til dette å benytte autorisert installatør. Ved utmeldelse plikter ikke foretaket å betale tilbake andelseiers innskutte kapital.

Ved utmelding har andelseier ikke krav på å få tilbakebetalt anleggsavgift eller etableringsavgift, heller ikke renter av evt. andre innestående beløp.

- *Anleggsavgift – Innbetaling for tilknytning av til anlegget*
- *Etableringsavgift - Innbetaling for å etablere ny tilkobling*
- *Andelsinnskudd – Årlig andel til drifts og vedlikeholdsfond*

§ 15. Salg av tilknytningsretter

Foretaket kan selge tilknytninger til anlegget til interessenter i omkringliggende områder. Styret har fullmakt til å fastsette pris, øvrige betingelser og inngå kontrakt. Det er kjøpers ansvar å sikre kommunal tillatelse til tilknytning.

o0o

§ 16. Avvikling

Med fremgangsmåte og flertall som for vedtektsendringer kan årsmøtet beslutte å avvikle foretaket, dersom foretaket overtas av Fredrikstad kommune på tilfredsstillende vilkår, foretakets kapital er utilstrekkelig i forhold til foretakets formål, foretaket åpenbart ikke tjener noe fornuftig formål, eller andre tungtveiende grunner tilsier at foretaket avvikles.

Avviklingen skal eventuelt skje på en måte som i størst mulig grad ivaretar både andelseiernes interesser til å benytte anlegget som måtte eksistere på avviklingstidspunktet, og deres økonomiske interesser i anlegget.

Eventuelt overskudd etter avviklingen deles likt mellom andelseierne i henhold til alminnelige samvirkerettslige prinsipper. Foretakets andelseiere har ved avvikling således ikke rett til å få utbetalt sin anleggs- og etableringsavgift og innestående på andelseiers kapitalkonti. Dersom det er midler i foretaket, etter at dette har dekket sine forpliktelser fordeles disse likt på andelseierne.

§ 17. Øvrige regler

Så langt ikke annet er bestemt i disse vedtektene, reguleres foretakets forhold av alminnelige samvirkerettslige prinsipper.

Definisjoner:

- *Andelseier – hytteeier som har kjøpt seg inn i anlegget*
- *Årskontingent – Årlig betaling, fastsatt av styret, ut fra samlede kostnader knyttet til drift og vedlikehold av fellesanlegget.*

Nabolagsprofil

Seilomveien 16

Avstand til sjø

449 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 46 min	🚗
✈ Sandefjord lufthavn Torp	2 t 3 min	🚗
🚏 Fredrikstad bussterminal	19 min	🚗
Totalt 29 ulike linjer		13,7 km
🚉 Fredrikstad stasjon	20 min	🚗
Linje RE20, RX20		14,4 km
🚉 Råde stasjon	25 min	🚗
Linje RE20		21,5 km

Avstand til byer

Fredrikstad	21 min	🚗
Oslo	1 t 23 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🔌 Created 2024-03-19 13:46 con: 1	16 min	🚗
🔌 Aktium Lading - Mosseveien 109	16 min	🚗

Havner i området



- Hankø Marina
Drivstoff
- Hankø Gjestehavn
- Fjeldskilen Marina
Drivstoff

Aktiviteter

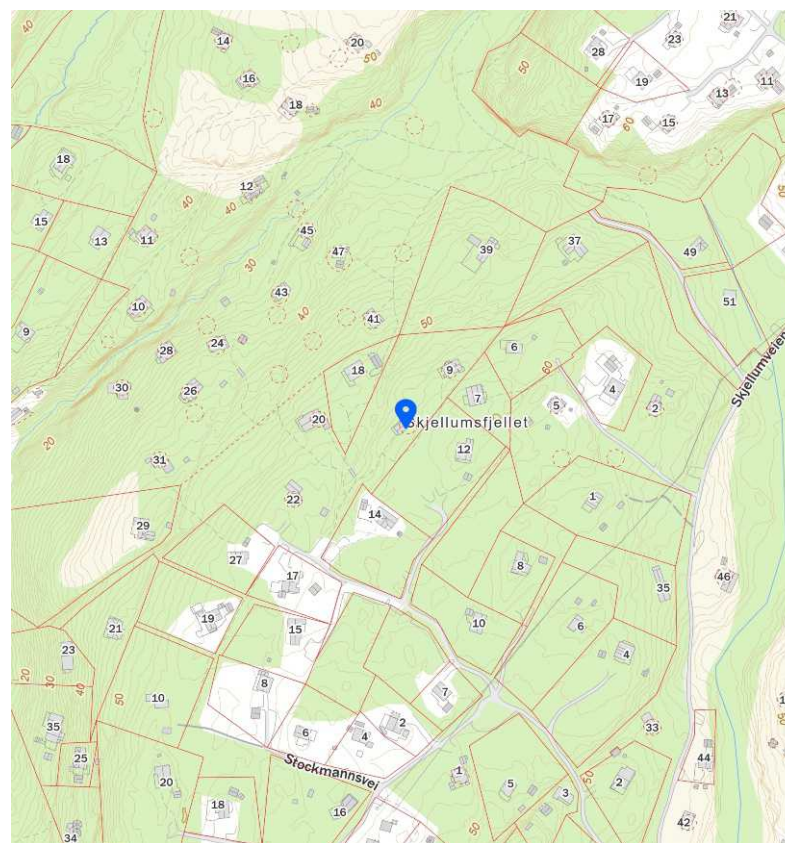
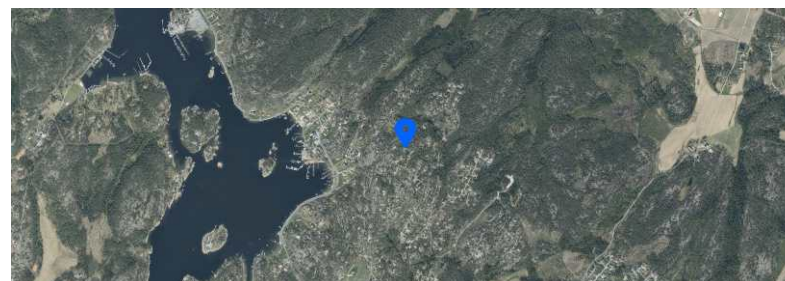
Buvikstranda bade plass	22 min	🚶
Hankø Fjordhotell & Spa	2,1 km	
Trouville bade plass	2,6 km	
Andersenslippen bade plass	7 min	🚶
Mærrapanna bade plass	9 min	🚶
Oksrødskilen bade plass	9 min	🚶
Djupeklo bade plass	12 min	🚶
Stensvik bade plass	12 min	🚶

Sport

🏠 Hankø - Idrettshall	2,1 km	
Aktivitetshall, fotball		
🏠 Slevik - ballplass, (fotball)	5 min	🚶
Ballspill		2,2 km
🏠 Pluss Onsøy Squash & Treningssenter	14 min	🚶
🏠 Trimeriet Fredrikstad	17 min	🚶

Dagligvare

Joker Vikane Gressvik	9 min	🚶
Søndagsåpent		4,5 km
Kiwi Vestkilen	12 min	🚶
PostNord		7,7 km



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



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

NOTATER



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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

