Kjølberggaten 51

& HOLMSKAU PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Kjølberggaten 51

08

Nøkkelinformasjon/Megler

10

Beliggenhet

20

Plantegning

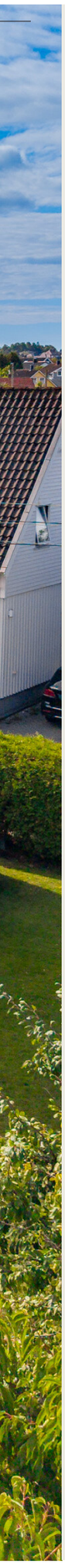
24

Eiendommen

36

Tekniske dokumenter





Velkommen til

Kjølberggaten 51

Velkommen til Kjølberggaten 51!

Dette er en romslig og svært godt utnyttet bolig med en fleksibel planløsning som passer godt for både større familier og for deg som ønsker god plass i hverdagen. Boligen har en lun og hjemmekoselig atmosfære, samtidig som rommene er praktiske og funksjonelle.

Hovedetasjen byr på en romslig stue og et stort, velutstyrt kjøkken med rikelig skap- og benkeplass, samt god plass til langbord. I andre etasje finner du tre soverom, bad og en egen stue, en fin løsning som gir familien flere oppholdsrom og mulighet for både fellesskap og privatliv. Underetasjen er fullt innredet og har blant annet bad og vaskerom, og gir ytterligere fleksibilitet og god plass. Rommene i underetasjen er definert som hobbyrom, bod og vaskerom, men brukes i dag med bad, vaskerom, soverom og kontor. Dette bør omsøkes for å kunne brukes til varig opphold. Ytterligere undersøkelser mtp. lysinnslipp og rømningsveier bør også vurderes.

Utendørs ligger det til rette for fine sommerdager med flere

solrike uteplasser og en stor, hyggelig tomt med gode solforhold. Eiendommen ligger fysisk godt skjermet mot trafikkert vei, men man må regne med støy.

Dobbeltgarasjen sørger for gode parkerings- og oppbevaringsmuligheter.

Her bor du samtidig praktisk til med kort vei til skole, busstopp, dagligvarehandel, treningssenter og øvrige servicetilbud. Det er enkel adkomst til Fredrikstad og E6, med ca. 55 minutter til Oslo og rundt 20 minutter til svenskegrensen.

En romslig og trivelig bolig med plass til både hverdag, familieliv og besøk.

Velkommen til visning!





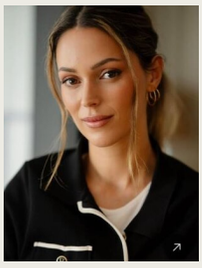
Kjølberggaten 51

Prisantydning	4 790 000
Bruksareal	277,0 m²
BRA-I	229,0 m²
BRA-E	48,0 m²
TBA	45,0 m²
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	406 m²
Byggeår	1982





Kontakt vår megler



Caroline Holmskau

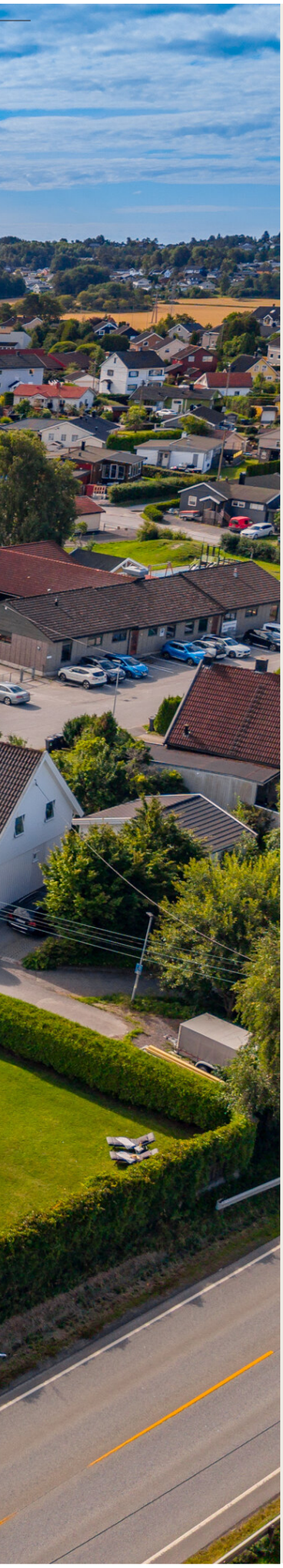
Eiendomsmegler / Daglig Leder

+47 469 54 272

caroline@partners.no

&HOLMSKAU PARTNERS
St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg





Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og praktisk beliggenhet med kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Her bor du i et etablert og familievennlig område, samtidig som eiendommen ligger godt skjermet og tilbaketrukket fra trafikkert vei.

I nærområdet finnes blant annet skole, barnehage, busstopp, dagligvarehandel, treningssenter og øvrige servicetilbud. Beliggenheten gjør hverdagen enkel både for barnefamilier og for deg som ønsker nærhet til nødvendige tilbud uten å bo midt i byen.
Det er kort kjørevei til Fredrikstad sentrum, samtidig som nærheten til E6 gir gode forbindelser videre både nord- og sørover. Oslo nås på rundt 55 minutter med bil, mens svenskegrensen ligger omtrent 20 minutter unna.

Her får du dermed en fin kombinasjon av rolige og skjermede omgivelser, gode hverdagsfasiliteter i nærheten og enkel tilgang til både Fredrikstad, E6 og regionen for øvrig.

Innhold

2.etg:
Loftstue, gang, bad, 3 soverom.

1 etg:
Entré, kjøkken, stue, toalettrom.

Kjeller:
Gang med trapp, soverom, kontor, bad, vaskerom, 2 boder.

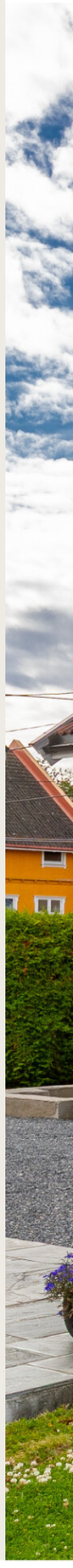
På byggetegninger er det noe avvik mot dagens bruk. Rom i kjeller bør omsøkes dersom man skal benytte de til varig opphold.

BRA 277,0 m²

BRA-I 229,0 m²

BRA-E 48,0 m²

TBA 45,0 m²













Flotte uteplasser og skjermet hage med tett hekk - her er det perfekte forhold for hageleker og hygge, en drømmeplass for barn og kjæledyr!









Boligen er jevnlig vedligholdt og oppgradert. Smart planløsning med romslig stue og kjøkken.





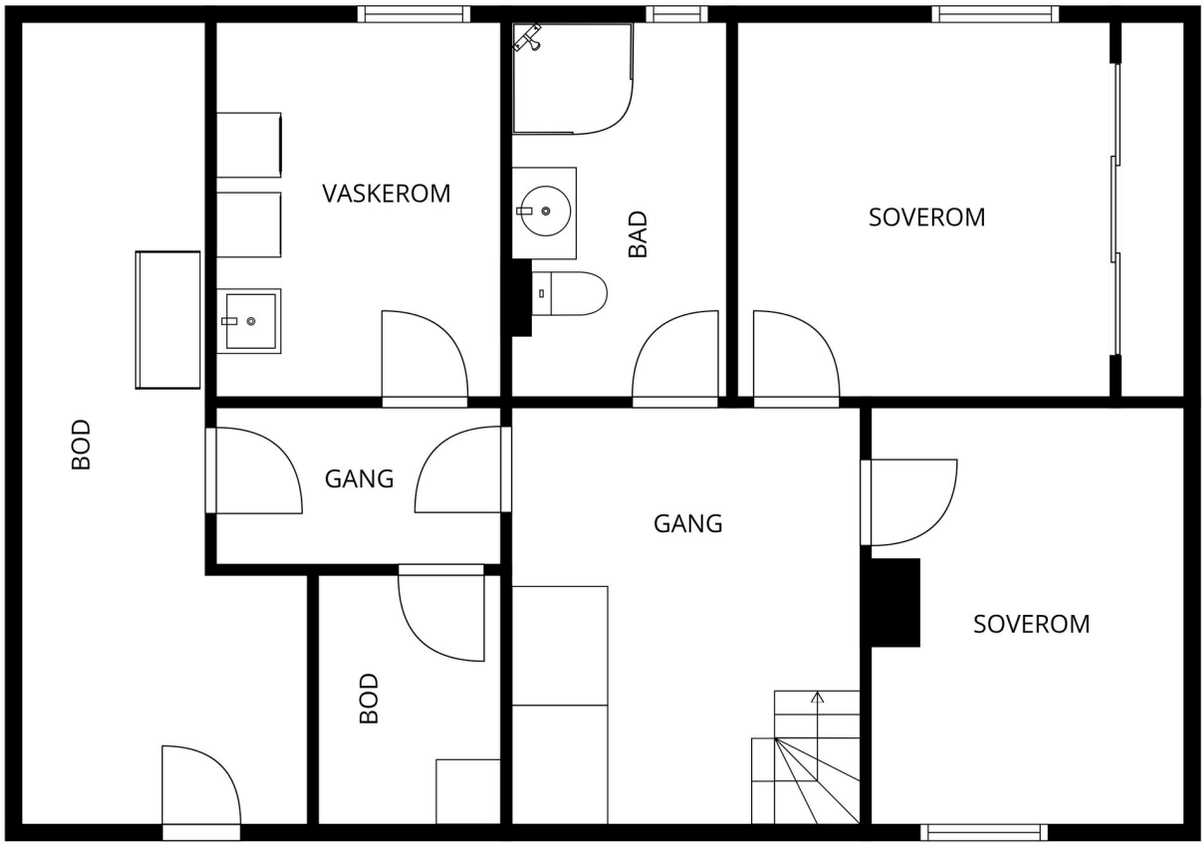




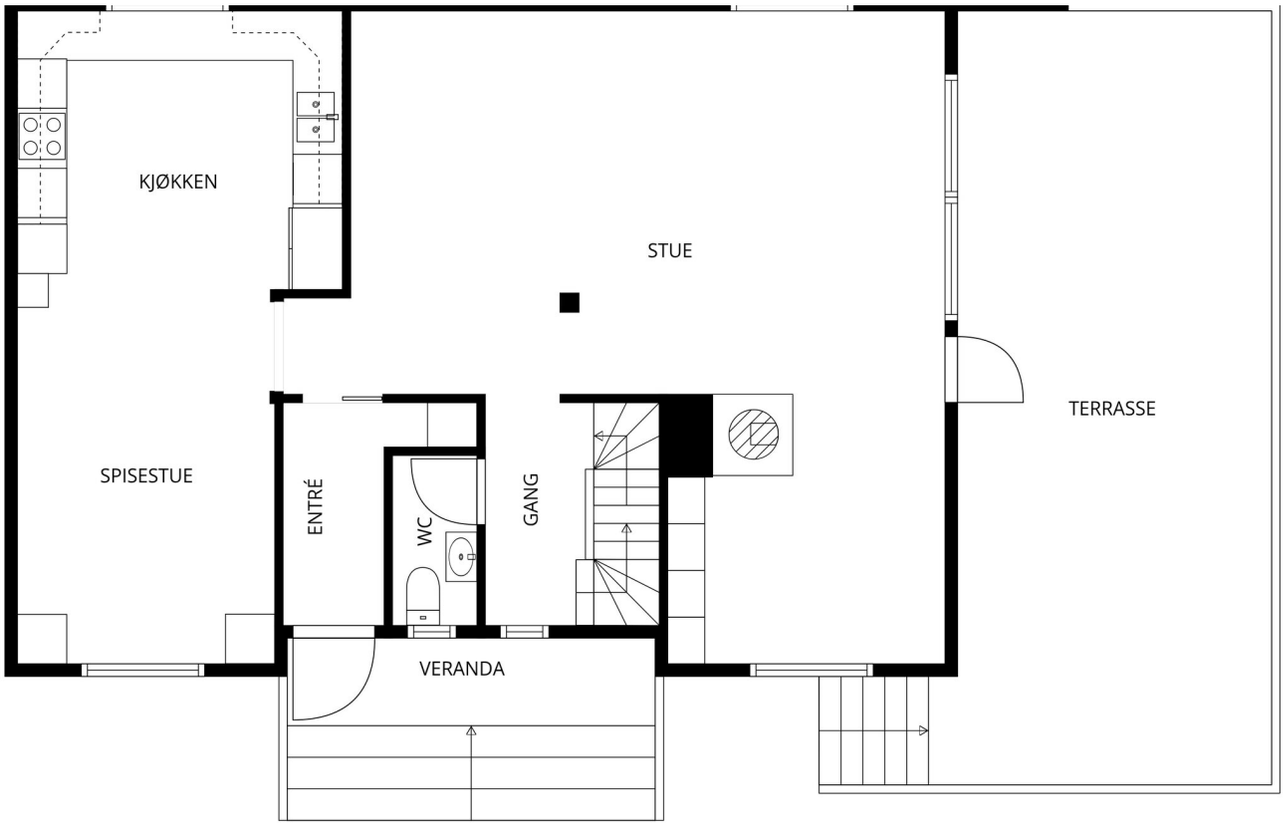


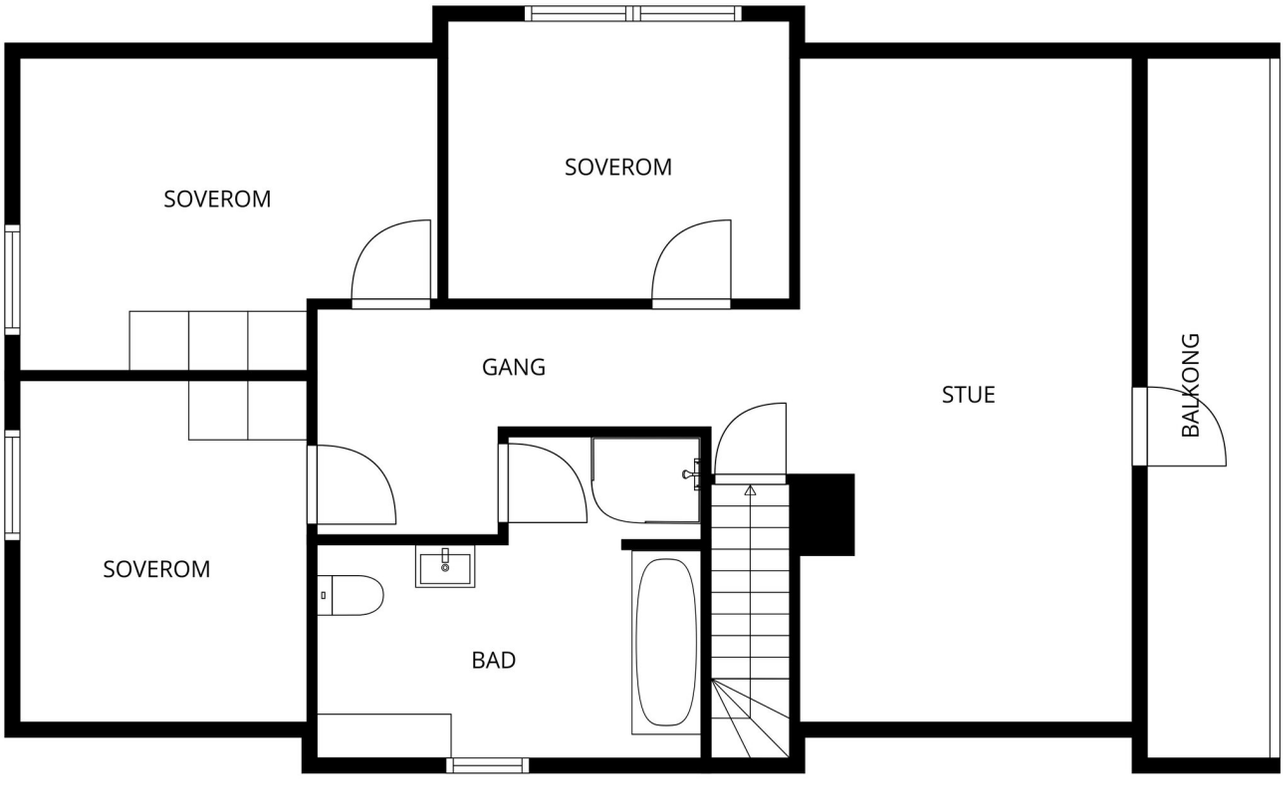


Plantegning



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.


KJØKKEN
STUE
TERRASSE
SPISESTUE
ENTRÉ
WC
GANG
VERANDA


SOVEROM
SOVEROM
GANG
STUE
BALKONG
SOVEROM
BAD



Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 277,0 m²

- BRA-i: 229,0 m²
- BRA-e: 48,0 m²

I tillegg kommer (terrasse-/balkongareal): 45,0 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.

Standard
Boligen er oppført i 1982 og har gjennom årene blitt jevnlig vedlikeholdt, oppgradert og modernisert. Den fremstår i dag som en velholdt bolig med gode og gjennomtenkte løsninger, pen finish og gjennomgående god standard både innvendig og utvendig. Flere større bygningsdeler er fornyet, blant annet tak, vinduer og kjøkken i 2008, samt utvendig kledning i 2009.

Tilstandsrapporten viser enkelte forhold med TG2 og TG3, hvor de mest vesentlige er knyttet til kjeller og våtrom. Boligen er i normal, daglig bruk, men som for en eiendom av denne alderen er det enkelte forhold en ny eier bør være kjent med og påregne vedlikehold eller oppgraderinger av over tid. På badene og vaskerommet er det blant annet eldre slukløsninger, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til tetthet og gjenværende brukstid.

Det er i tillegg registrert enkelte fukt- og aldersrelaterte forhold samt øvrige vedlikeholdspunkter som anbefales undersøkt og fulgt opp nærmere. For komplett informasjon om tilstandsgrader, årsak og anbefalte tiltak vises det til vedlagte tilstandsrapport.

Enkelte arbeider på eiendommen er utført i egen regi, og det foreligger derfor ikke nødvendigvis dokumentasjon fra håndverksbedrifter på disse. Utførelsen er vurdert på bakgrunn av visuelle observasjoner ved befaring, og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Adkomst
Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
Det er godt med parkering på egen tomt, og i garasje

Diverse
Det er montert screens på de fleste vinduer (ikke de mot nord)

Selger opplyser at kjøleskap kjøkken ikke er tilkoblet vann. Hvis man ønsker det, krever det en liten reparasjon. Ellers fungerer kjøleskapet som normalt..

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Varmekabler på bad i kjeller må stilles forholdsvis høyt for at hele badegulvet skal bli varmt.

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
2009, faglært.
Bad i kjelleren helrenovert etter vanninntrenging.

2008, faglært.
Bad utvidet. Rørlegger utførte jobben.

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Under et uvær for 2 år siden kom det inn vann fra loft. Vi vet ikke hvordan og det er ikke skjedd etterpå.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
2008, faglært.
Bytta lekter og sløyfer. La ny taksten og blikkenslagerarbeider.

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Takstmann fant noe fukt i yttermur.

Har det vært feil på det elektriske anlegget?
Jordfeilbryter slo ikke ut ved en kontroll. Fredrikstad elektro AS har utbedret dette.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
2008, faglært.
Byttet innmat i sikringsskap, alle ledninger og stikk.

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
2008, faglært.
2 renoverte bad.

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
2025, faglært.
Ny varmepumpe i stua.

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Gjenmuring av et pipehull. Ovn koblet til det andre pipeløpet. Løvholms mur og vedlikehold.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Det har ved 3 anledninger vært vanninnslag fram til 2008. Fredrikstad kommune la da ned nye overvannsledninger i Kjølberggaten og separerte kloakk og overvann. Det har vært tørt i kjelleren siden den gang.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Utvendig
Takkonstruksjon/Loft,TG2
Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre, undertak av sutakplater og kaldtloft.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen

Tiltak

- Det er utført stikkprøvevise fuktmålinger i takkonstruksjonen uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier i de kontrollerte målepunktene. Målingene er stikkprøver og gir ikke grunnlag for å utelukke forhøyet fukt andre steder i konstruksjonen.

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys,TG2
Det er malte trevinduer og takvinduer. Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader. Det ble ikke observert punkterte vinduer ved befaring. Det bemerkes imidlertid at lys- og temperaturforhold kan gjøre det vanskelig å avdekke slike forhold, og at eventuelle punkteringer derfor ikke kan utelukkes.
Vurdering av avvik:

- Underbeslag/vannbrettbeslag ved vindu sitter løst og har mangelfull tilslutning mot vindu og omkringliggende konstruksjon.

Tiltak

- Løst eller mangelfullt festet beslag kan gi redusert avrenning og økt risiko for at nedbør trenger inn bak beslaget. Over tid kan dette føre til fuktbelastning og fuktskader i treverk og bakenforliggende konstruksjoner.

Innvendig
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner,TG2
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.
Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Det er målt ca. 15mm høydeforskjell på gulv i loftstue foran balkongdør over en lengde på ca 2 m.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen,TG2
Det er elementpipe og vedovn i boligen. Sist feing var utført 10.04.2026
Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Som følge av alder øker risikoen for svekkelser og behov for vedlikehold eller reparasjoner. Utettheter i fuger eller røykløp kan over tid medføre redusert funksjon og i verste fall økt brannfare. Jevnlig kontroll og vedlikehold må påregnes, og eventuelle registrerte skader bør utbedres.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje),TG3
Det er foretatt hulltaking i garderobeskap i kontor. Innredede kjellere er en risikokonstruksjon. Ved utforede yttervegger under terreng er det viktig at drenering fungerer 100%. Det har tidligere vært vanlig å bruke en fuktsperre av plast. Den skulle stoppe fukten fra å nå den innvendige kledningen og rommet. Denne typen konstruksjon har gitt opphav til mange mugg- og råteskader.
Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader i innforet vegg.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tiltak

- Det er viktig å avdekke omfanget, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
- Kostnadsestimatet gjelder kun nærmere undersøkelser og nødvendig åpning av innforede konstruksjoner for å kartlegge skadeårsak og skadeomfang. Kostnader til utbedring av påviste fukt-/råteskader, drenering, fuktsikring og eventuelle følgeskader er ikke inkludert

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Våtrom
2 etasje > Bad
Generell,TG3
TG3 er satt på bakgrunn av våtrommets samlede avvik, herunder slukets alder og usikre gjenværende funksjonstid, manglende dokumentasjon samt registrerte avvik ved fall og tetting.
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Kjeller > Bad
Generell,TG3
Sluket har passert en betydelig del av forventet funksjonstid, og utførelse samt tetthet i overgang mellom sluk og våtrommets tettesjikt kan ikke dokumenteres eller verifiseres fullt ut. Gjenværende brukstid vurderes derfor som usikker. TG3 er satt på bakgrunn av slukets alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til tetthet og gjenværende funksjonstid.
Vurdering av avvik:

- Det er registrert eldre slukløsning. Sluket har høy alder, og utførelse samt tetthet i overgang mellom sluk og våtrommets tettesjikt kan ikke dokumenteres/verifiseres fullt ut. Slukløsningen har passert en betydelig del av forventet funksjonstid. NS 3600:2025 åpner for aldersbasert vurdering av utvalgte bygningsdeler, hvor høy alder benyttes som varsel om usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- På grunn av slukets alder er det økt risiko for svekket tetthet, materialsvikt og lekkasje i sluk eller overgang mellom sluk og tettesjikt. Eventuell lekkasje kan medføre fuktinntrengning i omkringliggende konstruksjoner og føre til fukt-, mugg- og råteskader. Gjenværende brukstid må anses som usikker.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Kjeller > Bad
Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i kontor mot bad. Måleresultat: 17,1. Ved hulltaking i vegg fra kontor mot bad ble det målt 17,1 vekt-% fukt. Verdien er noe forhøyet, men det er ingen kjente vannførende installasjoner i den aktuelle veggen. Det er også registrert forhøyede fuktverdier mot yttervegg. Årsaken til måleresultatet kan ikke fastslås ut fra denne stikkprøven alene.
Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist noe forhøyet, men ikke konstatert fuktskader.

Tiltak

- Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for

kostbare utbedringer.

Kjeller > Vaskerom
Generell,TG3
Sluket har passert en betydelig del av forventet funksjonstid, og utførelse samt tetthet i overgang mellom sluk og våtrommets tettesjikt kan ikke dokumenteres eller verifiseres fullt ut. Gjenværende brukstid vurderes derfor som usikker. TG3 er satt på bakgrunn av slukets alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til tetthet og gjenværende funksjonstid.
Vurdering av avvik:

- Det er registrert eldre slukløsning. Sluket har høy alder, og utførelse samt tetthet i overgang mellom sluk og våtrommets tettesjikt kan ikke dokumenteres/verifiseres fullt ut. Slukløsningen har passert en betydelig del av forventet funksjonstid. NS 3600:2025 åpner for aldersbasert vurdering av utvalgte bygningsdeler, hvor høy alder benyttes som varsel om usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- På grunn av slukets alder er det økt risiko for svekket tetthet, materialsvikt og lekkasje i sluk eller overgang mellom sluk og tettesjikt. Eventuell lekkasje kan medføre fuktinntrengning i omkringliggende konstruksjoner og føre til fukt-, mugg- og råteskader. Gjenværende brukstid må anses som usikker.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Toalettrom
1 etasje > Toalettrom
Sanitærutstyr,TG2
Toalettrommet inneholder veggventil toalett og innredning med nedfelt servant.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
- Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

1 etasje > Toalettrom
Avtrekk/ventilasjon,TG3
Toalettrommet har ingen mekanisk avtrekksventilasjon og har kun mulighet for lufting via vindu.
Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
- Det må etableres ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger,TG2
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. De besiktiget i rørskap. Rørskap er plassert på bad i 2. etg. Stoppekran er plassert på vaskerom
Vurdering av avvik:

- Rør-i-rør er ikke endetettet. Ved eventuelt lekkasje vil det være fare for at vann renner ut der.
- Rørkurser er ikke merket

Tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Dagens drenering er fra boligens byggeår. Dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på drenssystemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år.
Vurdering av avvik:

- Det er registrert misfarging og mulig mikrobiell vekst på innvendig kjellermur, samt avskalling av overflatebehandling. Forholdet indikerer fuktbelastning i konstruksjonen.

Tiltak

- Fuktbelastningen kan medføre videre overflateskader og mikrobiell vekst. Årsaken til fukttilførselen bør undersøkes nærmere, og

nødvendige fuktsikringstiltak vurderes.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering,TG2
Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2009, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1982, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det foreligger pålegg om separering av spillvann/overvann på eiendommen. Ifølge eier ble stikkledning til avløp byttet i 2009 i forbindelse med oversvømmelse i hele Kjølberggata. Det er beskrevet 32mm Pel vannledning i tegninger til ferdigmelding datert 25.05.1983
Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. På generelt grunnlag anbefales egen kontroll av autorisert VVS fagmann.

Byggemåte
Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre, undertak av sutakplater og kaldtloft. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. Det er malte trevinduer og takvinduer. Ytterdøren er en malt hovedytterdør med Yale doorman låsesystem. Balkongdørene er malt i tre og har 2-lags glass. Kjelleren har en malt hovedytterdør i lysgrav. Ut ifra loftstue kommer man ut til en balkong oppført i trekonstruksjoner. Fra stuen er det utgang til en terrasse i trekonstruksjoner. Trapp i trekonstruksjoner.

Gulvet er parkett og laminat. Veggene er kledd med tapet og malte MDF-plater. Himlingen har himlingsplater. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er elementpipe og vedovn i boligen. Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Garasjen har støpt betonggulv og ringmur av lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og kledd med overflatebehandlet trepanel. Taket er et saltak tekket med betongtakstein. Adkomst til garasjen skjer via en elektrisk leddport samt en separat sidedør.

Tomt
Denne tomten er festet.
406,00 kvm.

Pent opparbeidet tomt med gruset innkjørsel, gressplen og hekkbeplantning.

Byggegrunnen er ukjent. Grunnmuren er av betong, og bygget har støpt plate som fundament.

Eiendommen består av to adresser, nr. 49 og 51. Begge to medfølger salget.

Festet tomt
Festenummer:93
Festeavgift pr. år: 8 000
Festeavgift endret dato:01.01.2017
Transportgebyr: 2 250

Kreves samtykke til overdragelse: NEI.
Der det kreves samtykke fra bortfester er det en forutsetning for avtalen at denne gis. Dersom samtykke ikke blir gitt oppheves avtalen og partene går hvert til sitt uten forpliktelser ovenfor hverandre. Overtagelse kan ikke finne sted før kjøper er godkjent av bortfester.

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften - i utgangspunktet - blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

Eieskiftegebyr betales uoppfordret kr. 2.250,- til bortfesters klientkonto.

Mulig å innløse tomt for kr. 270.000,- pluss omkostninger, datert 06.08.2026.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 06.09.1982. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

- Boligen er tegnet som separate boenheter i 1 og 2 etasje.

Kjeller:

- Utvendig adkomst er flyttet.
- To boder er slått sammen til en større bod.
- Bod er innredet som kontor
- Hobbyrom er innredet som soverom.

Første etasje:

- To soverom er omgjort til kjøkken.
- Kjøkken er slått sammen med stue for større stue.
- Et vindfang er tatt bort og en ytterdør er tatt bort. Det er for å få tilgang til trapp til 2. etg.

Andre etasje:

- Kjøkken er tatt bort og innredet som soverom.
- Bad er gjort større

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 06.09.1982 og tegninger for tilbygg behandlet dato 19.04.1996. Det er ikke plantegninger på byggesøknaden om tilbygg så det kan ikke kontrolleres mot dagens utnyttelse av eiendommen. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 7.06.1983.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk
Oppvarming av boligen skjer via luft til luft varmepumpe, elektriske panelovner og -kabler, samt vedfyring.

Energikarakter: E - Gul

Energiforbruk foregående år var kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Rørskap er plassert på bad i 2. etg. Stoppekran er plassert på vaskerom Det er synlige avløpsrør av plast. Stakeluke er plassert på vaskerom Det er naturlig ventilasjon via veggventiler. Det er luft-til-luft varmepumpe. Det er en ca. 300 liters varmtvannstank. 63A hovedsikring med diverse jordfeilautomater. Sikringsskap er plassert i gang. Boligen er utstyrt med røykvarslere og håndslokkeutstyr. Oppvarming av boligen skjer via luft til luft varmepumpe, elektriske panelovner og -kabler, samt vedfyring. Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 4 790 000,-

I tillegg til prisantydning påløper følgende omkostninger:

119 750,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

4 930 150,- Totalpris inkl. omkostninger

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. 31 271,- for 2026.

Eiendomsskatt
Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi
Formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr. .

Regulering
Eiendommen følger Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035, med bebyggelse og anlegg som formål.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Det foreligger generelt pålegg fra kommunen om separering av spillvann/overvann.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør
I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

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 bygningssakkyndig, 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 tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

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. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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. 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. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. 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 budaksept.

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 bygningssakyndig 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 dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 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. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (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 Holmskau & Partners 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 foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Janne Holt og Arne Didriksen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Kjølberggaten 51.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 610, bnr. 10, fnr. 93 og gnr. 610, bnr. 10, fnr. 95 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 194260079.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 13 900,00
Visninger/overtagelse: 2 000,00
Oppgjørshonorar : 8 900,00
Betalingsutsettelse: 3 750,00
Elektroniske signeringer: 1 500,00
Markedspakke essensiell: 23 900,00
Opplysninger fra kommune - innhente og gjennomgå dokumenter: 6 500,00
Fotopakke - inne, ute, plantegninger, drone, reel-video: 7 500,00
Oppgradert fotopakke drone og video: 3 750,00

Vederlag er summert til kr. 121 600,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 1 500,00

Tilstandsrapport takstmann - kommer utenom 1,00

Tinglysing av pantedokument med urådighetserklæring for fast eiendom/andel i borettslag 545,00

Utlegg er summert til kr. 2 046,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 123 646,-.

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.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av

eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Caroline Holmskau / +47 46 95 42 72 / caroline@partners.no / Holmskau & Partners. Oppdragstakers forretningsadresse er St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG. Org. nr. 930659096.

Egne notater Kjølberggaten 51

Tekniske dokumenter

Kjølberggaten 51

Nabolaget Kjølberg/Kjølstad - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Sellebakk/Begbyveien Linje 2, 7, 101, 116, 199	2 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min 5.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

Skoler

Kjølberg skole (1-7 kl.) 261 elever, 16 klasser	2 min 0.1 km
Sagabakken skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	21 min 1.8 km
Begby barne- og ungdomsskole (1-10... 463 elever, 27 klasser	5 min 2.3 km
Torp skole (1-7 kl.) 235 elever, 14 klasser	5 min 2.5 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 24 klasser	9 min 0.8 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	10 min 5.2 km
Hans Nielsen Hauge vgs	11 min

Ladepunkt for el-bil

Kiwi Sorgenfri Allé	10 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

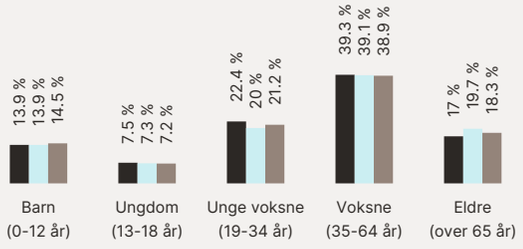
Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjølberg/Kjølstad	1 492	709
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løen barnehage (1-5 år) 53 barn	1 min 0.1 km
Kjølstad barnehage (1-5 år) 61 barn	15 min 1.3 km
Kjølbergskogen barnehage (0-5 år) 72 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Sellebakk PostNord	4 min 0.4 km
Kiwi Sellebakk	4 min

FINN 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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Gateparkering
Lett 84/100

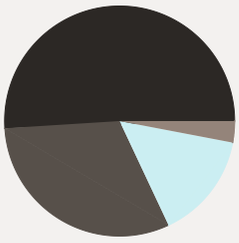
Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

Sport

Kjølberg skole balløkke Ballspill	3 min 0.2 km
Borgehallen Aktivitetshall	3 min 0.3 km
Expressgym Sellebakk	5 min
SKY Fitness Torp	4 min

Boligmasse



- 51% enebolig
- 15% rekkehus
- 3% blokk
- 31% annet

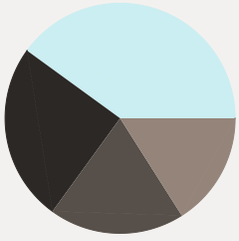
«Bra sted å bo, meget sentralt!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Østsiden Storsenter	12 min
Vitusapotek Selbak	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 19% 16-18 år

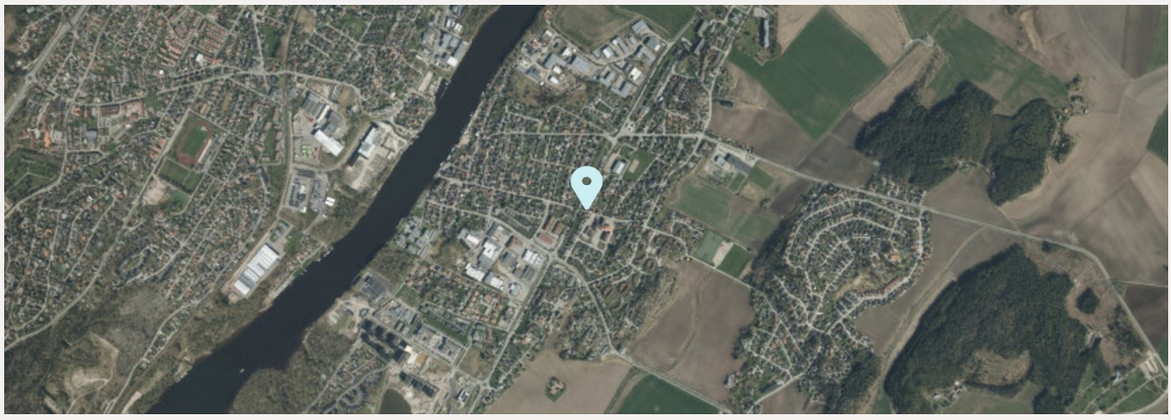
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN 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 2026





FINN 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 2026

Kjølberggaten 51

Nabolaget Kjølberg/Kjølstad - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Sellebakk/Begbyveien Linje 2, 7, 101, 116, 199	2 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min 5.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

Skoler

Kjølberg skole (1-7 kl.) 261 elever, 16 klasser	2 min 0.1 km
Sagabakken skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	21 min 1.8 km
Begby barne- og ungdomsskole (1-10... 463 elever, 27 klasser	5 min 2.3 km
Torp skole (1-7 kl.) 235 elever, 14 klasser	5 min 2.5 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 24 klasser	9 min 0.8 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	10 min 5.2 km
Hans Nielsen Hauge vgs	11 min

Ladepunkt for el-bil

Kiwi Sorgenfri Allé	10 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

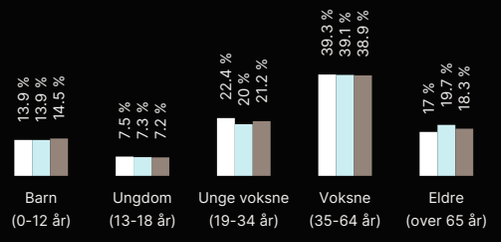
Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjølberg/Kjølstad	1 492	709
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løen barnehage (1-5 år) 53 barn	1 min 0.1 km
Kjølstad barnehage (1-5 år) 61 barn	15 min 1.3 km
Kjølbergskogen barnehage (0-5 år) 72 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Sellebakk PostNord	4 min 0.4 km
Kiwi Sellebakk	4 min

FINN

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 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Kjølberggaten 51, 1654 SELLEBAKK
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 610, bnr. 10, fnr. 93

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 277 m² BRA-i: 229 m²



Befaringsdato: 31.07.2026 **Rapportdato:** 27.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20999-1087 **Eiendomsverdi ref nr:** JG1881

Autorisert foretak: Witek AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Patrick Raknes Brest

Witek™
TAKST OG EIENDOM

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:
Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.

Rapportansvarlig

Kim Patrick Raknes Brest
Uavhengig Takstingeniør
patrick@witek.no
994 35 627

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1982 og er ifølge eier jevnlig vedlikeholdt og modernisert over tid. Tak, vinduer og kjøkken ble fornyet i 2008, og utvendig kledning ble skiftet i 2009. Det er registrert flere TG2 - og TG3-forhold, hvor de mest vesentlige avvikene er knyttet til kjeller og våtrom. Badene og vaskerommet har blant annet eldre slukløsninger, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til tetthet og gjenværende funksjonstid. Det er også registrert enkelte fuktforhold og øvrige alders- og vedlikeholdsrelaterte avvik som bør undersøkes og følges opp nærmere. Ved egenutførte arbeider foreligger det normalt ikke dokumentasjon fra utførende håndverksbedrifter, og utførelsen er vurdert ut fra visuelle observasjoner ved befaringen. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre, undertak av sutakplater og kaldtloft.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.
Det er malte trevinduer og takvinduer.
Ytterdøren er en malt hovedytterdør med Yale doorman låsesystem.
Balkongdørene er malt i tre og har 2-lags glass.
Kjelleren har en malt hovedytterdør i lysgrav.
Ut ifra loftstue kommer man ut til en balkong oppført i trekonstruksjoner.
Fra stuen er det utgang til en terrasse i trekonstruksjoner.
Trapp i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett og laminat.
Veggene er kledd med tapet og malte MDF-plater. Himlingen har himlingsplater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er elementpipe og vedovn i boligen.
Innvendig trapp er en malt tretrapp.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2 etasje › Bad
Veggene er flislagte, og himlingen har panel på innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Kjeller › Bad
Våtrommet har fliser på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet er flislagt, og det er elektriske varmekabler.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca.10 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Våtrommet har vegger med malte betongflater og himling med panel på innvendig tak.
Gulvet er flislagt, med elektriske varmekabler.
Det er ukjent vanntett sjikt på gulv og det er ikke vanntett sjikt på vegger.
Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 47 mm.
Våtrommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktstyrt og ikke funksjonstestet.
Det er ikke utført fuktmåling pga av tilstøtende vegger et av betong.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, 2 stykk stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.
Fliser og delvis tapet mellom over og underskap.
Kjøkkenet har uttrekkbar kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom.

På gulv er det gulvbelegg
På vegger er MDF-veggplater.
I himling er himlingsplater.
Oppvarming via elektriske varmekabler i gulv.

Toalettrommet inneholder veggventil toalett og innredning med nedfelt servant.
Toalettrommet har ingen mekanisk avtrekksventilasjon og har kun mulighet for lufting via vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Rørskap er plassert på bad i 2. etg.
Stoppekran er plassert på vaskerom
Det er synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert på vaskerom
Det er naturlig ventilasjon via veggventiler.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.
63A hovedsikring med diverse jordfeilautomater.
Sikringsskap er plassert i gang.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og håndslokkeutstyr.
Oppvarming av boligen skjer via luft til luft varmepumpe, elektriske panelovner og -kabler, samt vedfyring.
Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Grunnmuren er av betong, og bygget har støpt plate som fundament.

Beskrivelse av eiendommen

Det foreligger pålegg om separering av spillvann/overvann på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	277 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	229 m²
Totalpris	4 900 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 250 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 06.09.1982. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:
- Boligen er tegnet som separate boenheter i 1 og 2 etasje.

Kjeller:
- Utvendig adkomst er flyttet.
- To boder er slått sammen til en større bod.
- Bod er innredet som kontor
- Hobbyrom er innredet som soverom.

Første etasje:
- To soverom er omgjort til kjøkken.
- Kjøkken er slått sammen med stue for større stue.
- Et vindfang er tatt bort og en ytterdør er tatt bort. Det er for å få tilgang til trapp til 2. etg.

Andre etasje:
- Kjøkken er tatt bort og innredet som soverom.
- Bad er gjort større

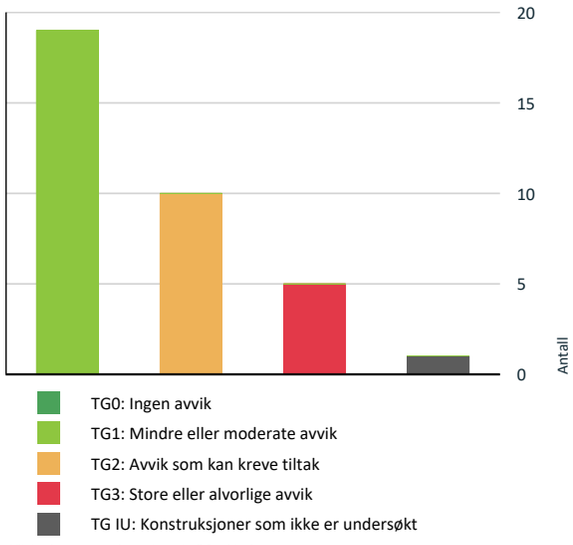
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 06.09.1982 og tegninger for tilbygg behandlet dato 19.04.1996. Det er ikke plantegninger på byggesøknaden om tilbygg så det kan ikke kontrolleres mot dagens utnyttelse av eiendommen.
Det foreligger midlertidig brukstilatelse datert 7.06.1983

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

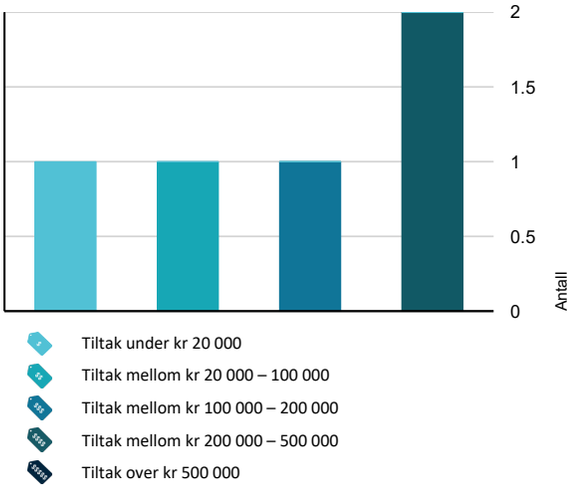
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell	Gå til side
Toalettrom > 1 etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Toalettrom > 1 etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter

Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Kursfortegnelse er ikke i samsvar med kurser.

Det er etablert soverom i kjeller hvor rømningsvei ikke tilfredsstiller kravene til sikker rømning.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt eller flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1982

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2008	Modernisering	Byttet tak
2008	Modernisering	Skiftet vinduer
2008	Modernisering	Byttet kjøkken
2009	Modernisering	Byttet kledning

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.
Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Kunde informerer at det kom inn litt vann på loftet under et uvær for ca. 2 år siden. Det er ikke funnet ut hvordan vannet har kommet inn og det har ikke vært noen lekkasjer i etterkant.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre, undertak av sutakplater og kaldtloft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

• Det er utført stikkprøvevise fuktmålinger i takkonstruksjonen uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier i de kontrollerte målepunktene. Målingene er stikkprøver og gir ikke grunnlag for å utelukke forhøyet fukt andre steder i konstruksjonen.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer og takvinduer.

Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.

Det ble ikke observert punkterte vinduer ved befaring. Det bemerkes imidlertid at lys- og temperaturforhold kan gjøre det vanskelig å avdekke slike

forhold, og at eventuelle punkteringer derfor ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Underbeslag/vannbrettbeslag ved vindu sitter løst og har mangelfull tilslutning mot vindu og omkringliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Løst eller mangelfullt festet beslag kan gi redusert avrenning og økt risiko for at nedbør trenger inn bak beslaget. Over tid kan dette føre til fuktbelastning og fuktskader i treverk og bakenforliggende konstruksjoner.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er en malt hovedytterdør med Yale doorman låsesystem.



TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdørene er malt i tre og har 2-lags glass.





TG 1 Kjellerdør

Beskrivelse

Kjelleren har en malt hovedytterdør i lysgrav.

Det er viktig at drenering fra lysgrav holdes åpen for å forhindre vann oppsamlinger og at vann kan trekke inn i dør/kjeller.

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Ut ifra loftstue kommer man ut til en balkong oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en terrasse i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett og laminat.

Vedlikehold ol;
Vedlikehold og oppgradering av gulvoverflater må vurderes ut fra brukerens egne behov og ønsker. Gulvene fremstår med normal alder- og bruksslitasje uten vesentlige skader. Det anbefales ordinært vedlikehold og overflatebehandling ved behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med tapet og malte MDF-plater. Himlingen har himlingsplater.

Vedlikehold ol;
Vegg- og himlingsoverflater fremstår med normal alder- og bruksslitasje. Det er registrert enkelte merker og kosmetiske forhold som er naturlig ut fra overflatenes alder og bruk. Vedlikehold og eventuell oppgradering må vurderes ut fra brukerens egne ønsker og behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

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

Det er målt ca. 15mm høydeforskjell på gulv i loftstue foran balkongdør over en lengde på ca 2 m.

Radon

Beskrivelse

Ifølge NGUs nasjonale aktsomhetskart for radon ligger eiendommen i et område med usikker radonaktsomhetsgrad. Aktsomhetskartet gir kun en generell vurdering av radonfare og kan ikke benyttes til å fastslå radonnivået i den enkelte bolig. Radonkonsentrasjonen påvirkes blant annet av bygningens konstruksjon, ventilasjon og lokale grunnforhold. Den eneste sikre metoden for å fastslå radonnivået er gjennom radonmåling. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførte radonmålinger, anbefales det å gjennomføre slike.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn i boligen.
Sist feing var utført 10.04.2026

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

Konsekvens/tiltak
• Som følge av alder øker risikoen for svekkelser og behov for vedlikehold eller reparasjoner. Utettheter i fuger eller røykløp kan over tid medføre redusert funksjon og i verste fall økt brannfare. Jevnlig kontroll og vedlikehold må påregnes, og eventuelle registrerte skader bør utbedres.



TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i garderobeskap i kontor.

Innredede kjellere er en risikokonstruksjon. Ved utforede yttervegger under terreng er det viktig at drenering fungerer 100%. Det har tidligere vært vanlig å bruke en fuktsperre av plast. Den skulle stoppe fukten fra å nå den innvendige kledningen og rommet. Denne typen konstruksjon har gitt opphav til mange mugg- og råteskader.

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader i innforet vegg.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å avdekke omfanget, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

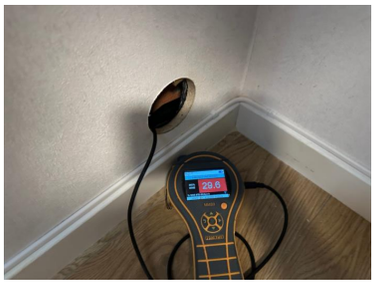
Kostnadsestimatet gjelder kun nærmere undersøkelser og nødvendig åpning av innforede konstruksjoner for å kartlegge skadeårsak og skadeomfang. Kostnader til utbedring av påviste fukt-/råteskader, drenering, fuktsikring og eventuelle følgeskader er ikke inkludert

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



Trapp fra 1. etasje til 2. etasje



Trapp fra kjeller til 1. etasje

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

TG3 er satt på bakgrunn av våtrommets samlede avvik, herunder slukets alder og usikre gjenværende funksjonstid, manglende dokumentasjon samt

registrerte avvik ved fall og tetting.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





2 ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Utførelse, oppbygning og eventuelle løsninger for tettesjikt og fuktsikring har derfor ikke vært mulig å verifisere.

2 ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har panel på innvendig tak.

2 ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det er registrert stedvis motfall på badegulvet.

2 ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Det er registrert mangelfull tetting mellom membran og rørgjennomføringer i vegg.

2 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

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



2 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

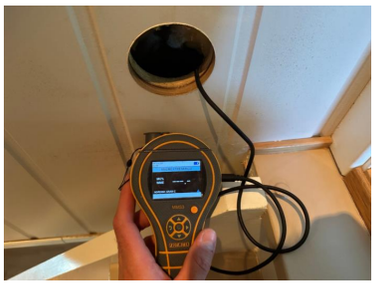


2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i trappet dusj, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sluket har passert en betydelig del av forventet funksjonstid, og utførelse samt tetthet i overgang mellom sluk og våtrommets tettesjikt kan ikke dokumenteres eller verifiseres fullt ut. Gjenværende brukstid vurderes derfor som usikker. TG3 er satt på bakgrunn av slukets alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til tetthet og gjenværende funksjonstid.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er registrert eldre slukløsning. Sluket har høy alder, og utførelse samt tetthet i overgang mellom sluk og våtrommets tettesjikt kan ikke dokumenteres/verifiseres fullt ut. Slukløsningen har passert en betydelig del av forventet funksjonstid. NS 3600:2025 åpner for aldersbasert vurdering av utvalgte bygningsdeler, hvor høy alder benyttes som varsel om usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av slukets alder er det økt risiko for svekket tetthet, materialsvikt og lekkasje i sluk eller overgang mellom sluk og tettesjikt. Eventuell lekkasje kan medføre fuktinntrengning i omkringliggende konstruksjoner og føre til fukt-, mugg- og råteskader. Gjenværende brukstid må anses som usikker.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Utførelse, oppbygning og eventuelle løsninger for tettesjikt og fuktsikring har derfor ikke vært mulig å verifisere.

KJELLER > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

KJELLER > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, og det er elektriske varmekabler.

KJELLER > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca.10 mm.

Det er ikke tilgang for å kontrollere om det er ført membran opp bak terskellist.

Tilstandsrapport

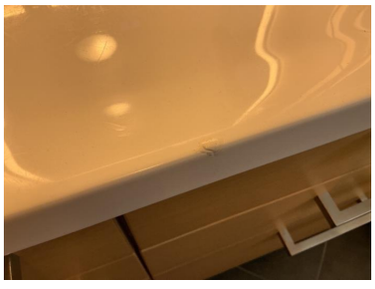


KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.



Skade i servant

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i kontor mot bad. Måleresultat: 17,1.

Ved hulltaking i vegg fra kontor mot bad ble det målt 17,1 vekt-% fukt. Verdien er noe forhøyet, men det er ingen kjente vannførende installasjoner i den aktuelle veggen. Det er også registrert forhøyede fuktverdier mot yttervegg. Årsaken til måleresultatet kan ikke fastslås ut fra denne stikkprøven alene.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist noe forhøyet, men ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Sluket har passert en betydelig del av forventet funksjonstid, og utførelse samt tetthet i overgang mellom sluk og våtrommets tettesjikt kan ikke dokumenteres eller verifiseres fullt ut. Gjenværende brukstid vurderes derfor som usikker. TG3 er satt på bakgrunn av slukets alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til tetthet og gjenværende funksjonstid.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert eldre slukløsning. Sluket har høy alder, og utførelse samt tetthet i overgang mellom sluk og våtrommets tettesjikt kan ikke dokumenteres/verifiseres fullt ut. Slukløsningen har passert en betydelig del av forventet funksjonstid. NS 3600:2025 åpner for aldersbasert vurdering av utvalgte bygningsdeler, hvor høy alder benyttes som varsel om usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av slukets alder er det økt risiko for svekket tetthet, materialsvikt og lekkasje i sluk eller overgang mellom sluk og tettesjikt. Eventuell lekkasje kan medføre fuktinntrengning i omkringliggende konstruksjoner og føre til fukt-, mugg- og råteskader. Gjenværende brukstid må anses som usikker.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Utførelse, oppbygning og eventuelle løsninger for tettesjikt og fuktsikring har derfor ikke vært mulig å verifisere.

KJELLER > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte betongflater og himling med panel på innvendig tak.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, med elektriske varmekabler.

KJELLER > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent vanntett sjikt på gulv og det er ikke vanntett sjikt på vegger.
Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 47 mm.



KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktstyrt og ikke funksjonstestet.



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke utført fuktmåling pga av tilstøtende vegger er av betong.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, 2 stykk stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.

Fliser og delvis tapet mellom over og underskap.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har uttrekkbar kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring





TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

På gulv er det gulvbelegg
På vegger er MDF-veggplater.
I himling er himlingsplater.
Oppvarming via elektriske varmekabler i gulv.

Det anbefales å fuktsikre veggplatene over vasken mot vannsøl og fuktbelastning.



1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet inneholder veggventil toalett og innredning med nedfelt servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
- Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har ingen mekanisk avtrekksventilasjon og har kun mulighet for lufting via vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
- Det må etableres ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. De besiktiget i rørskap.

Rørskap er plassert på bad i 2. etg.
Stoppekran er plassert på vaskerom

Vurdering av avvik:

• Rør-i-rør er ikke endetettet. Ved eventuelt lekkasje vil det være fare for at vann renner ut der.
• Rørkurser er ikke merket

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
Stakeluke er plassert på vaskerom

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via veggventiler.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget er opprinnelig installert i 1982, men er løpende oppdatert igjennom tiden.

63A hovedsikring med diverse jordfeilautomater.
Sikringsskap er plassert i gang.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Kursfortegnelse er ikke i samsvar med kurser.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og håndslokkeutstyr.

Vurdering av avvik:

- Det er etablert soverom i kjeller hvor rømningsvei ikke tilfredsstiller kravene til sikker rømning.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull rømningsvei kan medføre økt risiko for personer ved brann eller annen nødsituasjon. Det anbefales å etablere tilfredsstillende rømningsmulighet. Forholdet bør også avklares med kommunen dersom rommets godkjenning som soverom ikke er dokumentert.

Det er etablert soverom i kjeller som ikke har godkjent rømningsvei.

Oppvarming

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Oppvarming av boligen skjer via luft til luft varmepumpe, elektriske panelovner og -kabler, samt vedfyring.
Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dagens drenering er fra boligens byggeår. Dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på drenssystemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert misfarging og mulig mikrobiell vekst på innvendig kjellermur, samt avskalling av overflatebehandling. Forholdet indikerer fuktbelastning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Fuktbelastningen kan medføre videre overflateskader og mikrobiell vekst. Årsaken til fukttilførselen bør undersøkes nærmere, og nødvendige fuktsikringstiltak vurderes.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, og bygget har støpt plate som fundament.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat opparbeidet tomt.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt eller flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
• Eiendommen ligger innenfor område som i faresonekart er klassifisert som aktsomhetsområde for flomfare og ras- og skredfare, herunder kvikkleire. Dette innebærer ikke at det foreligger påvist fare, men at grunnforhold kan være aktuelle å vurdere ved eventuelle fremtidige tiltak i grunnen. Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2009, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1982, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det foreligger pålegg om separering av spillvann/overvann på eiendommen.

Ifølge eier ble stikkledning til avløp byttet i 2009 i forbindelse med oversvømmelse i hele Kjølberggata.
Det er beskrevet 32mm Pel vannledning i tegninger til ferdigmelding datert 25.05.1983

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. På generelt grunnlag anbefales egen kontroll av autorisert VVS fagmann.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Kursfortegnelse er ikke i samsvar med kurser.
• Det er etablert soverom i kjeller hvor rømningsvei ikke tilfredsstiller kravene til sikker rømning.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt eller flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Mangelfull rømningsvei kan medføre økt risiko for personer ved brann eller annen nødsituasjon. Det anbefales å etablere tilfredsstillende rømningsmulighet. Forholdet bør også avklares med kommunen dersom rommets godkjenning som soverom ikke er dokumentert.

• Eiendommen ligger innenfor område som i faresonekart er klassifisert som aktsomhetsområde for flomfare og ras- og skredfare, herunder kvikkleire. Dette innebærer ikke at det foreligger påvist fare, men at grunnforhold kan være aktuelle å vurdere ved eventuelle fremtidige tiltak i grunnen. Nærmere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Fremstår med standard som er vanlig for byggeåret.

Vedlikehold
Konstruksjonen forutsetter normalt vedlikehold over tid.

Beskrivelse
Garasjen har støpt betonggulv og ringmur av lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og kledd med overflatebehandlet trepanel. Taket er et saltak tekket med betongtakstein. Adkomst til garasjen skjer via en elektrisk leddport samt en separat sidedør.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

229 m²/229 m²

Enebolig: Loftstue, 3 Gang, 2 Bad, 4 Soverom, Entré, Kjøkken, Stue, Toalettrom, Kontor, Vaskerom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 48 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 900 000**

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr.		Kr.	Kr.

Markedsvurdering

Markedsverdien er beregnet på grunnlag av statistikk og sammenlignbare priser innhentet fra Eiendomsverdi AS for august 2026 og takstkonsulentens lokalkunnskap om område. Den angitte markedsverdi er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Roald Amundsens vei 47A ,1654 SELLEBAKK 158 m² 1964 3 sov	10-09-2024	5 000 000	**5 000 000**		5 000 000	**29 762**
2	Gjøaveien 36 ,1654 SELLEBAKK 166 m² 1975 5 sov	09-03-2025	4 300 000	**4 300 000**		4 300 000	**25 904**
3	Ovalen 16 ,1653 SELLEBAKK 179 m² 1970 3 sov	26-02-2025	4 250 000	**4 550 000**		4 550 000	**24 074**
4	Pans vei 11 ,1654 SELLEBAKK 188 m² 1980 3 sov	28-04-2026	3 590 000	**3 970 000**		3 970 000	**21 117**
5	Ovalen 4 ,1653 SELLEBAKK 202 m² 1969 3 sov	17-06-2026	4 200 000	**4 000 000**		4 000 000	**19 802**
6	Dragerveien 13 ,1654 SELLEBAKK 174 m² 1971 3 sov	28-06-2026	2 950 000	**3 150 000**		3 150 000	**18 103**
7	Trykkeriveien 10 ,1653 SELLEBAKK 193 m² 1979 2 sov	10-11-2024	3 950 000	**3 900 000**		3 900 000	**16 318**
8	Dr.Ellertsens vei 14 ,1653 SELLEBAKK 155 m² 1955 4 sov	11-08-2024	3 650 000	**3 615 000**		3 615 000	**14 938**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, estimert av takstingeniør	Kr.		32 000
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.		11 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**43 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 400 000**

Kommentar
Teknisk verdi er en beregnet verdi basert på bygningens normale byggekostnad, med fradrag for alder, slitasje, vedlikeholdsmangler og registrerte avvik. Verdien beskriver bygningens tekniske tilstand og verdi på vurderingstidspunktet.

Teknisk verdi er ikke en markedsverdi og må ikke forstås som forventet salgspris. Markedsverdi påvirkes av blant annet beliggenhet, etterspørsel, markedssituasjon og andre markedsmessige forhold.

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**310 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 710 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	550 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**550 000**

Kommentar
Tomten kan være attraktiv i seg selv, men dagens høye byggekostnader reduserer det reelle tomtepotensialet. Tomteverdien i taksten er derfor den verdien som kan forsvares innenfor eiendommens samlede markedsverdi, og ikke en teoretisk råtomtverdi.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 250 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

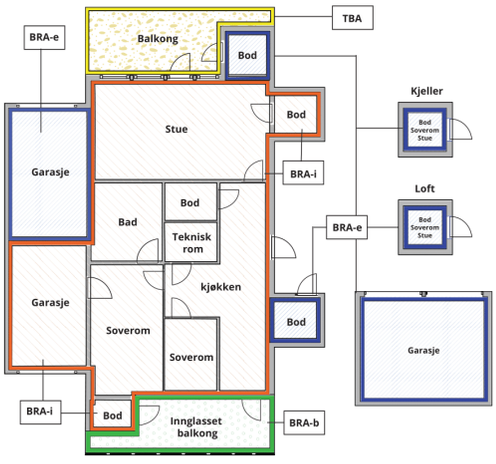
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	64			64	8
1 etasje	88			88	37
Kjeller	77			77	
SUM	**229**				**45**
SUM BRA	**229**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Loftstue, gang, bad, soverom, soverom, soverom		
1 etasje	Entré, kjøkken, stue, toalettrom		
Kjeller	Gang med trapp, soverom, kontor, bad, vaskerom, bod, bod, gang		

Kommentar

Loftsetasje har skråtak, så gulvflaten er større enn måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 06.09.1982. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:
- Boligen er tegnet som separate boenheter i 1 og 2 etasje.

Kjeller:
- Utvendig adkomst er flyttet.
- To boder er slått sammen til en større bod.
- Bod er innredet som kontor
- Hobbyrom er innredet som soverom.

Første etasje:
- To soverom er omgjort til kjøkken.
- Kjøkken er slått sammen med stue for større stue.
- Et vindfang er tatt bort og en ytterdør er tatt bort. Det er for å få tilgang til trapp til 2. etg.

Andre etasje:
- Kjøkken er tatt bort og innredet som soverom.
- Bad er gjort større

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 06.09.1982 og tegninger for tilbygg behandlet dato 19.04.1996. Det er ikke plantegninger på byggesøknaden om tilbygg så det kan ikke kontrolleres mot dagens utnyttelse av eiendommen.
Det foreligger midlertidig brukstilatelse datert 7.06.1983

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		48		48	
SUM		**48**			
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje	

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2026	Kim Patrick Raknes Brest	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	610	10	93	0	406.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Kjølberggaten 51

Festekontrakt

Neste justering

Utløpsdato

Hjemmelshaver
Didriksen Arne, Holt Janne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i et etablert boligområde på Sellebakk i Fredrikstad kommune, med hovedsakelig småhus- og boligbebyggelse. Området har kort avstand til dagligvareforretninger, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud på Sellebakk. Det er gode kollektivforbindelser samt enkel adkomst til overordnet veinett. Kort kjøreavstand til Fredrikstad sentrum. Nærområdet byr på tur- og rekreasjonsmuligheter med tilgang til grøntområder

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Pent opparbeidet med gruset innkjørsel, gressplen og hekkbeplantning.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Kjølberggaten 51, 1654 SELLEBAKK

05 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kjølberggaten 51	Kjølberggaten 51	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1999

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 1999

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Holt, Janne

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Varmekabler på bad i kjeller må stilles forholdsvis høyt for at hele badegulvet skal bli varmt.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2009

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bad i kjelleren helrenovert etter vanninntrenging.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Polygon

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2008

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bad utvidet. Rørlegger utførte jobben

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Borge rør

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Under et uvær for 2 år siden kom det inn vann fra loft. Vi vet ikke hvordan og det er ikke skjedd etterpå.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2008

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytta lekter og sløyfer. La ny taksten og blikkenslagerarbeider.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Takstmann fant noe fukt i yttermur

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Jordfeilbryter slo ikke ut ved en kontroll. Fredrikstad elektro AS har utbedret dette.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2008

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet innmat i sikringsskap, alle ledninger og stikk

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kråkerøy elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2008

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

2 renoverte bad

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Borge rør og Polygon

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny varmepumpe i stua

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

OBS Bygg Tune

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Gjenmuring av et pipehull. Ovn koblet til det andre pipeløpet.
Løvholms mur og vedlikehold

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det har ved 3 anledninger vært vanninnslag fram til 2008. Fredrikstad kommune la da ned nye overvannsledninger i Kjølberggaten og separerte kloakk og overvann. Det har vært tørt i kjelleren siden den gang.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

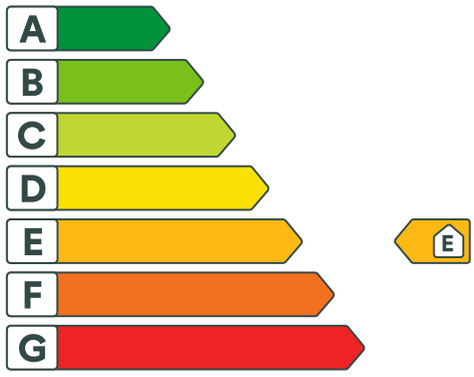
Forsikringsnummer 15011473

enova

Energiattest



Adresse **Kjølberggaten 51, 1654 SELLEBAKK**	
Dato for energimerking **18.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322503**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **193853013**
Gårdsnummer **610**	Bruksnummer **10**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1682**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **220,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **220,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

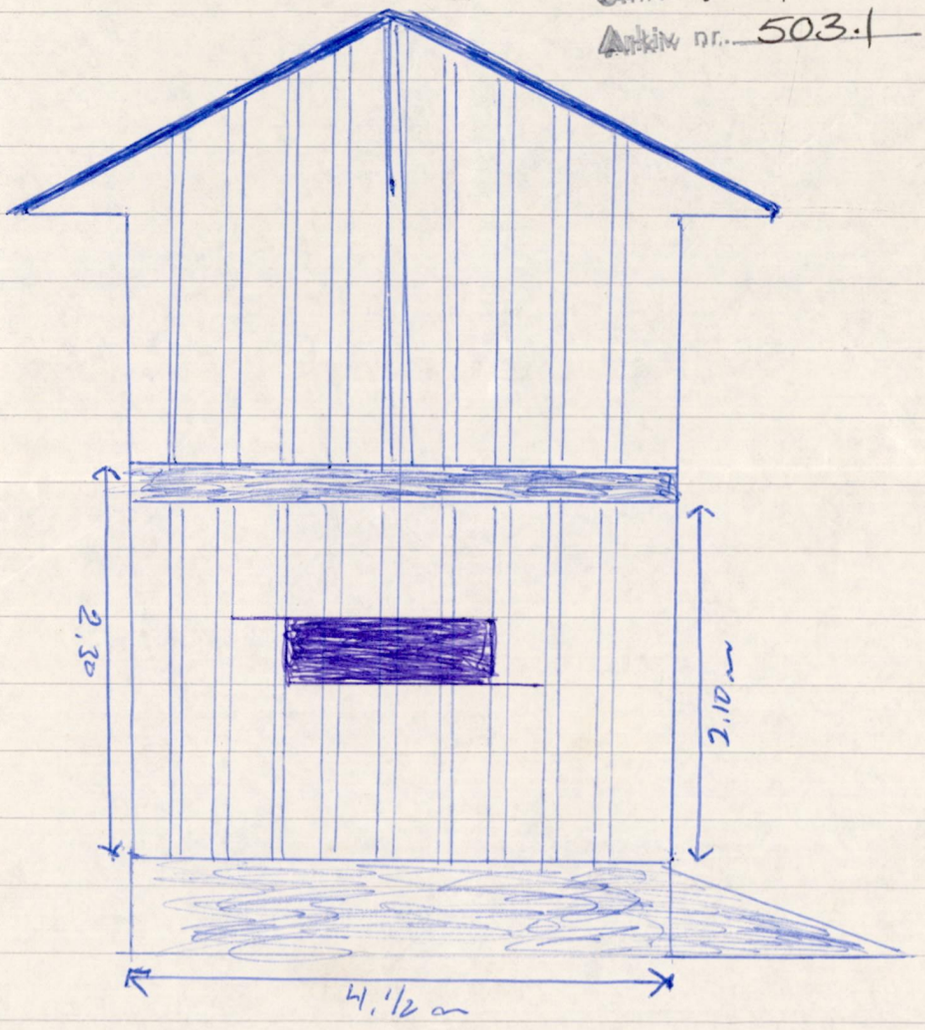
Pr. KVM pr. år **269,11 kWh/m²**

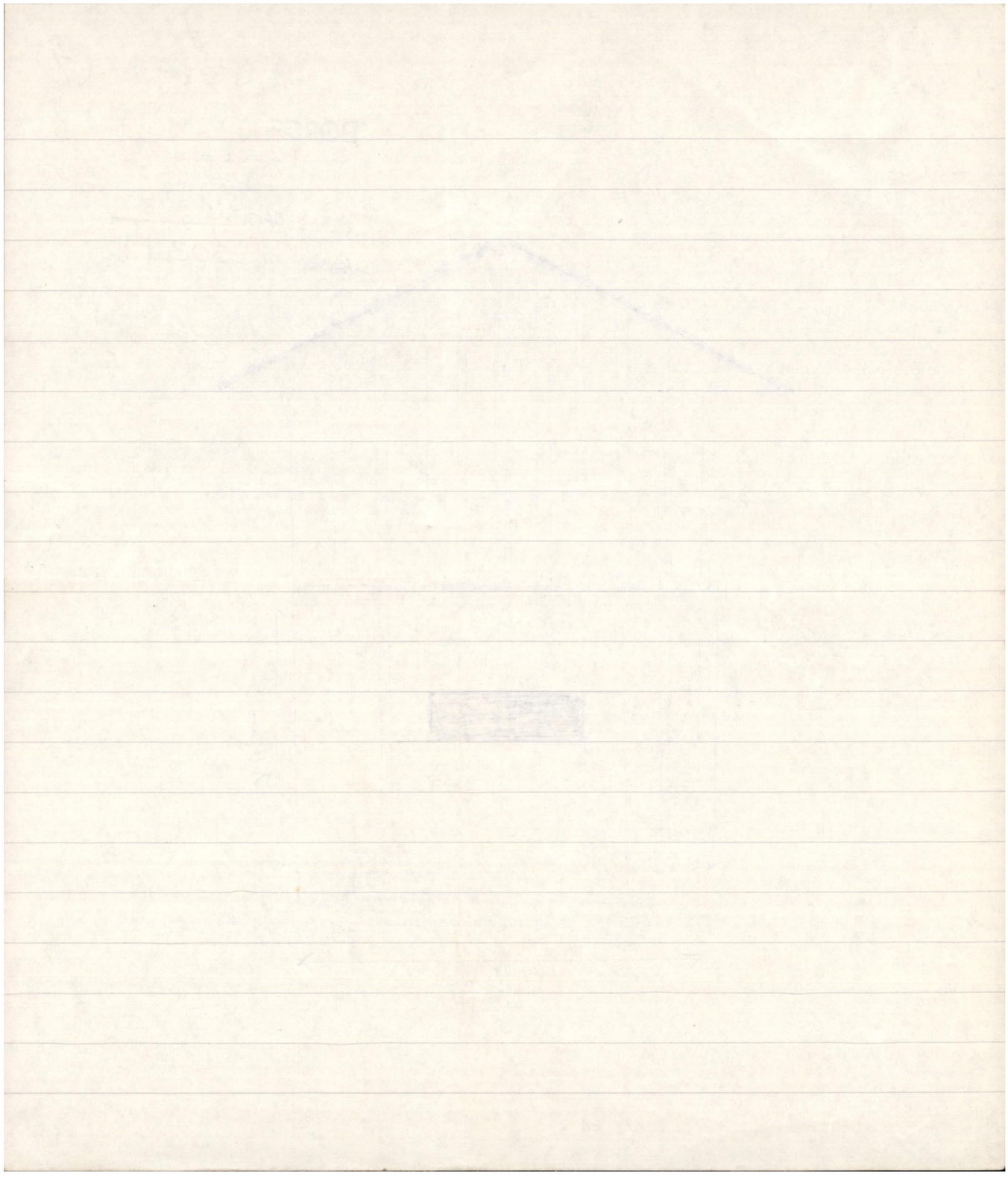
Beregnet levert energi i lokalt klima

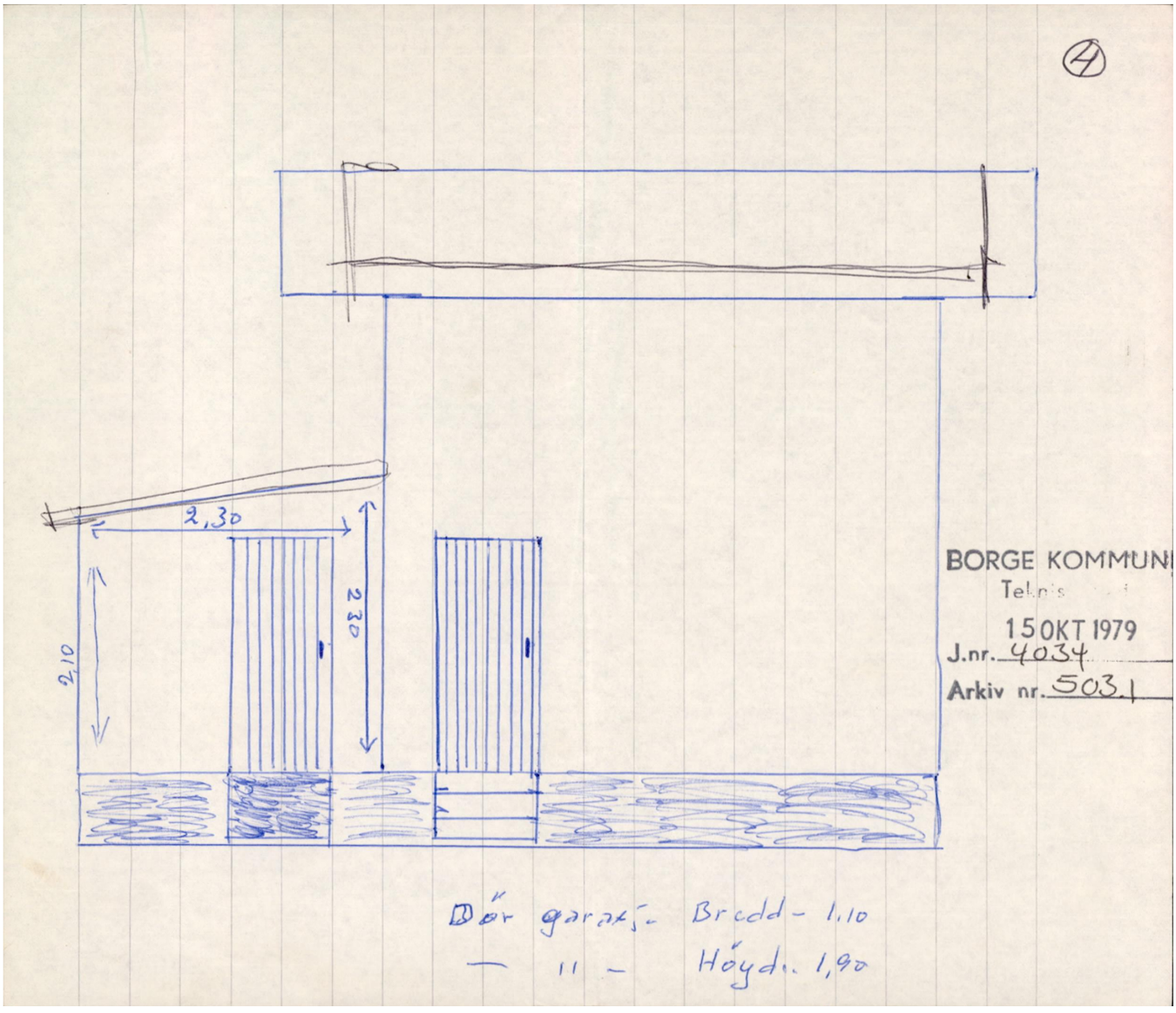
Pr. KVM pr. år **265,03 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **62 894 kWh**

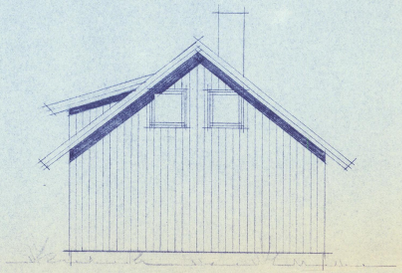
(4)

BORGE KOMMUNE
Teknisk etat
15 OKT 1979
Jnr. 4034
Arkiv nr. 503.1

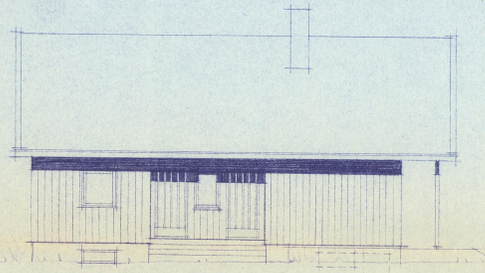




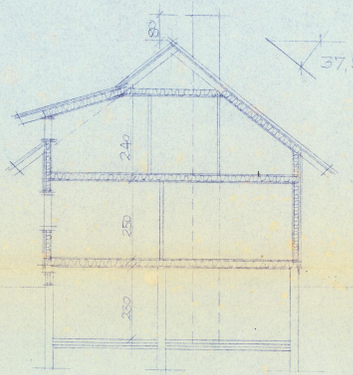

4
2,30
2,10
230
BORGE KOMMUN
Tekn is
15 OKT 1979
J.nr. 4034
Arkiv nr. 503.1
Dör garage Bredd - 1,10
— " — Höjd. 1,90



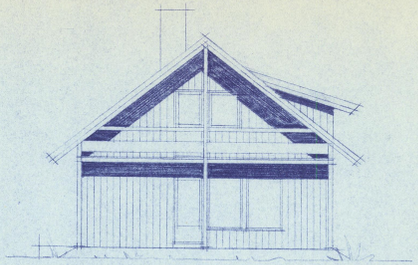
FASADE MOT ØST



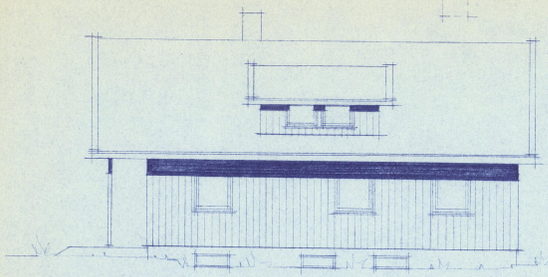
FASADE MOT NORD



SNITT



FASADE MOT VEST

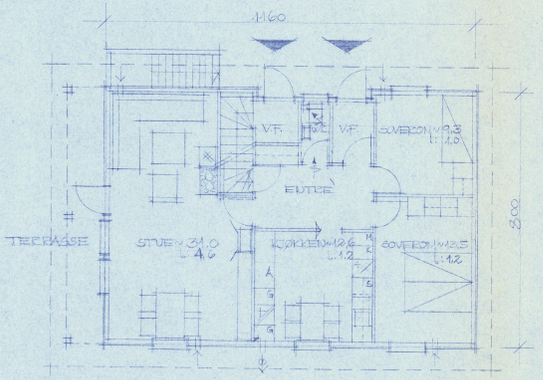


FASADE MOT SYD

Godkjent. Borge Bygningsråd.
14/9 1982. Sak nr. 95/82

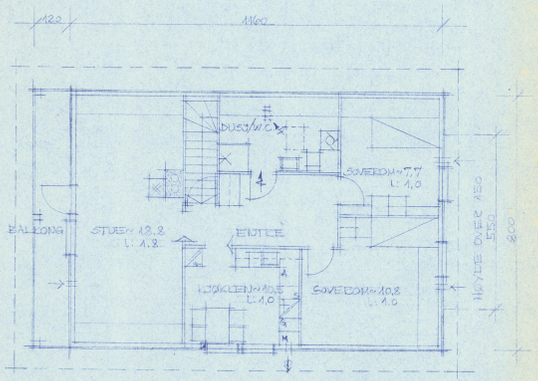
11,6
7,5
19,1

BORGE KOMMUNE
Teknisk etat
-8 SEP 1982
J.nr. 237
Arkiv nr. 503

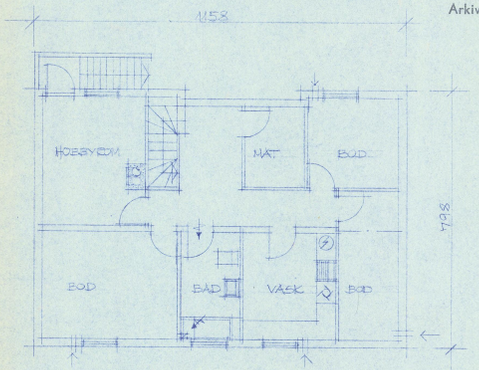


PLAN 1. ETG.
BRUTTO FLATE: 91,8 M²

88,92
7,8
81,12
11,2
70,1



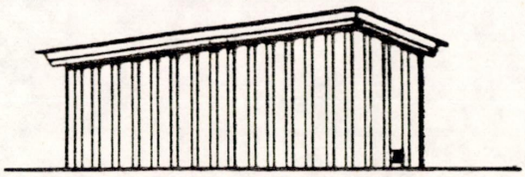
88,92
19,-
70,-



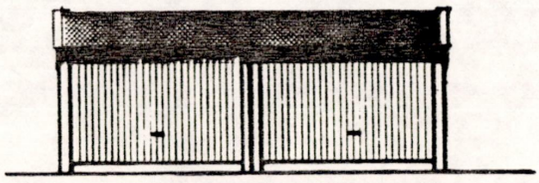
PLAN KJELLER

kalahus as
ØREBEKK, 1620 GRESSVIK - TLF. (032) 28 020

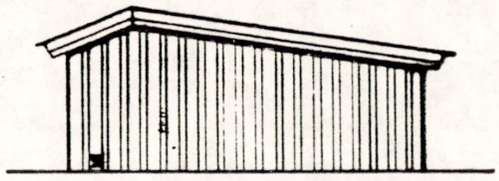
ÅSMUND PETTERSEN
EYGGEADRESSE: KJØLBERGGT. 51, SELLEBAK, BORGE
PLANER, FASADER OG SNITT
MÅL 1:100, DATO 6.9.82
TYPE SPESIAL
HUT. ACK. MAIL TOM DOMBERGS FREDRIKSTAD T. 128142



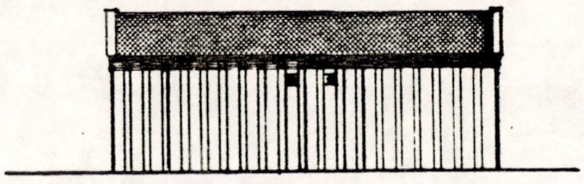
SYD



ØST



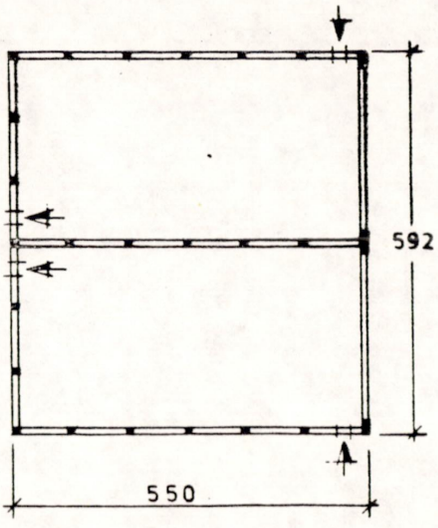
NORD

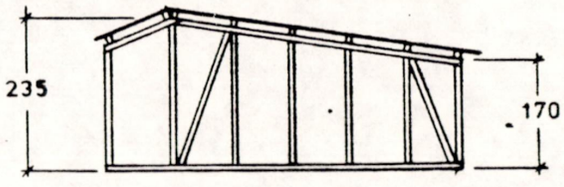


VEST

Godkjent. Borge Bygningsråd.
14/9 1982. Sak nr. 195/82

BORGE KOMMUNE
Teknisk etat
- 8 SEP 1982
J.nr. 2571
Arkiv nr. 503.1





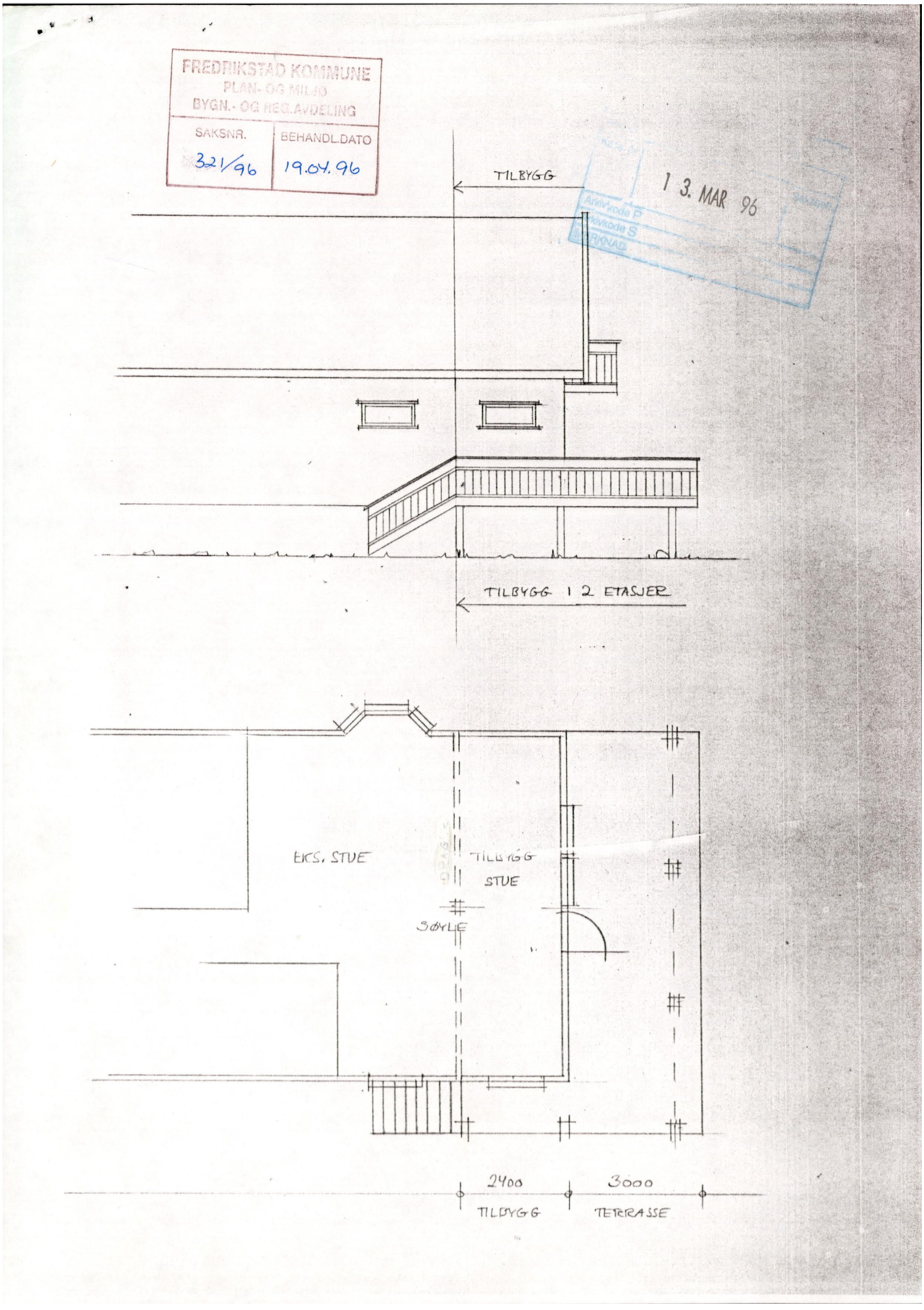
DATO	KONSTR. TEGNET	TRACET	MÅLESTOKK
170180	SH		1:100
MERK			

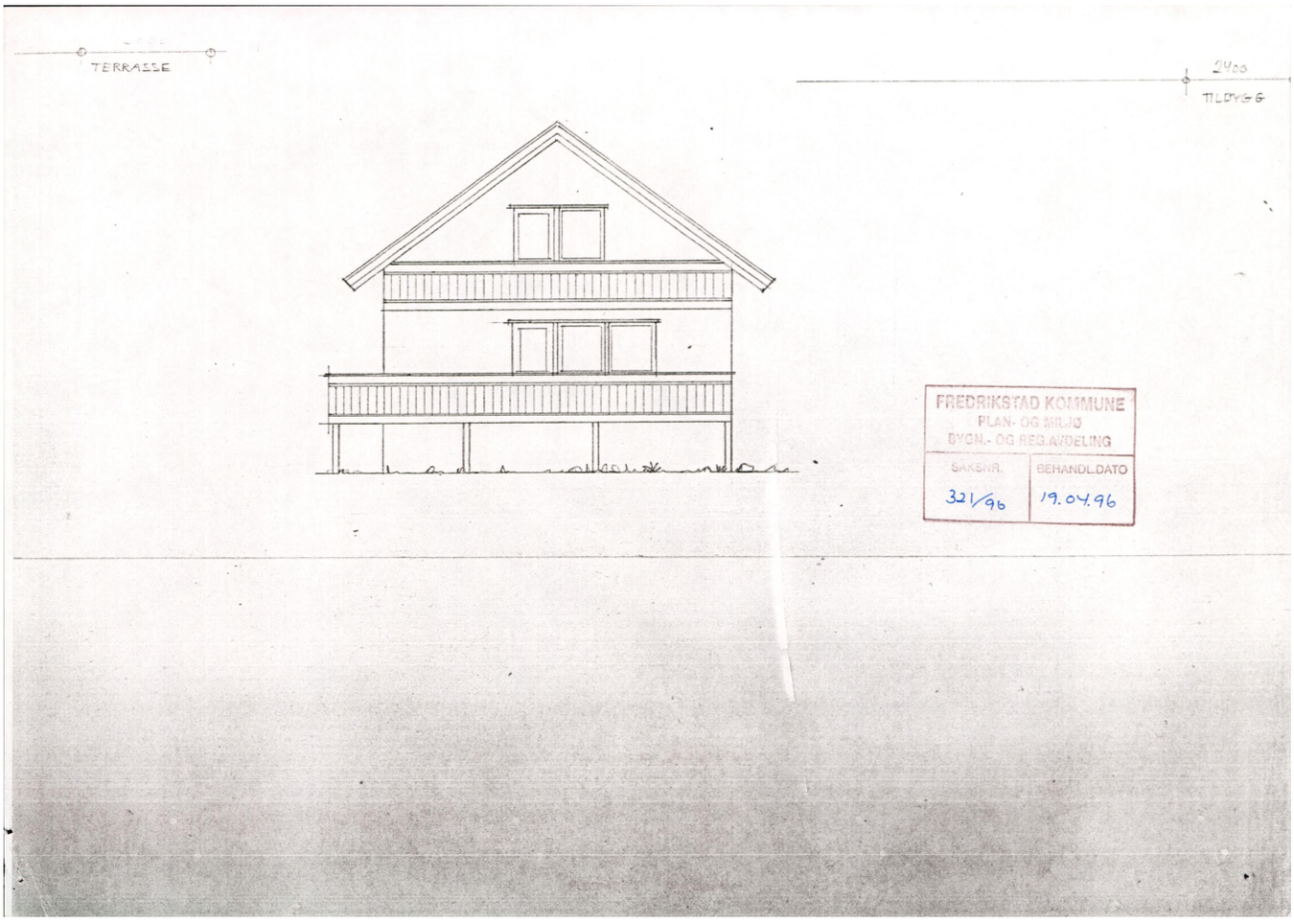
TREPANELGARASJE
TYPE DELTA DOBBEL

ÅSMUND PETTERSEN
BYGGEADR: KJØLBERGGT 51
1650 SELLEBAKK

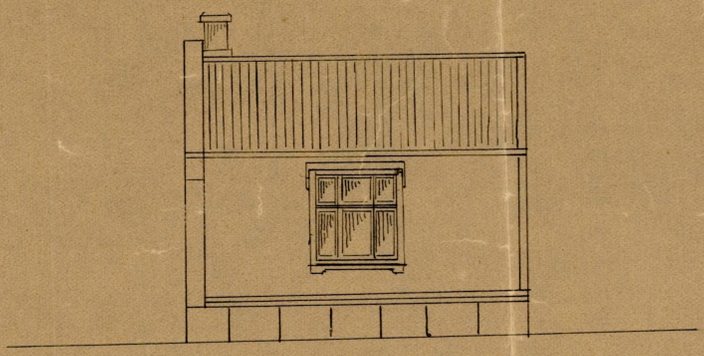
Karlshus Bruk A.s
1640 Råde

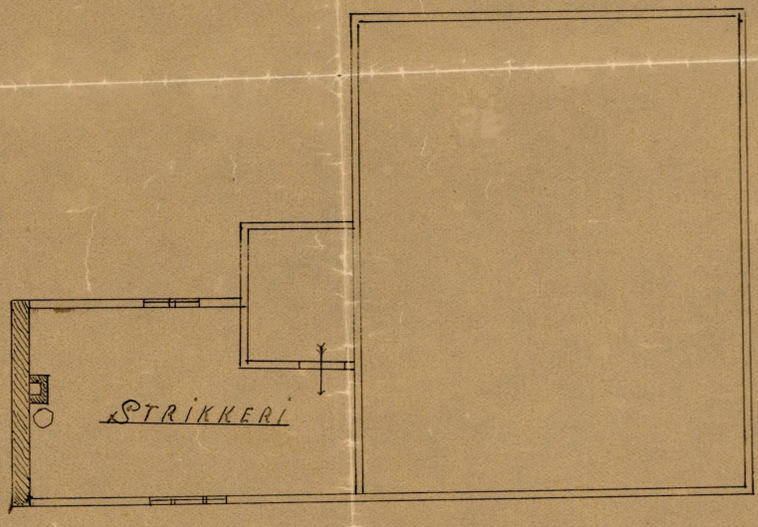
MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE


FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR.
321/96
BEHANDL.DATO
19.04.96
TILBYGG
13. MAR 96
TILBYGG I 2 ETASJER
EKS. STUE
TILBYGG
STUE
SØYLE
2400
TILBYGG
3000
TERRASSE

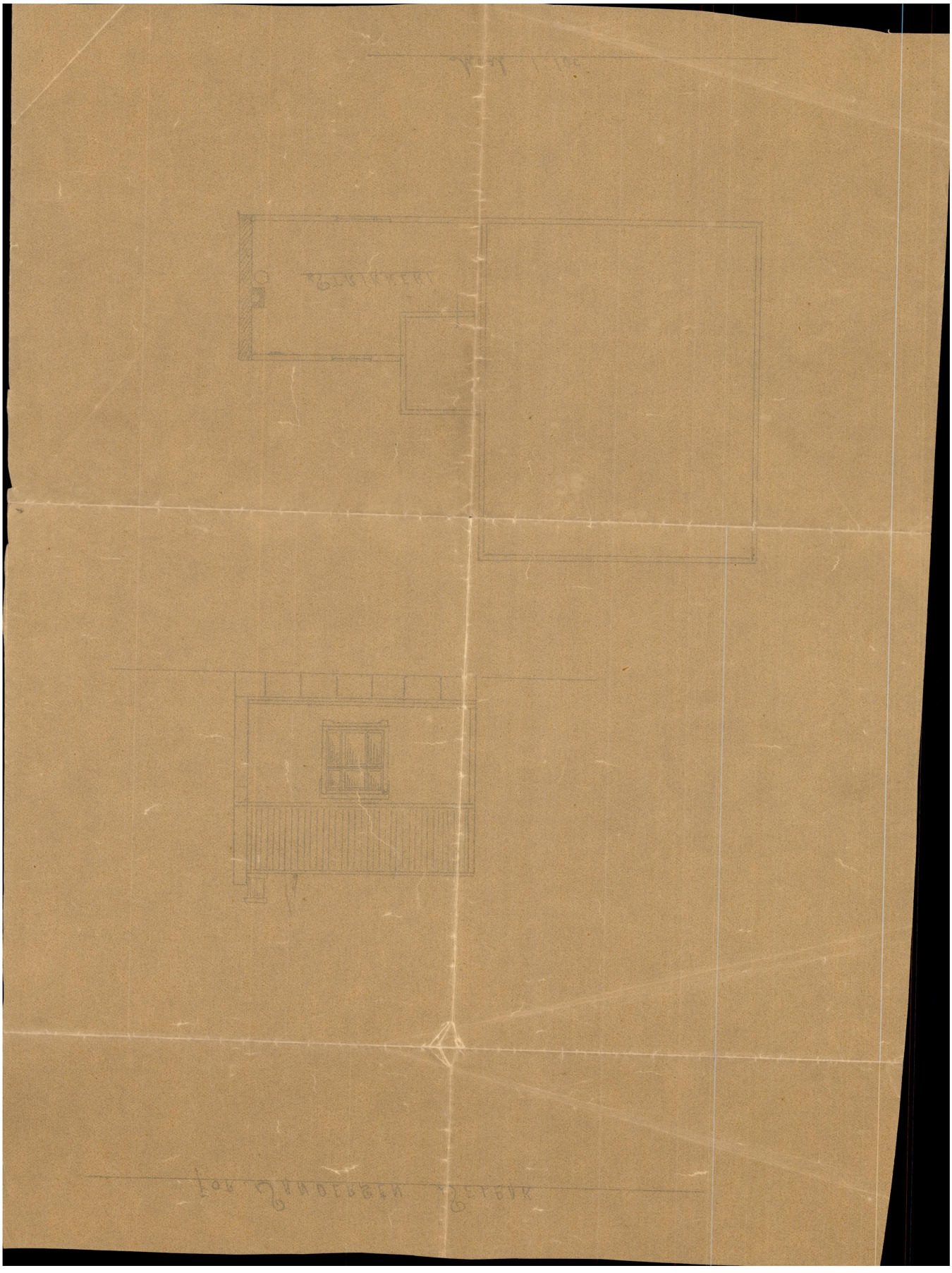

TERRASSE
TILBYGG
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR.
321/96
BEHANDLDATO
19.04.96

For Sandersen Selbak





Skala 1:100



TM/BP.

Ferdigmelding til Borge Ingeniørvesen

BORGE KOMMUNE
Tekn.
26 MAI 1983
J.nr. 1380
503.1
Arkiv:

For eiendommen vei/gate/nr. Kjølberget. 51 gnr. bnr. tomt nr.

Tilhørende Åsmund Pettersen er følgende arbeider utført:

Det er lagt inn vann, kloakk og separatkloakk. Tilknytningspunktene til kommunens ledninger og stoppekranens beliggenhet er nøyaktig angitt på omstående skisse. Ledningens art og dimensjon er gitt på skissen.

Videre ble montert 3 klosett - 2 bad - 1 vaskekar - 1 v.v. bereder - 1 bereder benk - 1 oppv. benk. 3 sluk - 3 servant.

I gården er det nå ialt Som ovenstående

Antall leiligheter	Ant. rom + kj.	W.C.	Bad	Vannpost	Sommerl.	Hagevanning			
Leilighet nr. 1	4 + Kj.	2	1						
Leilighet nr. 2	2 + Kj.	1	1						
Leilighet nr. 3									
Leilighet nr. 4									
Leilighet nr. 5									

Anlegget ble tatt i bruk den 30/5 1983

Selbekk 25/5 1983

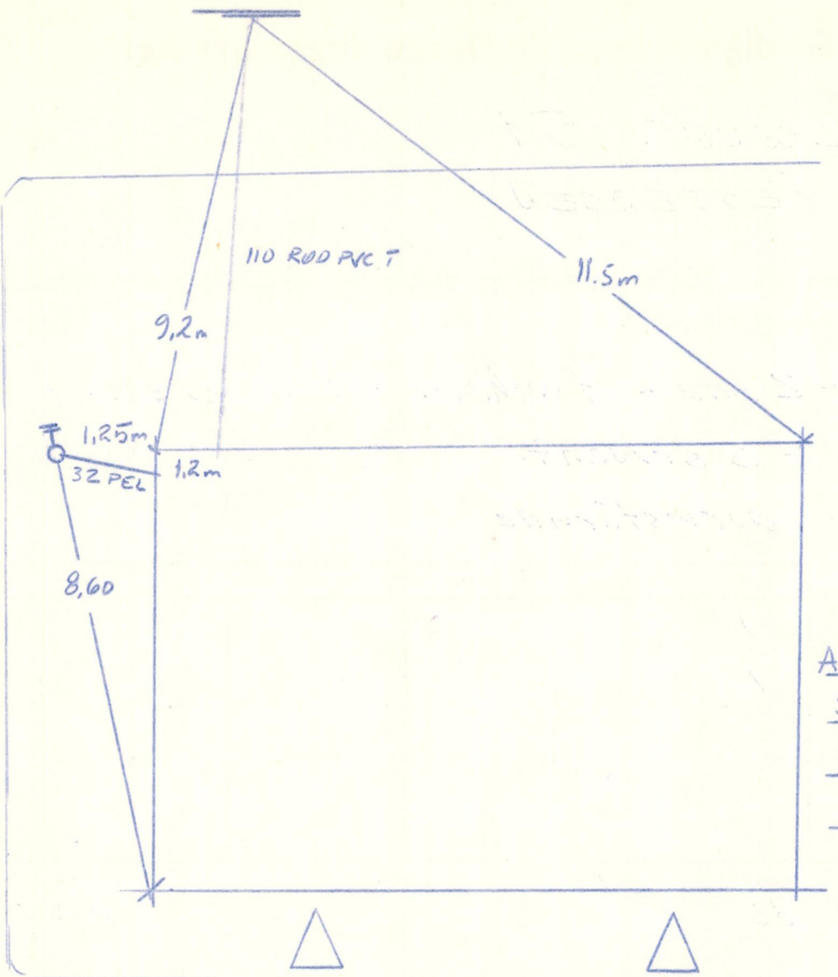
Anlegget er kontrollert etter det er ferdig og godkjent ~~av~~ med anm. ført i mappen

for BORGE RØRLEGGERBEDRIFT ØIVIND DAHL
Rørlegger

Eigil Nye Pedersen
Kontrollør

STORM - SELBAK Nr. 105/81

KJØLBERGGT.



ALLE LEDN.: FROSTFRITT

STOPPEKRAN: AHA BAKKEKRAN

VARERØR: HELNOR II

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Kjølberggaten 51			10/10 - 93	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Oppføring av hus etter brann	bolig/garasje	7.9.82	14.9.82	195/82

Byggherre	Adresse	Tlf.
Asmund Pettersen	Kjølberggaten 51	
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
Ka-La-Hus A/S	Pancovn. 8 Gressvik	
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
Jan Karlsen	"	

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Befaring foretatt den 3.juni 1983.

Tosidig rekkverk på inngangstrapp - planering.

Arbeidet må være utført innen: 3.9.1983.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	
Sellebakk, den 7. juni 1983.	BORGE KOMMUNE TEKNISK ETAT	Underskrift

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☒ Byggeløyvemyndighet ☒

Rørlegger- og avg.kontr.
Bygn.kontr.
Lign.kont.
Arkiv.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Kjølberggaten 51			10/10 - 93	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Oppføring av hus etter brann	bolig/garasje	7.9.82	14.9.82	195/82

Byggherre	Adresse	Tlf.
Asmund Pettersen	Kjølberggaten 51	
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
Ka-La-Hus A/S	Pancovn. 8 Gressvik	
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
Jan Karlsen	"	

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

[x] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Befaring foretatt den 3.juni 1983.

Tosidig rekkverk på inngangstrapp - planering.

Arbeidet må være utført innen: 3.9.1983.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	
Sellebakk, den 7. juni 1983.	BORGE KOMMUNE TEKNISK ETAT	Underskrift

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Sendes til

[x] Byggherre [x] Anmelder [x] Ansvarshavende [x] Byggeløyvemyndighet [x] Rørlegger- og avg.kontr. Bygn.kontr. Lign.kont. Arkiv.

Oversiktskart

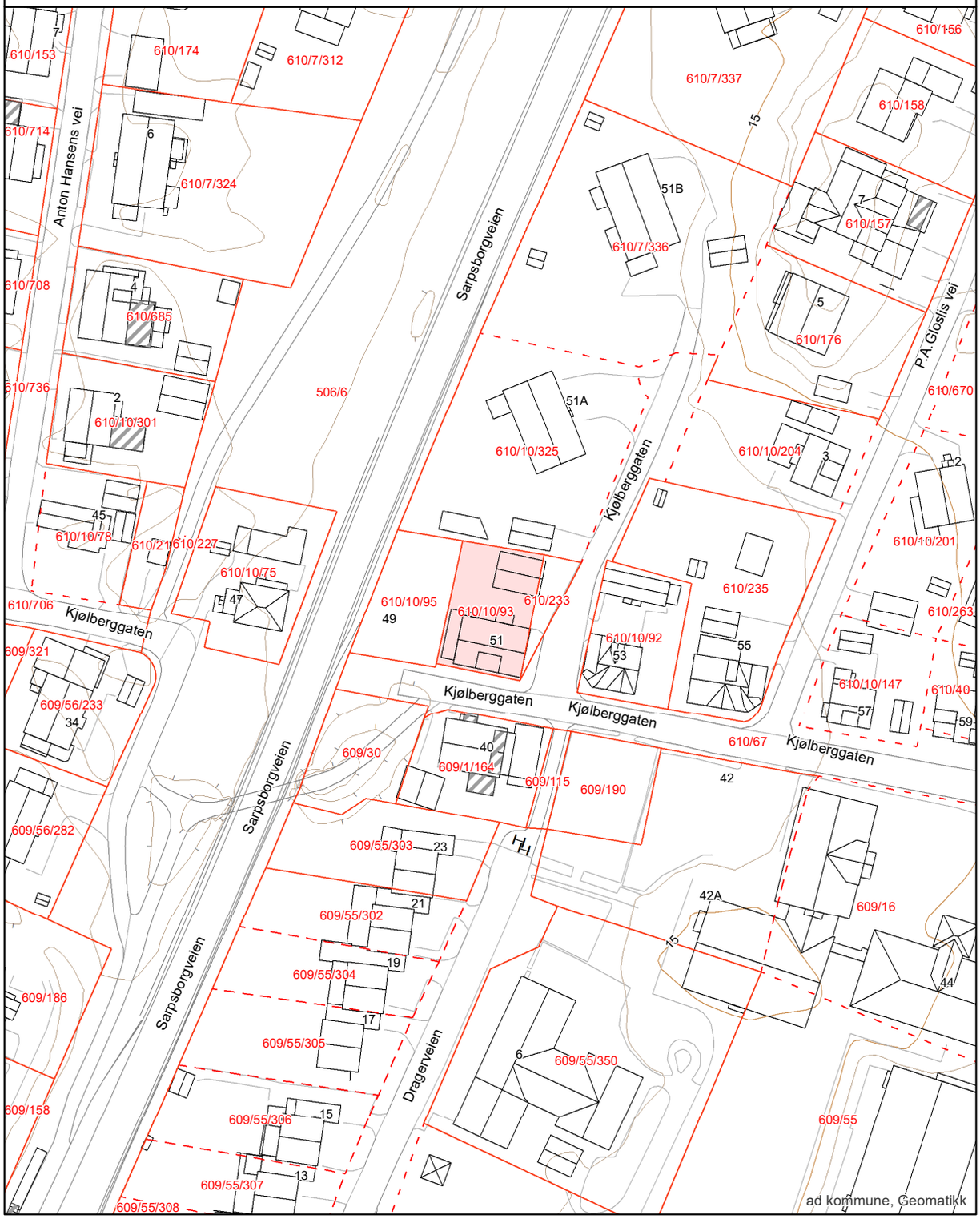
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kjølberggaten 51, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/10/93/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-08

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kjølberggaten 51, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/10/93/0

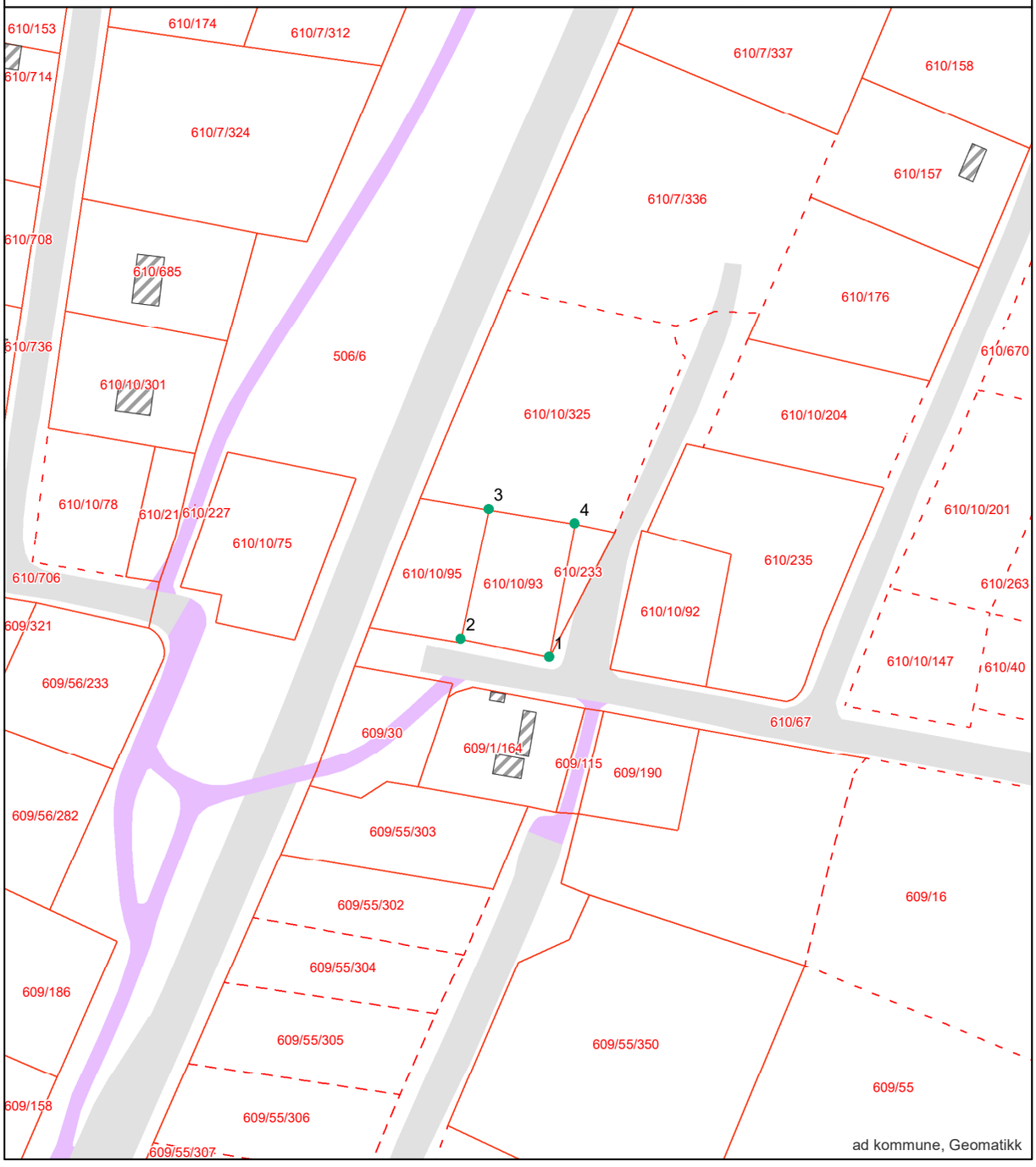
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-08

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 8.7.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567255.11451	614117.477324	Jord	16.67	Rør		Totalstasjon	14	0
2	6567258.45892	614101.158297	Ikke spesifisert	24.52	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6567282.41159	614106.352838	Ikke spesifisert	16.16	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6567279.72441	614122.281369	Ikke spesifisert	25.08	Annen detalj		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-610/10/93

Bruksnavn		Beregnet areal	406.5
Etablert dato	16.09.1902	Historisk oppgitt areal	407.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ANNE MARY GRØNLIE	05104444093	H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1
ARNE DIDRIKSEN	30066838788	F - Fester	B - Bosatt		1/2
JANNE HOLT	13126826677	F - Fester	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
AF - Annen forretningstype	11.01.1983	17.04.2013	Jnr105/82	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	15.09.1995	406.5	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193853013	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
300236713	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	IG - Igangsettingstillatelse

Bygning 193853013: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	220.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	220.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	220.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	82.0	0.0	82.0	0.0
H02	0	56.0	0.0	56.0	0.0
K01	0	82.0	0.0	82.0	0.0

Bygning 300236713: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	49.8
Antall etasjer	1	BRA Totalt	49.8
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	17.06.2011	11.08.2011
IG - Igangsettingstillatelse	17.06.2011	11.08.2011

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	49.8	49.8	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kjølberggaten	51		1654 SELLEBAKK

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Megleropplysninger

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn 10. Juli 2026

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**610**	Bnr.:	**10**	Fnr.:	**93**	Snr.:	
Adresse:		**Kjølberggaten 51**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 10.04.2026	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 10.04.2026	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Didriksen Arne

Kjølberggaten 51

1654 Sellebakk

Adresse:	Kjølberggaten 51 (H - 1 - 1)	**Dato:**	10.07.2026
Bygningsnr:	193853013	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	610 / 10 / 93 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	2	**Vår referanse:**	Tor Henrik Olsen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	21963
Tilsyn:	Ikke utført 27.09.2013		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 610/10/93/0

Eierrepresentant: Didriksen Arne

Regningsmottaker: Didriksen Arne

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	610	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	10	Oppgitt areal	407 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	93	Beregnet areal	406,5 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Kjølberggaten 51	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
	1654 SELLEBAKK	Grunnkrets	Kjølberg	Valgkrets	Sellebakk

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193853013	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		220

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HOLT JANNE	KJØLBERGGATEN 51	1654 SELLEBAKK	1/2	Fester
DIDRIKSEN ARNE	KJØLBERGGATEN 51	1654 SELLEBAKK	1/2	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 327,00	01.10.2026	1/1	0	kr 5 409,00
60	ESkatt Bolig	1 559 900,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 4 991,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.10.2026	1/1	0	kr 488,00
4260	VANN - BOLIG	280,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 4 041,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	280,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 12 265,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 834,00

kr 31 271,00

Eiendomsstatus, ordre 9338323

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 610	**Bnr:** 10	**Fnr:** 93	**Snr:** 0
Adresse:	Kjølberggaten 51, 1654 SELLEBAKK		
Areal matrikkelenhet:	406.5 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:** 320 - Flomfare
Reguleringsplaner:	**Vedtatt:**	**Formål:** **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

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.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 08.07.2026

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kjølberggaten 51, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/10/93/0

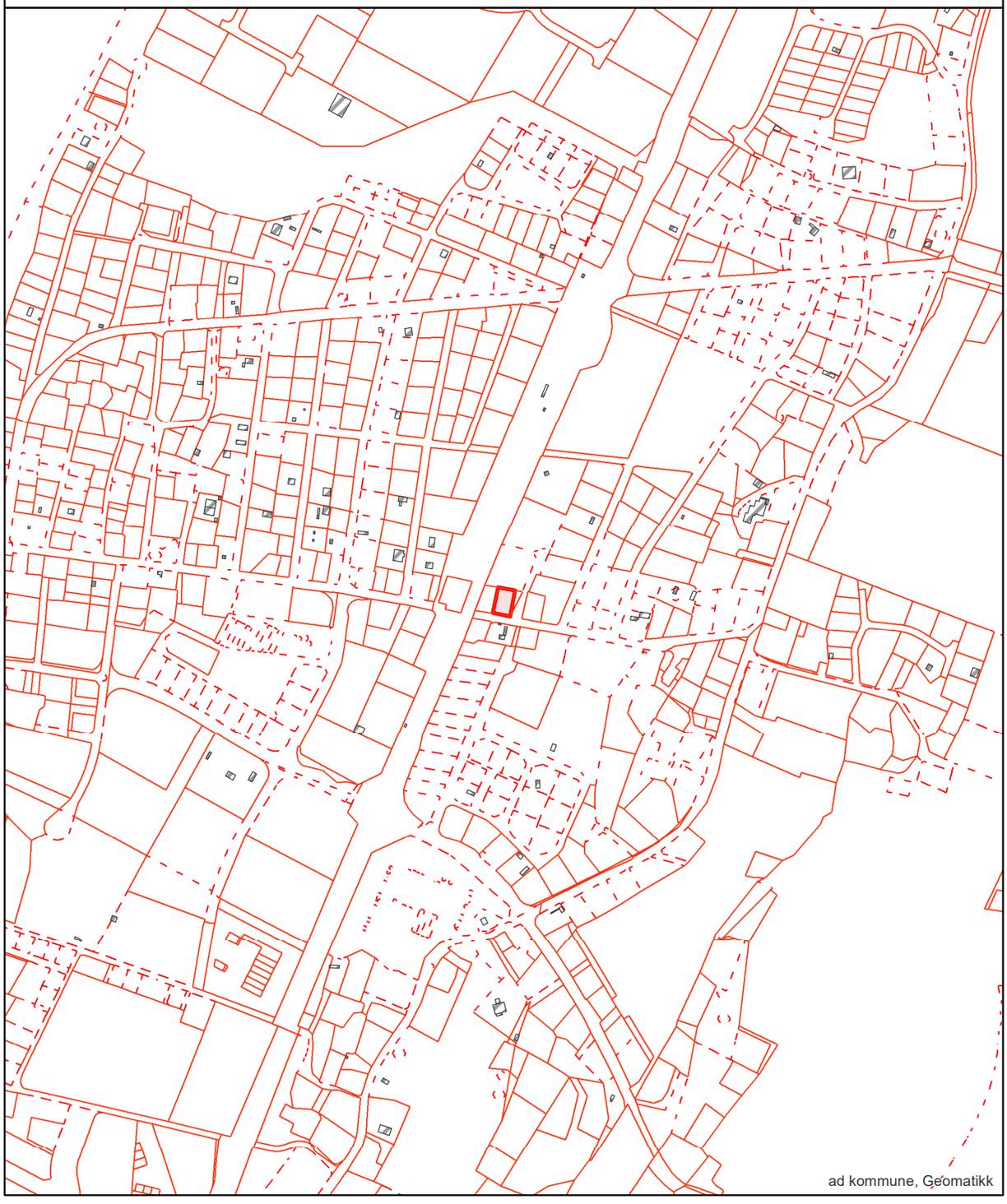
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-07-08

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Pål Kolberg Grønnerød

Fra: Henrik Lien <henrik@partners.no>
Sendt: torsdag 6. august 2026 11:22
Til: Pål Kolberg Grønnerød
Emne: Bestilling av informasjon/ 194260079/ Kjølberggaten 51

Festeavtale på Kjølberggaten 51, 610/10/93/0 i Fredrikstad kommune - 194260079

Vi har mottatt salgsoppdrag på ovennevnte eiendom tilhørende:
Selger: Janne Holt og Arne Didriksen.

I forbindelse med utarbeidelse av salgsoppgave er vi i medhold av Lov om eiendomsmegling pålagt å innhente og kontrollere vesentlig informasjon om boligen som skal selges.

Vi ber i den forbindelse om følgende opplysninger vedr. festeavtalen:

Festeavgift for inneværende år	Kr. 8000
Festeavgift faktureres pr.: (Måned/Kvartal/Halvår/år)	år
Faktureres festeavgiften forskudds- eller etterskuddsvis?	
Når skal festeavgiften reguleres neste gang? (År)	2027.
Når ble festeavgiften regulert sist? (År)	2017
Festeavgiften er regulert iht.: *Vennligst spesifiser hvilken regulering som ble benyttet (KPI eller markedsverdi ev. annen regulering)*	markedsverdi i 2017.
Har grunneier rett til å oppjustere festeavgiften ved eierskifte? (hjemlet i lov/Avtale)	Nei.
Hvis ja, hva blir ny festeavgift?	—
Er det mulighet til/gitt tilbud om innløsning av tomten? Hvis ja, til hvilken pris?	Mulig å innløse for kr 270 000 + omkostninger
Er det bestemmelser om forkjøpsrett i festekontrakten? Hvis ja, kan det være aktuelt å benytte seg av denne forkjøpsretten?	Nei
Er nåværende fester ajour med innbetaling av festeavgift? JA/~~NEI~~	
Hvis nei, hvilket beløp er utestående?	Kr 0
Hvilket kontonummer skal festeavgiften settes inn på?	—
Ev. andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten?	—
Har grunneier rett til å kreve eierskiftegebyr ved overdragelser? Eierskiftegebyr kr? Kontonummer for betaling?	Betales ikke forfordret 2 250 inkl. MVA til vår klientkonto: 1638.22.38132 Merk innbet.: "SAK 23 GRØNLIE"

1

OBS: Gebyret må være hjemlet i festeavtalen.		
Kontaktinformasjon ved restansesjekk ved overtagelse av festetomten	Navn Tlf E-post	PÅL KOLBERG GRØNNERØD ADVOKAT MNA t. 95201900 plg@hg-advokater.no
Foreligger det andre avtaler enn den tinglyste festekontrakten?	Pabegning	
Kreves det samtykke til overdragelse fra grunneier?	Nei	
Ved krav til samtykke, har grunneier BankID for e-signaturer på skjøtet?		

Vi ber også om å få oversendt kopi av gjeldende festekontrakt og eventuelle andre viktige avtaler.

Opplysningene bes returnert snarest mulig, gjerne på e-post til undertegnede. Så snart eiendommen er solgt vil du bli orientert om ny eier.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
Holmskau & Partners

Henrik Lien
Eiendomsmegler / Fagansvarlig
Mobil: +47 48 27 04 04
E-post: henrik@partners.no

ARNE DIDRIKSEN
JANNE HOLT
KJØLBERGGT 51, 1654 SELLEBAKK

PÅTEGNING PÅ FESTEKONTRAKTER
FOR GNR. 610, BNR. 10 FNR. 93 og 95, OG GNR. 610 BNR 223
I FREDRIKSTAD.

Festekontraktene forlenges på ubegrenset tid eller til den sies opp av fester eller blir innløst.

Ny samlet årlig festeavgift fra og med 14.10.2003 utgjør kr 2 700.

Festeavgiften skal kunne kreves regulert hvert 10. år etter utviklingen i tomteverdien, første gang i 2013. Tomteverdien fastsettes etter prisen på lignende tomter i distriktet på reguleringstidspunktet. Den årlige festeavgiften skal således gi en avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi. Ved regulering etter utviklingen i tomteverdien settes den årlige festeavgiften til 6 % av tomtens verdi.

I mellomliggende år skal festeavgiften kunne kreves regulert årlig etter utviklingen i konsumprisindeksen.

Ellers gjelder vilkårene i eksisterende festekontrakt.

Denne påtegning er utferdiget i 2 eksemplarer. Hver av partene beholder 1 eksemplar.

Sellebakk, den 5/11 - 2003.

Som fester:

A. Didriksen
Arne Didriksen
F.nr.: 300668 38788

Janne Holt
Janne Holt
F.nr.: 131268 26677

Som grunneier:

Anne Grønlie
F.nr.: 051044 44093

79/53

FREDRIKSTAD KOMMUNE **Eiendomsrapport** Rapportdato : 8.7.2026

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

Eiendomsrapport for 610 / 10 / 93 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Grunnkart

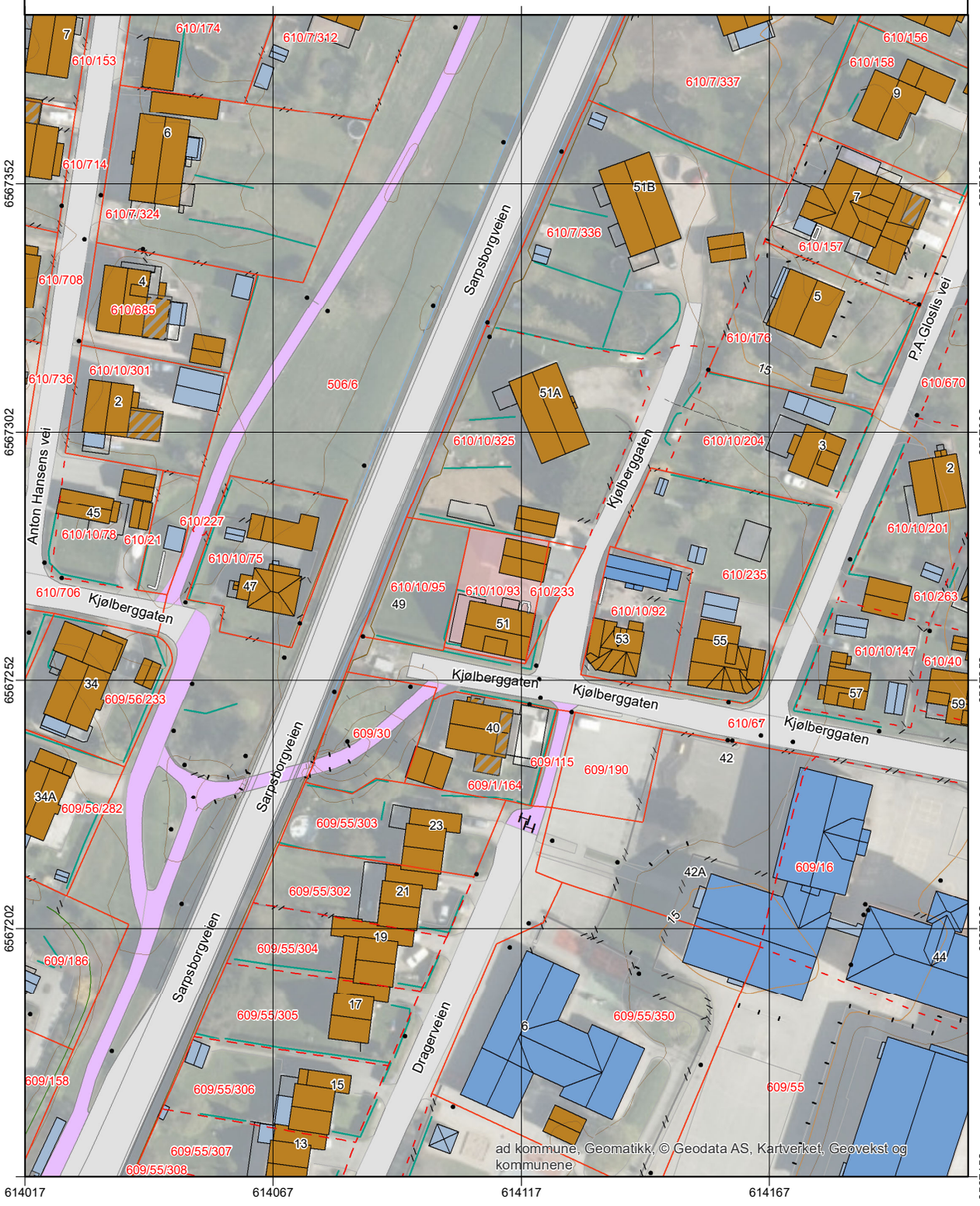
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kjølberggaten 51, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/10/93/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-08

N

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



Grunnkart

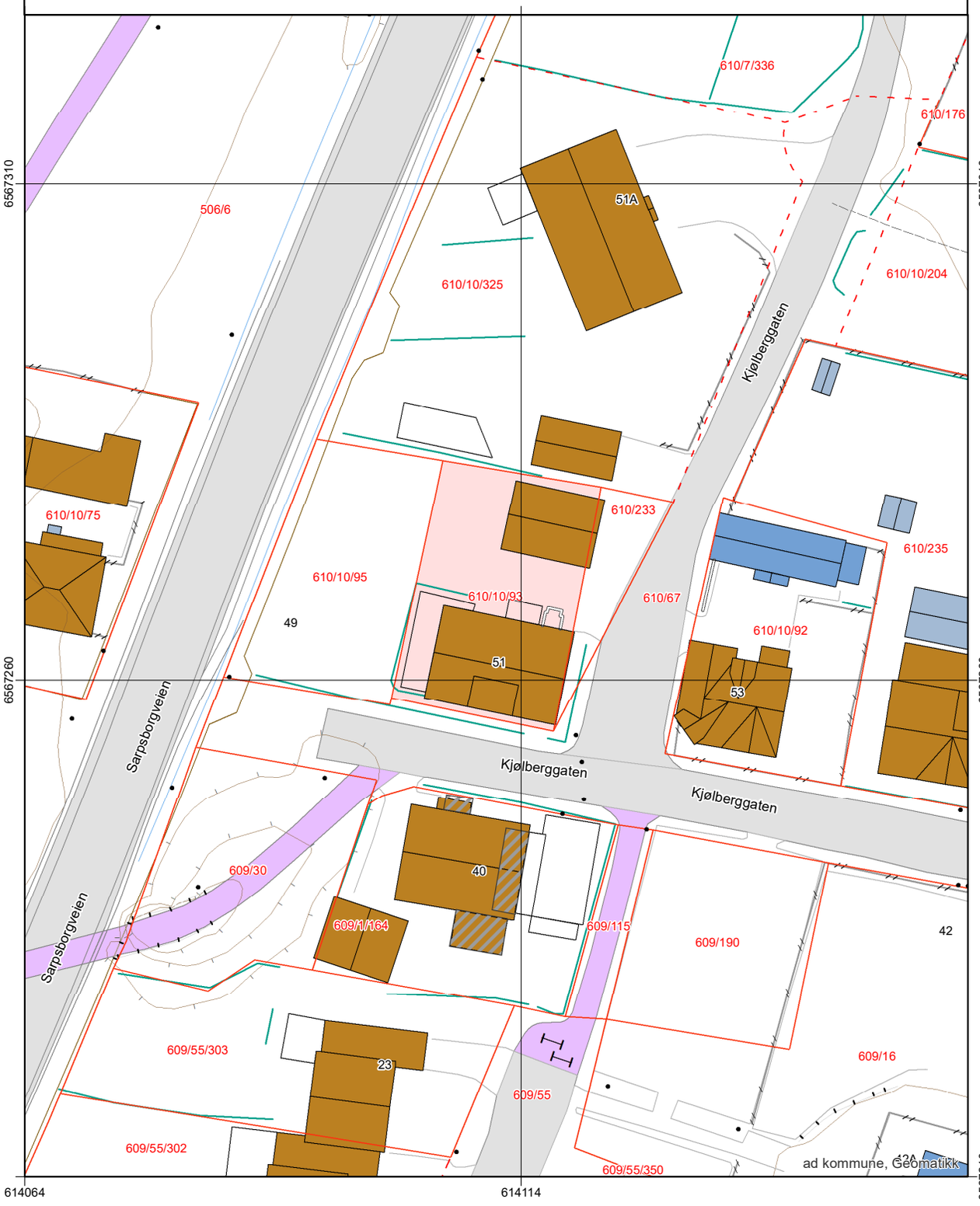
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kjølberggaten 51, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/10/93/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-07-08

N

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen, ref NLOD-lisens versjon 2.0

Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
  - Standard grunnkart
  - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
  - Matrikkelkart
  - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
  - Kommuneplan
  - Reguleringsplan
  - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid
  Opplysninger fra Miljø og landbruk

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt i bystyret den 18. juni 2020, sak PS 64/20. Enkelte områder er unntatt rettsvirkning og vil tas videre til mekling med innsigelsesmyndighetene. Disse områdene er tydelig markert i plankartet.

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:
https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Pålegg vedrørende septikk/avløp – offentlige anlegg
- Eiendomsstatus
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:
Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens servicetorg på tlf 69 30 60 00, eller mail servicetorget@fredrikstad.kommune.no

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:
https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Arne Didriksen

Kjølberggaten 51
1654 SELLEBAKK

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2009/12824-173-86678/2010-LAAL	M00	11.08.2010

Kjølberggaten 51. Pålegg om omlegging til tett spillvannsledning og separering

Vi viser til vårt varsel om pålegg datert 9.6.10.
Som beskrevet i nevnte varsel, har du i følge Forvaltningslovens § 16 rett til å uttale deg i saken innen tre uker. Det har nå gått over tre uker siden du mottok varsel om pålegg og vi kan ikke se å ha mottatt noen henvendelse fra deg.

Fredrikstad kommune, som forurensningsmyndighet, v/Regulering og teknisk drift, etter fullmakt, har derfor i dag fattet slik vedtak:

Pålegg:
I henhold til Forurensningsl. §22, 2 ledd, §23, 2 ledd, jfr plan- og bygningsl. §66,nr2, 2 ledd og pbl §92, pålegges du å separere avløpet fra din bolig. Arbeidene må være utført innen et år regnet fra dato på dette brev.

Vedtakene kan påklages til kommunens klageutvalg, innen 3 – tre uker etter mottakelsen av dette skriv. Klagen skal rettes til Regulering og teknisk drift, Park, vei, vann og avløp. Det vises for øvrig til vedlagte skriv vedrørende klageretten.

Dersom pålegget ikke er gjennomført innen den fastsatte frist, vil kommunen ha rett til å anvende tvangsmidler etter reglene i Plan- og bygningsloven eller Forurensningsloven. En vanlig reaksjonsform vil være tvangsmulkt, som vil løpe til tilkopling har funnet sted.

Arbeider med graving og tilkopling av private avløpsledninger må bestilles og bekostes av den enkelte huseier. I henhold til kommunens sanitærreglement skal arbeidene anmeldes og utføres av autorisert rørlegger eller entreprenør. Dersom det er ønskelig, vil entreprenøren som utfører de kommunale anleggsarbeidene kunne gi et tilbud på separering av din private stikkledning.

Når det gjelder øvrige tekniske opplysninger samt bakgrunnen får vårt pålegg, henviser vi til vår informasjonsbrosjyre. Brosjyren er sendt til alle husstander som berøres av pålegget.

Park, vei og VA
Besøksadresse: Tomteveien 30, 1618 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: teknisk@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 36 14 00 Telefaks: 69 36 13 04
Tlf. saksbeh.: 69 36 14 61 Bankkonto:

Øvrige spørsmål vedrørende pålegget rettes til undertegnede på tlf. 69 36 14 61.

Med hilsen

Lars Amund Larsen
avdelingsingeniør

Vedlegg:
1 Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Kopi til interne mottakere:
Elisabeth Syversen Park, vei og VA

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 15. juli 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 610 **Bruksnr.:** 10 **Festenr.:** 93 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Kjølberggaten 51, 1654 SELLEBAKK

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

Vi finner ikke dokumentasjon på at pålegget er utført.

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kjølberggaten 51, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/10/93/0

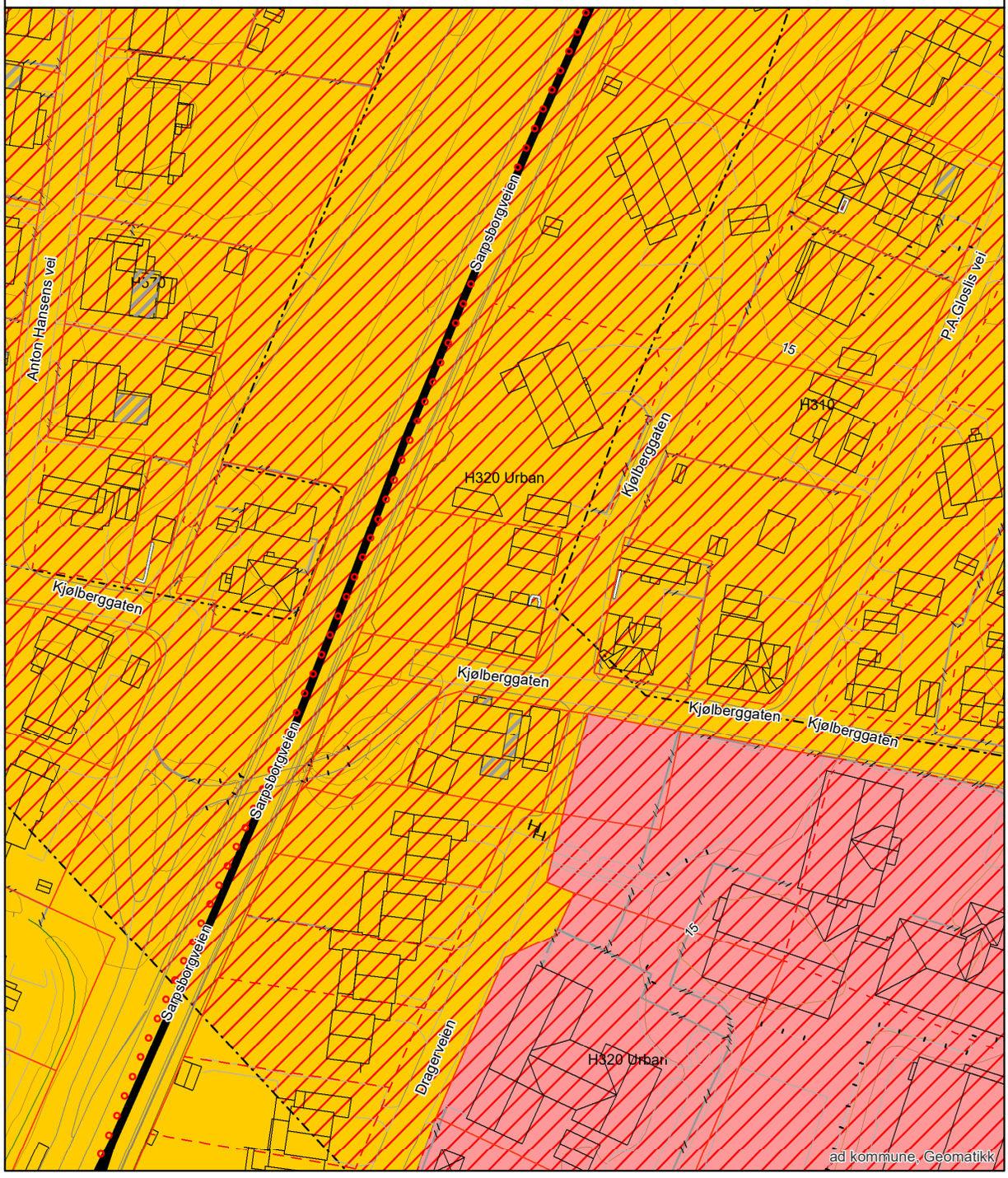
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-08

N

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

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

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



DAGBOKFØRT
26.MAI80 02042
SORENSKRIVEREN I SARPSBORG

VEGSJEFEN I ØSTFOLD
00625 04.02.80
ARKIV Nr. 771/775.4

STATENS VEGVESEN
VEGSJEFEN I ØSTFOLD
Saksbeh.: Harald Tuven
J.nr. 6961/79 Ark.nr. 771./775.4
HT/NDJ

Vilkår for dispensasjon etter veglovens § 30, jfr. § 29, vedrørende byggverk, opplag eller annen større innretning innenfor byggegrensene.

Undertegnede Åsmund Pettersen

adresse Kjølberggt. 51, 1650 SELLEBAKK

ved bygningsrådet i Borge kommune som i egenskap av

eiendommen tomt nr. 93 av Kjølberggt. 51 gnr. 10 bnr. 10

i Borge kommune

har søkt dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggegrenseavstand, vedtar for seg og senere eiere og brukere følgende vilkår som blir å tinglyse som heftelse på eiendommen:

1. Eier og/eller bruker fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken, og som er en følge av at byggverket ligger innenfor byggegrensene.
2. Området mellom byggverk og vegens eiendomsområde skal til en hver tid holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Byggverket må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom vegen er bragt i orden, jfr. veglovens § 32 og "Alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg" fastsatt av Vegdirektoratet den 16. juli 1964.
4. Dispensasjonen gjelder kun tilbygg uthus/garasje som er tillatt oppført inntil 26,0 meter fra midtlinje av riksveg/~~xxxxx~~ 111 km. 2,7 Hp 01
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn uthus/garasje som må oppføres i samsvar med fremlagt plan/skisse/tegninger/kart utarbeidet av ..... nr. ..... dato 18/12-79 i M-1: 1000 og 5000 og gitte opplysninger og bygningsrådets vedtak, sak 272/79
6. Det vedtas forpliktelse til å rette seg etter de påbud som vegvesenet av hensyn til trafikkavviklingen måtte finne det nødvendig å gi for området mellom ..... og vegen.
7. Særlige vilkår:

.....

.....

Sellebakk 2/2-1980 den ..... 19..

Åsmund Pettersen
Søkerens underskrift

Åsmund Pettersen
Hjemmelshaverens underskrift

6. Mnd./1975.

STATENS VEGVESEN

VEGSJEFEN I Østfold FYLKE

VEGSJEFEN I ØSTFOLD
00625 04.02.80
ARKIV Nr. 771/775.4

Saksbeh.: Harald Tuven
Jnr.: 6961/79
Ark.: 771./775.4
HT/NDJ

BYGGEGRENSER LANGS OFFENTLIG VEG

Åsmund Pettersen v/Borge Bygningsråd, 1650 SELLEBAKK

Etter Deres søknad av 3. desember 1979 finner en å kunne gi Dem tillatelse til

å oppføre tilbygg til uthus

på eiendommen Kjølberggt. 51, g. nr. 10 br. nr. 10
tomt nr. 93 av
i Borge kommune i en minste avstand av 26,0 m fra midtlinjen av

riks veg 111 hvor byggegrensen går i en avstand av

30,0 m fra midtlinjen i henhold til Veglovens § 29, Samferdselsdepartementets beslutning av

, Fylkesutvalgets vedtak av

Byggverket skal nyttes til uthus/garasje

Det må søkes særskilt om tillatelse til å legge avkjørsel til veg.

Tillatelsen er betinget av at De godtar de vilkår som er fastsatt i vedlagte erklæring. Samtlige eksemplarer av skjemaet bes undertegnet og returnert hertil.

Kr. 30,- til dekning av tinglysningsgebyr bes innbetalt til postgirokonto nr.

Postgiroblankett følger vedlagt.

Et eksemplar av skjemaet med endelig meddelelse om dispensasjonen vil bli sendt Dem når erklæringen er mottatt og godkjent.

Moss den 18. januar 1980

Etter fullmakt

Arne Hunskaar

Blankett nr. 178.

VEND!

e.s.trykk

Oversendes **vegsjefen** i .....

under henvisning til omstående samt til vedlagte undertegnede erklæring. Kr.....
til dekning av tinglysningsgebyr blir sendt over postgiro.

.....den.....

.....
Søker

Oversendes.....
idet det meddeles at Deres erklæring er godtatt og at dispensasjonen trer i kraft pr. dags dato.

Vegsjefen i.....

Jnr.: 625/80 .....den.....
Ark.: 771/775.4
TWD/KJ
.....

Oversendes **sorenskriveren** i Sarpsborg, 1700 SARPSBORG

Vedlagte erklæring bes tinglyst som hefte på søkerens eiendom.

Kr. 30,- til dekning av tinglysningsgebyr blir sendt over postgiro.

for Vegsjefen i. Østfold

Moss den. 23. mai 1980

Arne Hunskaar

Oversendes **oppsynsmann** .....
som bes påse at vilkårene for dispensasjonen blir overholdt.

Vegsjefen i.....

.....den.....

.....

NDJ/BP

Innkommet
22 OKT. 1982
Sarpsborg
Sorenskriverembete

VEGSJEFEN I ØSTFOLD
05531 20.10.82
ARKIV Nr. 771./775.4

STATENS VEGVESEN
VEGSJEFEN I ØSTFOLD
Saksbeh.: Johan Flønes
J.nr. 4966/82 Ark. nr. 771./775.4
-/BP
15.oktober 1982

Vilkår for dispensasjon etter veglovens § 30, jfr. § 29, vedrørende byggverk, opplag eller annen større innretning innenfor byggegrensene.

DAGBOKFØRT
27.OKT.82 03402 476
SORENSKRIVEREN I
SARPSBORG

Undertegnede ....Åsmund Pettersen.....

adresse .....1650 SELLEBAKK.....

ved bygningsrådet i .....Borge..... kommune som i egenskap av

eiendommen ..tomt nr. 93 av..... gnr. .10..... bnr. .10.....

i ...Borge..... kommune

har søkt dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggegrenseavstand, vedtar for seg og senere eiere og brukere følgende vilkår som blir å tinglyse som heftelse på eiendommen:

1. Eier og/eller bruker fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken, og som er en følge av at byggverket ligger innenfor byggegrensene.
2. Området mellom byggverk og vegens eiendomsområde skal til en hver tid holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Byggverket må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom vegen er bragt i orden, jfr. veglovens § 32 og «Alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg» fastsatt av Vegdirektoratet den 16. juli 1964.
4. Dispensasjonen gjelder kun ..bolig og garasje..... som er tillatt oppført inntil .....25,0. meter fra midtlinje av riksveg/~~fylkesveg~~ .111..... km. 2,7 hp 02.
5. Bygningene..... må ikke tas i bruk til annet formål enn ..bolig og garasje. som må oppføres i samsvar med fremlagt ~~plan/skisse/tegninger~~/kart utarbeidet av ..... nr. ..... dato ..... i M-1: ..1000..... og gitte opplysninger og bygningsrådets vedtak, sak ..195/82...
6. Det vedtas forpliktelse til å rette seg etter de påbud som vegvesenet av hensyn til trafikkavviklingen måtte finne det nødvendig å gi for området mellom ..bygningene..... og vegen.
7. Særlige vilkår:

.....

.....

Sellebakk den 19/10 19 82

.....
Søkerens underskrift

Åsmund Pett...
Hjemmelshaverens underskrift

771./775.4

STATENS VEGVESEN

VEGSJEFEN I ØSTFOLD FYLKE

Saksbeh.: Johan Flønes
Jnr.: 4966/82
Ark.: 771./775.4
-/BP

VEGSJEFEN I ØSTFOLD
05531 20.10.82
ARKIV Nr.

BYGGEGRENSER LANGS OFFENTLIG VEG

Åsmund Pettersen v/Borge bygningsråd, 1650 Sellebakk

Etter Deres søknad av 21. september 1982 finner en å kunne gi Dem tillatelse til

å oppføre bolig og garasje

på eiendommen tomt nr. 93 av g. nr. 10 br. nr. 10

i Borge kommune i en minste avstand av 25,0 m fra midtlinjen av

riks veg 111 hvor byggegrensen går i en avstand av

30,0 m fra midtlinjen i henhold til Veglovens § 29, Samferdselsdepartementets beslutning av

, Fylkesutvalgets vedtak av

Byggverket skal nyttes til bolig og garasje

~~Det må søkes særskilt om tillatelse til å legge avkjørsel til veg.~~

Tillatelsen er betinget av at De godtar de vilkår som er fastsatt i vedlagte erklæring. Samtlige eksemplarer av skjemaet bes undertegnet og returnert hertil.

Kr. 100,- til dekning av tinglysningsgebyr bes innbetalt til postgirokonto nr. 5040100 og merkes "dispensasjon".

~~Postgireblankett følger vedlagt.~~

Et eksemplar av skjemaet med endelig meddelelse om dispensasjonen vil bli sendt Dem når erklæringen er mottatt og godkjent.

Moss, den 15. oktober 1982

Etter fullmakt

Arne Hunskaar

Blankett nr. 178.

VEND!

2000 sett. 7-80. e.s.trykk-Oslo

Oversendes **vegsjefen** i .....

under henvisning til omstående samt til vedlagte undertegnede erklæring. Kr.....
til dekning av tinglysningsgebyr blir sendt over postgiro.

.....den.....

.....
Søker

Oversendes.....
idet det meddeles at Deres erklæring er godtatt og at dispensasjonen trer i kraft pr. dags dato.

Vegsjefen i.....

.....den.....

Saksbeh.: Nelly D. Jacobsen .....
Jnr.: 5531/82
Ark.: 771./775.4
NDJ/-

Oversendes ~~sorenskriveren xxx~~ sorenskriveren i Sarpsborg, 1700 SARPSBORG

Vedlagte erklæring bes tinglyst som hefte på søkerens eiendom.

Kr. 100,- til dekning av tinglysningsgebyr blir sendt over postgiro.

for Vegsjefen i. Østfold

Moss den. 21. oktober 1982

Nelly D. Jacobsen
Nelly D. Jacobsen

Oversendes **oppsynsmann** .....
som bes påse at vilkårene for dispensasjonen blir overholdt.

Vegsjefen i.....

.....den.....

.....

~~Dok-avg.fri.~~

Returneres til:

TINGLYST
27 MARS 1995
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 2827

ØSTFOLD VEGKONTOR
09 DES. 1994
JNR. 92/2763-33
SK.NR. 746.06

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene ~~1-6~~ registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
06	FREDRIKSTAD	610	10	95		

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☒ Nei

Beskaffenhet:
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
☒ Bolig-B eiendom ☐ Fritids-F eiendom ☐ Forretning/V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:
☐ Frittligg. FB enebolig ☐ Tomanns-TB bolig ☐ Rekkehus/RK kjede ☐ Blokk-BL leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr Vederlagsfritt

Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype:
☒ 1 Fritt salg ☐ Gave (helt 2 eller delvis) ☐ Ekspro-3 priasjon ☐ Tvangs-4 auksjon ☐ Skifte-6 oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr Vederlagsfritt

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
	Staten v/vegsjefen i Østfold	
	på vegne av Samferdselsdepartementet	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
07 10 67 [redacted]	Vera Jeanette Thorvaldsen	

Doknr: 2827 Tinglyst: 27.03.1995 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte a

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1. Skjøtet omfatter festerett til tomten uten bygninger.
2. Vegvesenet har rett til å oppføre støyskjerm i h.t. avtale datert Sellebakk 8. desember 1994.
3. Ved en innløsning av festetomten overføres arealet beliggende utenfor støyskjermen vederlagsfritt til Vegvesenet.
4. Som sikkerhet for grunnleien har grunneier rett til pant i festers eiendom gnr. 610, bnr. 10, f.nr. 93.

Egenerkl.
Avtale, kjøpekontrakt i ny dok

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato: Sellebakk, den 8.12.94

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

V. Jeanette Thorvaldsen | Vera Jeanette Thorvaldsen

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre/registrerte partnere og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift/registrert partner, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Moss, den 12/12-94

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Thorleif Sagbakken | Thorleif Sagbakken

STATENS VEGVESEN ØSTFOLD Vegkontoret

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Doknr: 17446 Tinglyst: 11.12.2003 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
11 DES. 2003
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 17446

PÅTEGNING PÅ FESTEKONTRAKTER FOR GNR. 610, BNR. 10 FNR. 93 og 95, OG GNR. 610 BNR 233 I FREDRIKSTAD.

Festekontraktene forlenges på ubegrenset tid eller til den sies opp av fester eller blir innløst.

Ny samlet årlig festeavgift fra og med 14.10.2003 utgjør kr 2 700.

Festeavgiften skal kunne kreves regulert hvert 10. år etter utviklingen i tomteverdien, første gang i 2013. Tomteverdien fastsettes etter prisen på lignende tomter i distriktet på reguleringstidspunktet. Den årlige festeavgiften skal således gi en avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi. Ved regulering etter utviklingen i tomteverdien settes den årlige festeavgiften til 6 % av tomtens verdi.

I mellomliggende år skal festeavgiften kunne kreves regulert årlig etter utviklingen i konsumprisindeksen.

Ellers gjelder vilkårene i eksisterende festekontrakt.

Denne påtegning er utferdiget i 2 eksemplarer. Hver av partene beholder 1 eksemplar.

Sellebakk, den 5/11 - 2003.

Som fester:
A. Didriksen
Arne Didriksen
F.nr.: 300668 [redacted]

Som grunneier:
Anne Grønlie
Anne Grønlie
F.nr.: 051044 [redacted]

Janne Holt
Janne Holt
F.nr.: 131268 [redacted]

RETTSKONSERNET AS
PÅL KOLBERG GRØNNERØD
ADVOKAT MNA

Elektronisk innsendt	
Tinglyst - Statens kartverk	
Dokumentnr:	2020/2643606/200
Registreringstidspunkt:	24.06.2020 12:52

Innsenderopplysninger:

F.nr/org.nr:	915287700
Navn:	SBANKEN ASA
Adresse:	Postboks 7077
Postadresse:	5020 BERGEN
Innsenders referanse:	A:10148930;C: 97138010345

PANTEDOKUMENT 2020/2643606-1/200

Pantsetter

Navn	Fødselsnr./org.nr.
DIDRIKSEN ARNE	300668[redacted]
HOLT JANNE	131268[redacted]

Pantekravets størrelse

Beløp	Valuta	Tilleggsansvar
764 000	Norske kroner	

Panthaver

Navn	Fødselsnr./org.nr.
SBANKEN ASA	915 287 700

Panteobjekt

Registerenhet	Type rettighet
FREDRIKSTAD kommune, knr. 3004 gnr. 610 bnr. 10 fnr. 93 snr. 0	Festerett

Erklæring om sivilstand

Erklæring for	Fødselsnr.	Krever samtykke [1]	Ektefelle/registrert partner	Fødselsnr.
HOLT JANNE	131268[redacted]	Nei		
DIDRIKSEN ARNE	300668[redacted]	Nei		

Elektroniske signaturer

Identifikasjonsnummer	Navn
915 287 700	SBANKEN ASA
300668[redacted]	DIDRIKSEN ARNE
131268[redacted]	HOLT JANNE

[1] Krever samtykke etter tinglysingsloven § 13 femte ledd, jf. ekteskapsloven § 32

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kjølberggaten 51, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/10/93/0

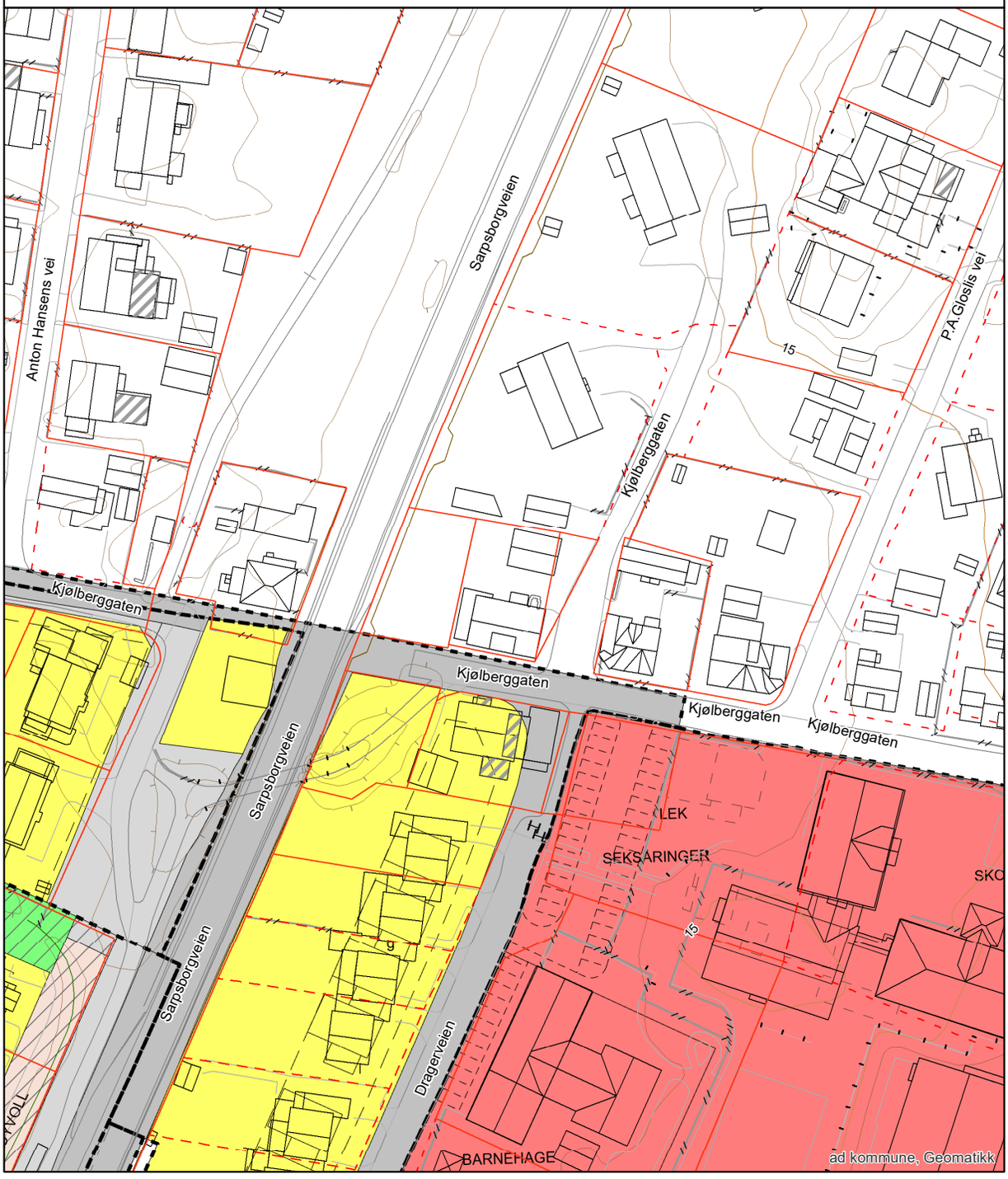
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-08

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)
a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H310 – Hensynssone ras- og skredfare
- H320 – Hensynssone flomfare
- H370 – Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 – Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone
- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn
- H510 – Hensynssone landbruk
- H530 – Hensynssone friluftsliv
- H550 – Hensynssone landskap
- H560 – Hensynssone naturmiljø
- H570 – Hensynssone kulturmiljø

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

e) Gjennomføringsone
- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

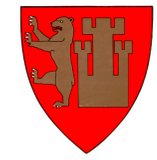
Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Navn	SOSI-kode	Symbol	Farge	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	1000				
Boligbebyggelse og anlegg	1100				
Boligbebyggelse	1110			255,0,0	0,100,100,0
Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse	1111			255,0,0	0,100,100,0
Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse	1112			255,0,0	0,100,100,0
Boligbebyggelse, blokk, rekkehusbebyggelse	1113				
Fritidsbebyggelse, hytter, fritidsboliger	1120				
Fritidsbebyggelse	1121			255,0,0	0,100,100,0
Fritidsbebyggelse, frittliggende	1121			255,0,0	0,100,100,0
Fritidsbebyggelse konsentrert	1122			255,0,0	0,100,100,0
Fritidsbebyggelse, annen	1123				
Naturbasert fritid	1130	Naturbasert fritid	0,0,0,0	204,255,51	0,0,80,0
Kjøpesenter	1140	Kjøpesenter	0,0,0,0	204,255,51	0,0,80,0
Forretning	1150	Forretning	0,0,0,0	204,255,51	0,0,80,0
Forretning med næringsbebyggelse	1160	Forretning	0,0,0,0	204,255,51	0,0,80,0
Næringsbygg	1161	Næringsbygg			
Industribygg	1162	Industribygg			
Industrianlegg	1163	Industrianlegg			
Råstoffutvinning	1164	Råstoffutvinning			
Offentlig eller privat tjenesteyting	1170				
Offentlig eller privat tjenesteyting	1180				
Undervisning	1181	Undervisning	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Forskningsformål	1182	Forskningsformål			
Helsetjenester	1183	Helsetjenester			
Kirke	1184	Kirke			
Kirkegård	1185	Kirkegård			
Kulturhistorisk bygning/anlegg	1186	Kulturhistorisk bygning/anlegg			
Kulturhistorisk by/tettsted	1187	Kulturhistorisk by/tettsted			
Kulturhistorisk landskap	1188	Kulturhistorisk landskap			
Kulturhistorisk bygning/anlegg/by/tettsted/landskap	1189	Kulturhistorisk bygning/anlegg/by/tettsted/landskap			
Idrettsanlegg	1190	Idrettsanlegg	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Idrettsanlegg	1191	Idrettsanlegg	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Uteområde	1192	Uteområde	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1193	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Anlegg for motorsport	1194	Anlegg for motorsport	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Golfbane	1195	Golfbane	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Alpinanlegg	1196	Alpinanlegg	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Skytebane	1197	Skytebane	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Ridesenter	1198	Ridesenter	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Idrettsanlegg, annet	1199	Idrettsanlegg, annet	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Kombinert bebyggelse og anlegg	1200				
Kombinert bebyggelse og anlegg	1210	Kombinert bebyggelse og anlegg	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1220	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1230	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Idrettsanlegg	1240	Idrettsanlegg	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Kombinert næring/offentlig/privat tjenesteyting og anlegg	1250	Næring/offentlig/privat tjenesteyting og anlegg	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Næringsbebyggelse	1260	Næringsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1270	Offentlig eller privat tjenesteyting	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Undervisning	1271	Undervisning	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Forskningsformål	1272	Forskningsformål	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Helsetjenester	1273	Helsetjenester	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Kirke	1274	Kirke	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Kirkegård	1275	Kirkegård	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Kulturhistorisk bygning/anlegg	1276	Kulturhistorisk bygning/anlegg	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Kulturhistorisk by/tettsted	1277	Kulturhistorisk by/tettsted	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Kulturhistorisk landskap	1278	Kulturhistorisk landskap	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Kulturhistorisk bygning/anlegg/by/tettsted/landskap	1279	Kulturhistorisk bygning/anlegg/by/tettsted/landskap	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Idrettsanlegg	1280	Idrettsanlegg	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Idrettsanlegg	1281	Idrettsanlegg	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Uteområde	1282	Uteområde	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1283	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Anlegg for motorsport	1284	Anlegg for motorsport	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Golfbane	1285	Golfbane	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Alpinanlegg	1286	Alpinanlegg	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Skytebane	1287	Skytebane	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Ridesenter	1288	Ridesenter	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Idrettsanlegg, annet	1289	Idrettsanlegg, annet	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Kombinert næring/offentlig/privat tjenesteyting og anlegg	1290	Næring/offentlig/privat tjenesteyting og anlegg	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Råstoffutvinning	1300	Råstoffutvinning	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Industribygg	1310	Industribygg	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Næringsbygg	1320	Næringsbygg	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Kontorbygg	1321	Kontorbygg	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Hotell, og restaurantbygg	1322	Hotell, og restaurantbygg	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Idrettshall/svømmehall	1323	Idrettshall/svømmehall	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Kulturbygg	1324	Kulturbygg	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Forretningsbygg	1325	Forretningsbygg	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Bensinstasjon, og drivstoffdepot	1326	Bensinstasjon, og drivstoffdepot	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Servicebygg	1327	Servicebygg	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Bilverksted	1328	Bilverksted	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Utstillingslokale	1329	Utstillingslokale	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Forretningsbygg, annet	1330	Forretningsbygg, annet	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Næringsbebyggelse	1331	Næringsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1340	Offentlig eller privat tjenesteyting	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Undervisning	1341	Undervisning	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Forskningsformål	1342	Forskningsformål	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Helsetjenester	1343	Helsetjenester	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Kirke	1344	Kirke	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Kirkegård	1345	Kirkegård	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Kulturhistorisk bygning/anlegg	1346	Kulturhistorisk bygning/anlegg	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Kulturhistorisk by/tettsted	1347	Kulturhistorisk by/tettsted	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Kulturhistorisk landskap	1348	Kulturhistorisk landskap	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Kulturhistorisk bygning/anlegg/by/tettsted/landskap	1349	Kulturhistorisk bygning/anlegg/by/tettsted/landskap	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Idrettsanlegg	1350	Idrettsanlegg	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Idrettsanlegg	1351	Idrettsanlegg	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Uteområde	1352	Uteområde	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1353	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Anlegg for motorsport	1354	Anlegg for motorsport	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Golfbane	1355	Golfbane	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Alpinanlegg	1356	Alpinanlegg	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Skytebane	1357	Skytebane	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Ridesenter	1358	Ridesenter	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Idrettsanlegg, annet	1359	Idrettsanlegg, annet	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1360	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1361	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1362	Offentlig eller privat tjenesteyting	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Undervisning	1363	Undervisning	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Forskningsformål	1364	Forskningsformål	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Helsetjenester	1365	Helsetjenester	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Kirke	1366	Kirke	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Kirkegård	1367	Kirkegård	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Kulturhistorisk bygning/anlegg	1368	Kulturhistorisk bygning/anlegg	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Kulturhistorisk by/tettsted	1369	Kulturhistorisk by/tettsted	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Kulturhistorisk landskap	1370	Kulturhistorisk landskap	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Kulturhistorisk bygning/anlegg/by/tettsted/landskap	1371	Kulturhistorisk bygning/anlegg/by/tettsted/landskap	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Idrettsanlegg	1372	Idrettsanlegg	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Idrettsanlegg	1373	Idrettsanlegg	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Uteområde	1374	Uteområde	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1375	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Anlegg for motorsport	1376	Anlegg for motorsport	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Golfbane	1377	Golfbane	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Alpinanlegg	1378	Alpinanlegg	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Skytebane	1379	Skytebane	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Ridesenter	1380	Ridesenter	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Idrettsanlegg, annet	1381	Idrettsanlegg, annet	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1382	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1383	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse/campingplass	1384	Fritidsbebyggelse/campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1385	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1386	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1387	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1388	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1389	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1390	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1391	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1392	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1393	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1394	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1395	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1396	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1397	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1398	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1399	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1400	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1401	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1402	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1403	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1404	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1405	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1406	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1407	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1408	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1409	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1410	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1411	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1412	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1413	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1414	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1415	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1416	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1417	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1418	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1419	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1420	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1421	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1422	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1423	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1424	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1425	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1426	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1427	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1428	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1429	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1430	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1431	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1432	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1433	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1434	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1435	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1436	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1437	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1438	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1439	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1440	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1441	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1442	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1443	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1444	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1445	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1446	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1447	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1448	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1449	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1450	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1451	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1452	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1453	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1454	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1455	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1456	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1457	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1458	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1459	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1460	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1461	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1462	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1463	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1464	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1465	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1466	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1467	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1468	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1469	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1470	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1471	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1472	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1473	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1474	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1475	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1476	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1477	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1478	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1479	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1480	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1481	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1482	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1483	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1484	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1485	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1486	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1487	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1488	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1489	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1490	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1491	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1492	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1493	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1494	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1495	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1496	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1497	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1498	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1499	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1500	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1501	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1502	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1503	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1504	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1505	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1506	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1507	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1508	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1509	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1510	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1511	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1512	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1513	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1514	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1515	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1516	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1517	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1518	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1519	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1520	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1521	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1522	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1523	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1524	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1525	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1526	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1527	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1528	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1529	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1530	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1531	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1532	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1533	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1534	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1535	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1536	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1537	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1538	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1539	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1540	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1541	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1542	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1543	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1544	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1545	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1546	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1547	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1548	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1549	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1550	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1551	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1552	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1553	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1554	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1555	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1556	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1557	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1558	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1559	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1560	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1561	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1562	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1563	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1564	Fritidsbebyggelse	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Campingplass	1565	Campingplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100,0
Gravplass	1566	Gravplass	0,0,0,0	255,255,0	0,0,100

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

- Vegstenging av veg,avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnelläpning

Grensepunkter

- Off. godkj. grensemerke
- Bolt
- Kors
- Grensestein/-røys
- Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

- Sti
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Grense for restriksjonsomr.
- Grense for bevaring
- Bygg som skal bevares
- Byggegrense
- Grenser,bygg,fjernes
- Byggelinje-/grense
- Tre
- Støyskjerm
- Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

- Jernbanelinje
- Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

- Målte grenser
- Målte grenser
- Ikke-målte grenser
- Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

- Fareområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Fornyelsesområde
- Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

- BYGGEOMRÅDER
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor

Forts..

- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)
- Almennyttig insititusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig Kirke
- Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)
- Almennyttig administrative bygg
- OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord-og skogbruk
- Område for jordbruk(*)
- Område reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvei
- Sykkelvei
- Gangvei
- Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
- Fortau(*)
- Gatetun
- Torg

Forts..

- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Busstreminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havneområde
- Kai
- Småbåtanlegg(landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Offentlig småbåthavn(*)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde(på land)
- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø og vassdrag
- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Privat parkering(*)
- Park(*)
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde(på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg(land)
- Privat småbåtanlegg(sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

- Kulturminne(*)
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde(på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilte anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Område for vindkraft
- Annet spesialområde
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles adkomst(*)
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet Fellesareal for flere eiendommer
- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

- Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Egne notater Kjølberggaten 51

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 194260079
Adresse: Kjølberggaten 51, 1654 SELLEBAKK
Betegnelse: GNR 610, BNR 10, fnr 93 i Fredrikstad kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

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

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

partners.no