



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Pans vei 1, 1654 SELLEBAKK

**Stor velholdt familiebolig på
Kjølberg m/ utleiedel – Bergvarme
– Barnevennlig og rolig område –
Solrike uteplasser**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Daglig leder / Eiendomsmegler

Jens August Larsen

Mobil 997 17 879
E-post jens.august.larsen@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler
Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 590 000,-
Omkostn.: Kr 190 990,-
Total ink omk.: Kr 7 780 990,-
Selger: Michael Torp
Mette Torp

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total: 340/370 m²
Tomtstr.: 1224 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 609, bnr. 69

Oppdragsnr.: 1111240046

Stor velholdt familiebolig
på Kjølberg m/ utleiedel –
Bergvarme - Barnevennlig
og rolig område

Velkommen til Pans Vei 1 – en lys og innbydende enebolig med sjarm og gjennomtenkte løsninger for hele familien. Hovedetasjen har åpen kjøkken- og spisestueløsning med peisovn, romslig stue, fem soverom, to bad, vaskerom, klesrom, gang og to entréer. Underetasjen har egen hybel med stue, kjøkken, soverom og bad med badstue – perfekt for utleie og gode leieinntekter. I tillegg finnes peisestue, bod/ gang og teknisk rom i kjelleren. Boligen varmes med jordvarme/ bergvarmepumpe og har flere ildsteder. Uteområdene byr på en flott opparbeidet tomt med plen, busker, lekestue, verandaer og garasje på ca. 30 kvm. Kort vei til skoler, barnehager, butikker og fine turmuligheter gjør dette til et hjem med både plass, lys og varme.



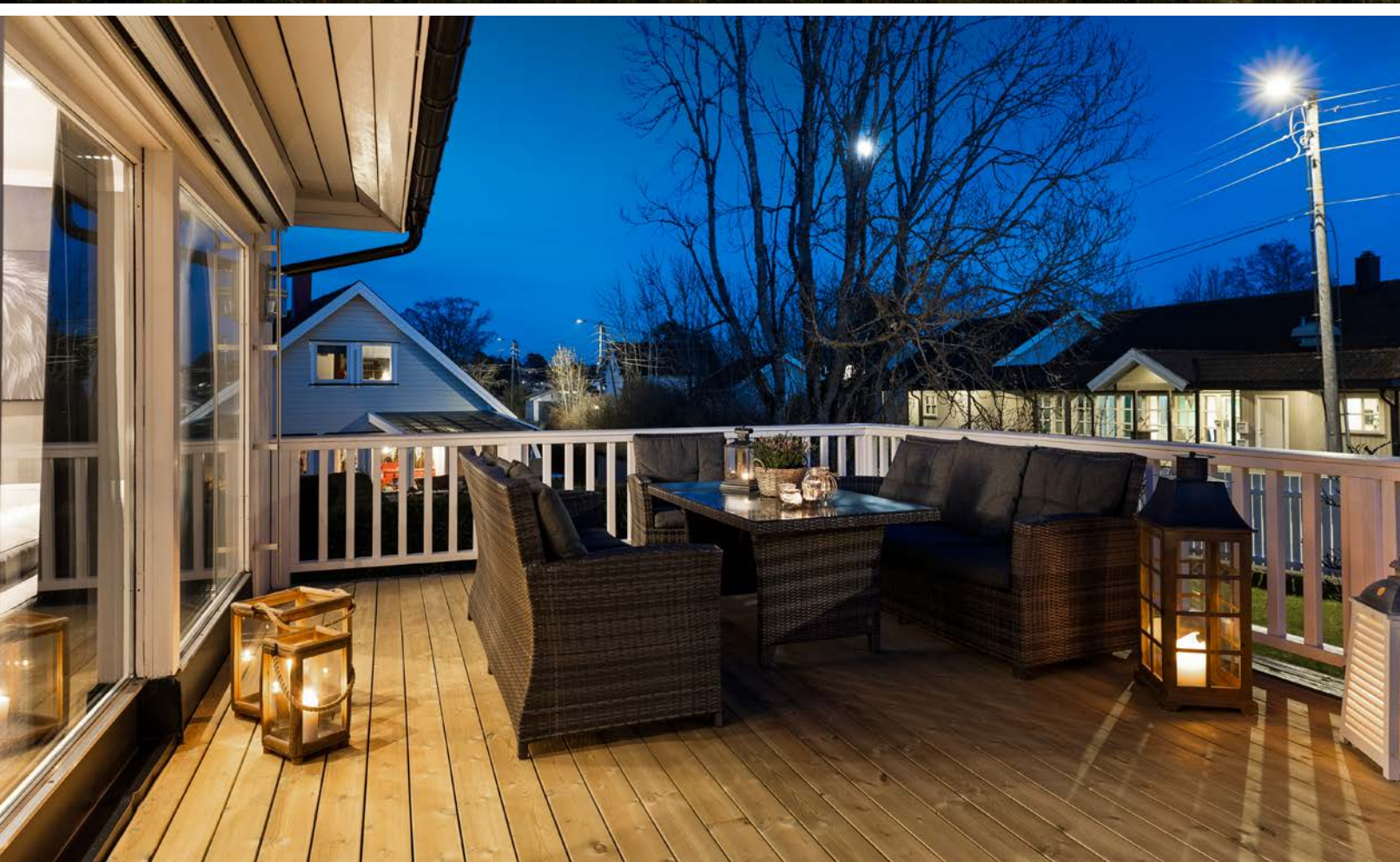
Innhold

Velkommen4

Om eiendommen38

Forbrukerinformasjon 166

Budskjema 167





Plantegning

1. etasje



FOTO
etotera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

















Plantegning

U. etasje

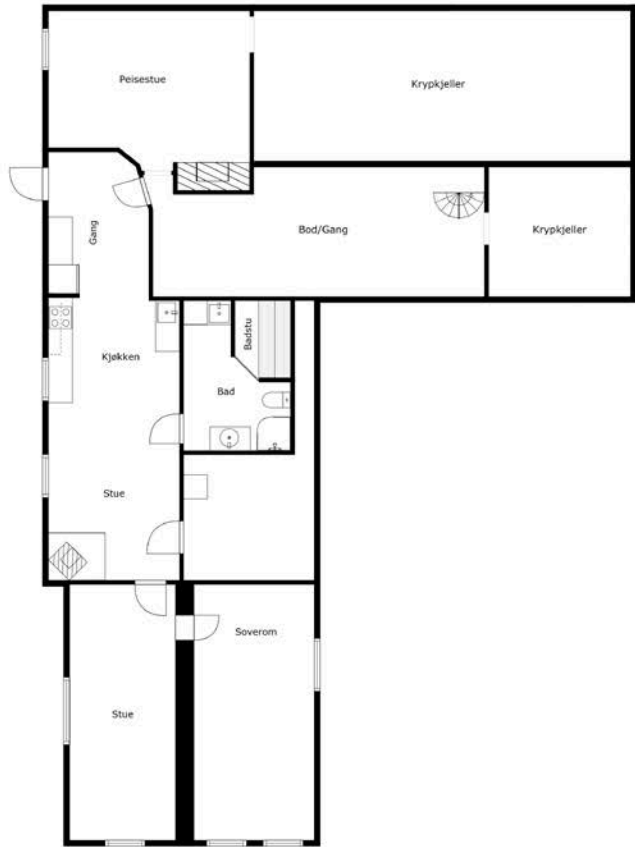


FOTO
etaten

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Plantegninger

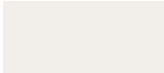


FOTO
ettersom

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbare Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 340 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 370 m²

TBA: 68 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 131 m² Gang/entré hybel, kjøkken, stue, soverom, teknisk rom, toalett/vaskerom, gang 2/ garderoberom og peisestue.

1. etasje

BRA-i: 209 m² Gang/entré, gang 2, entré 2, stue, kjøkken, vaskerom, klesrom, 2 bad og 5 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

68 m² Veranda ved inngang måler ca. 41 kvm og veranda fra stue måler ca. 27 kvm.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 m² Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Veranda ved inngang på ca 41m2 samt veranda med adkomst fra stuen på ca 27m2 er angitt som Åpent areal (TBA)

Byggesøkte tegninger viser ikke rominndeling i kjeller.

Bruksendring av kjellerrom er søkt og godkjent i kommunen.

Garasjen er oppført som eksternt bruksareal til boligen (BRA-e).

Garasjen ligger nesten helt inntil nabogarasje og ca 2 m fra boligen. Ukjent om det er gjort tiltak ifh brannspredning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1224 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat til svak skrånede i bakkant. Pent opparbeidet med plenarealer, busker og beplantning. Godt skjermet og fint uteareal. Betongsteiner i innkjørsel og gårds plass. Tomten har normalt gode lys/solforhold.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt, etablert og populært boligområde på søndre Kjølberg, sentralt v/ Sellebakk. Området fremstår som meget barnevennlig med relativt kort gangavstand til både skoler og barnehager. I tillegg er det gode bussforbindelser inn til både Fredrikstad og Sarpsborg sentrum.

Videre er det gangavstand til dagligvareforretningene Kiwi Sellebakk og Extra Sellebakk, som begge ligger 11 minutters gange fra eiendommen. Du vil også ha kort vei til et nyere handelsområde på Sorgenfri hvor du finner Østsiden Storsenter med blant annet apotek, Europris, Rema 1000 og flere spiseplasser.

Trenger du å dra på en skikkelig storhandling eller generelt ønsker å titte i butikker, kan Fredrikstad

sentrum by på en rekke butikker og tjenester, samt flere deilige spiseplasser for større og mindre måltider. Her kan du gå gatelangs i hyggelige handlegater, og når været ikke spiller helt på lag kan du ta turen til Torvbyen kjøpesenter hvor du finner butikker innenfor mote, interiør, helse, bokhandler, hudpleie, elektronikk og dagligvare samt tjenester som frisør, apotek og optiker. Senteret ligger ca. 11 minutter med bil fra boligen.

Nærmeste bussholdeplass er Sellebakk/Begbyveien og ligger ca. 8 minutters gange fra boligen. Holdeplassen betjener flere linjer med retning mot Fredrikstad, Sarpsborg og Moum. Fra her vil du kunne ta bussen dirkete til Fredrikstad bussterminal og Fredrikstad stasjon. Fra stasjonen kan du ta toget til både Oslo (1 time og 17 minutter) og Gardermoen (2 timer). Du kan i tillegg hoppe på flybussen som tar deg direkte til Gardermoen.

Fredrikstad byr også på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Du har blant annet Østsiden-marka som ligger like i nærheten og byr på 150 kulturminner, grillplasser og utsiktspunkter. Ellers kan du bryne deg på Fredrikstadmarka hvor du finner flere turstier, grillplasser, skiarena, gård- og friluftsbarnhage, utsiktspunkt m.m.

Er du glad i både kan det anbefales en tur til Kråkerøy eller Vispen badeplass. Kråkerøy kan by på flott skjærgård og badeplasser utover til Hvaler. Vispen badeplass byr på sandstrand og stor gresslette for lek og solbading. Her er flotte lekeapparater, volleyball-bane og rampe for rullestolbrukere.

For de yngste ligger Borgehallen kun 7 minutters

gange unna. Her finner du en idrettshall og utvendig lekeplass. Like bak boligen finnes også en større fotballbane både store og små kan bryne seg på.

Trives du best med innendørs trening og aktivitet har du gangavstand til Expressgym Sellebakk som ligger ved Kiwi og Extra Sellebakk.

Det er ellers gangavstand til flere skoler og barnehager:

Skoler i nærheten:
-Kjølberg skole, 4 minutter å gå
-Borge ungdomsskole, 9 minutter å gå
-Begby barne- og ungdomsskole, 27 minutter å gå.

Barnehager i nærheten:
-Løen barnehage, 5 minutter å gå
-Kjølstad barnehage, 15 min å gå
-Villa villekulla barnehage, 15 minutter å gå

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus

Bygningssakkyndig

Terje Frost

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekking er av glassert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner og beslag i lakkert/

behandlet stål.
Veggene har bindingskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Yttervegg er omkledd og etterisolert over flere perioder i tidsrommet fra 2010-2020.
Et parti på østveggen og på vestveggen er ikke omkledd. Det er kun lite/mangelfull lufting opp bak kledningen på ca. 4 cm, øvrig ok.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Valmet tak. Det er etterisolert over stuen i opprinnelig del, totalt 40 cm iflg eier.
Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Noen få vinduer er fra 1980-tallet, samt enkelte vinduer fra 2006 og i hovedsak vinduer fra 2012-2015. Nyere vinduer har alu-bekledning ute.
Bygningen har nyere malt to-fløytet hovedytterdør og malt ytterdør/biinngangsdør fra 2022 og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2000 i stuen.
Enkel, malt ytterdør til leilighet i kjeller.
Veranda på ca. 26 kvm, på sydsiden. Oppført i impregnert trekonstruksjon, malte materialer i rekkverk.
Enkelt trapp i trekonstruksjon, til terreng samt innvendig adkomst fra stuen.
Veranda på ca. 41 kvm, på adkomst-siden. Oppført med naturstein ringmur, gulv med terrassebord, stål og glass i rekkverk.
Enkel trapp i naturstein. Enkel trapp til terreng fra veranda på sydgavel. Trapp i naturstein opp på veranda ved inngang.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Det meste av arbeidene er gjort av

fagfolk med faktura og noe er gjort ved egeninnsats og dugnad med fagfolk.
Arbeid utført av: Skjærviken rør v/ Roger Larsen, Østfold VVS, Icopal, Tømrer Remy Diederiks.
Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Det foreligger sertifikat fra Icopal, på sveiset membran, på hovedbadet.
Er arbeidet byggemeldt? Nei.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Har tidligere vært fuktinnslag grunnet dårlig drenering. Det utbedret og drenert rundt hele huset og det er derfor ikke lenger et problem. Det kan forekomme noe fukt på fjell i krypkjeller ved mye regn.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Kan forekomme vann på gulv i garasje ved mye nedbør.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Det er ikke spjeld til peis i peisestue.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Det har vært løpende oppgraderinger av el anlegget i huset.

Arbeid utført av: Storm Elektro, Begby Elektriske, Enøk Elektro.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: IF Boligsjekk i forbindelse med forsikring og Norgesnett, Begby Elektriske.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Montert av Storm Elektro i 2023 - Se samsvarserklæring 02.05.2023.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats og dugnad.
Beskrivelse: Det er blitt gjort utbedringer på noe av undertaket, da det var svakheter av sutak-plater. Dette er utbedret av fagfolk og taket er nå tett.
Arbeid utført av: Byggmester Marius Torp.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Hybel.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Tegninger av rømningsveier og areal er søkt kommunen, og det foreligger godkjent vedtak

og ferdigattest.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Underetg / kjeller ca. 120 m2 har blitt innredet, og ca. 75m2 leies ut som hybel.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Godkjent vedtak på bruksendring og ferdigattest.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Ja.
Mottatt nabovarsel august 2025, i forbindelse med at nabo søker om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens arealdel § 2.1 – Roald Amundsens vei 40A/B (gnr. 609, bnr. 73) - Ta kontakt med megler for eventuelle spørsmål.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Takstmann Terje Frost i A1 Eiendomstaksering AS, har undersøkt boligen grundig, og laget en tilstandsvurdering/rapport i forbindelse salg av bolig.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven for utfyllende informajson.

Innhold

1. etasje: Gang/entré, gang 2, entré 2, stue, kjøkken, vaskerom, klesrom, 2 bad og 5 soverom.
Kjeller: Gang/entré hybel, kjøkken, stue, soverom, teknisk rom, toalettrom/vaskerom, gang 2/ garderoberom og peisestue.
I tillegg har eiendommen en garasje som måler ca. 30 kvm.

Standard

Velkommen til Pans Vei 1 – en romslig enebolig som kombinerer moderne komfort med sjarm og funksjonelle løsninger for hele familien. Her bor du i et attraktivt og barnevennlig boligområde på søndre Kjølberg, med kort vei til både skoler, barnehager, butikker og flotte friluftsområder.

Boligen strekker seg over to plan og gir deg en fleksibel planløsning med flere stuer, fem soverom, flere bad og gode oppbevaringsløsninger. I tillegg er det etablert en hybel i underetasjen med egen inngang.

I hovedetasjen møter du en hyggelig og innbydende stue, samt et stort kjøkken fra JKE som ligger i åpen løsning med spisestuen. Her får du både steinbenkeplate, kjøkkenøy og integrerte hvitevarer, i tillegg til rikelig skap- og benkeplass. I spisestuen står en peisovn som skaper en lun atmosfære og setter rammen for lange måltider og hyggelige sammenkomster. Etasjen inneholder også fem soverom, to bad, et praktisk vaskerom, klesrom, gang og to entréer.

Underetasjen rommer den selvstendige hybelen med egen entré, kjøkken, stue, soverom og et bad/ vaskerom med badstue, dusjkabinett og vaskeromsfunksjon. I tillegg finner du her en koselig

peisestue, en bod/gang samt et teknisk rom. Denne etasjen byr på stor fleksibilitet. Hybelen er i dag utleid.

Badene i boligen er pene og flislagte, med blant annet boblebad, frittstående badekar, dusjkabinett og dusjnische.

Boligen varmes opp med jordvarme/ bergvarmepumpe og har vannbåren varme, som gir både en energieffektiv og behagelig oppvarming. I tillegg sørger flere ildsteder – peis og vedovn – for kos og varme.

Ute finner du en flott opparbeidet tomt med plenarealer, busker og beplantning, perfekt til både lek og avslapning. Hagen har en liten lekestue som gleder de yngste, og gårdsplassen er lagt med betongstein og har god plass til parkering i tillegg til garasje på ca. 30 kvm. Boligen har også uteplasser på veranda, både på inngangssiden og på baksiden, slik at du kan nyte solen store deler av dagen.

Beliggenheten er et stort pluss: her bor du i et etablert nabolag med kort vei til både Kiwi og Extra Sellebakk, Østsiden Storsenter og Fredrikstad sentrum. Offentlig kommunikasjon er godt ivaretatt, med bussforbindelser til både Fredrikstad og Sarpsborg, og tog videre til Oslo og Gardermoen. For de aktive byr nærområdet på flotte turområder i Fredrikstadmarka og Østsiden-marka, samt idrettstilbud som Borgehallen og Expressgym.

Her får du et hjem med mye plass, gjennomtenkte løsninger, en solrik tomt og en attraktiv beliggenhet – perfekt for både barnefamilier og deg som ønsker en bolig med mange muligheter.

Våtrom:

Bad 1 hovedetasje:
Helfliset bad, rom med elektriske varmekabler og vannbåren varme i gulvet. Badet har mekanisk avtrekk og downlights i himling. Rommet er innredet med vegghengt servantinnredning med skuffer og to ovenpåliggende servanter, 2 vegghengte overskap, vegghengt toalett, hjørne-boblebadekar og dusjnische med glassbyggesten og glassdør.

Bad 2 hovedetasje:
Helfliset bad, rom med downlights i himling og mekanisk avtrekk. Rommet er innredet med frittstående badekar, servant og toalett.

Vaskerom hovedetasje:
Romslig og praktisk vaskerom med lineoleumsbelegg på gulv med god oppkant til vegg og terskel. Rommet er innredet med over- og underskap, benkeplate og utslagsvask som gjør det enkelt å oppbevare, rydde og sortere klær som skal/har blitt vasket. Videre er det naturligvis både plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Toalettrom/vaskerom underetg.:
Rommet har ikke sluk og er ikke bygget opp som våtrom. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og veggene har malte MDF-plater. Det er montert vannstoppeventil som et sikkerhetstiltak og rommet er innredet med servantinnredning, gulvstående toalett, dusjkabinett og benkeplate med underskap og utslagsvask. Videre er det plass og opplegg for vaskemaskin. I tillegg har du adkomst til badstue

med dobbel benk. Rommet har mekanisk avtrekk.

Kjøkken:
Hovedetasje:
Stort og lekkert kjøkken fra JKE med lyse, profilerte fronter og benkeplate av stein med underlimt oppvaskkum i stål. Av integrerte hvitevarer finner du stekeovn og mikrobølgeovn i høyde, platetopp, oppvaskmaskin og kjølehjørne og fryseskap. Kjøkkenventilator har avtrekk ut og det er montert vannstoppersystem. Rikelig med skap- og benkeplass gjør dette til et svært funksjonelt og arbeidsvennlig kjøkken. Kjøkkenøyen bidrar også til en ekstra spiseplass/ frokostbar. Det er downlights i himling samt lys under overskap for ekstra benkebelysning. Her er også montert stikkontakter til bruk av diverse kjøkkenutstyr.

Underetg:
Kjøkken i underetasjen består av hvite, profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt stålkum. Her er frittstående kjøleskap og integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert vannstopperventil som et sikkerhetstiltak og kjøkkenventilator har avtrekk ut. Også her er det rikelig med skap- og benkeplass så kjøkkenet fremstår svært funksjonelt og arbeidsvennlig.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast/kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon av våtrom og kjøkken, forøvrig selvtrekk via veggventiler. Det er installert jordvarme/bergvarmepumpe. Det er vannbåren varme via radiatorer og det er iflg eier foretatt full rens/kontroll av vannbårent anlegg i

2011.
Det er 9 stk radiatorer fra 1970-tallet og 11 stk er fra 2013, totalt 20 stk. Tilførselsrør er fra 1970-tallet. Varmtvannstanker er på ca. 170 liter og 200 liter, totalt 370 liter. Begge er fra 2011 i forbindelse med installering av bergvarme.
Oppgradert el-skap, 63 amp hoved, 19 fordelingskurser med automater.
Enkle røykvarslere samt pulverapparat.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Vurdering av avvik:
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Undertaks-tekkingen har overskredet 50% av forventet teknisk levetid.
Levetid for undertak av rupanel med papp, sløyfer og lekter er ca 30 til 60 år.
Konsekvens/tiltak
-Andre tiltak:
Det anbefales på generell basis jevnlig kontroll av taktekking/undertak
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Nedløp og beslag
Vurdering av avvik:
-Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Konsekvens/tiltak
-Andre tiltak:
Det anbefales montering av snøfangere i områder

med persontrafikk.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik:
-Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
I opprinnelig del er det målt høydeforskjell på 20mm i hele lengden, fra stue til enden av gangen.
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.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Pipe og ildsted
Vurdering av avvik:
-Det er påvist andre avvik:
Stedvis mindre (påregnelige) sprekker i pusslag, pipe i stuen.
Det er ikke montert spjeld i peisen i kjellerstue. Eier tetter manuelt.
Konsekvens/tiltak
-Andre tiltak:
Følge med på evt utvikling. Feierrapport ok.
Fyringsanlegg tilsyn: OK - 23.03.2022. Røykløp feid/sjekket: OK - 06.10.2023. Pålegg registrert: NEI.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Kjeller > Toalettrom/vaskerom > Overflater
Gulv
Vurdering av avvik:
-Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
-Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Konsekvens/tiltak
-Våtrommet fungerer med dette avviket.
IKKE VÅTROM
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
-Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Sluk i dusjnisse er lett tilgjengelig. Sluk under badekar krever noe jobb/demontering for renhold og kontroll.
Konsekvens/tiltak
-Andre tiltak:
Sluk bør kontrolleres med jevne mellomrom, evt årlig visuell kontroll for overvann under badekar.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik:
-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er mulig dobbelsisterner med lekkasjeavrenning i toalettskål. sjekk av produktark for toalett.
Konsekvens/tiltak
-Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:
-Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Vanlige foringer i vinduet, ingen fuktskade/symptomer registrert.
Konsekvens/tiltak
-Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
Eier benytter ikke dusjing i badekaret. Ingen unormal fuktbelastning opp i vindu.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Terrengforhold
Vurdering av avvik:
-Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak
-Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Holdes under oppsyn ved betydelig nedbør
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Radon
Vurdering av avvik:
-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
-Det bør gjennomføres radonmålinger.
Anbefaler radonmåling. Evt kan det monteres avtrekksventilering i kjeller.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper
Vurdering av avvik:
-Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/tiltak

-Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
Klemfare for barn. Bruker bør ta stilling til evt tiltak.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
-Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
-Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Fall kun 10mm og ingen oppkant ved terskel. Dette er avvik/brudd ihht forskrifter.
Konsekvens/tiltak
-Våtrommet fungerer med dette avviket.
-Andre tiltak:
Badet fungerer med avviket, men avhjelpende tiltak anbefales. Evt installere vannstoppeventil med føler ved dør/terskel. Full utbedring er ikke beregnet da dette kun er et tilleggsbad.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Forhold som har fått TG3:
Utvendig > Utvendige trapper
Vurdering av avvik:
-Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
-Det er ikke montert rekkverk.
-Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Ikke montert rekkverk.
Konsekvens/tiltak
-Andre tiltak:
Det bør monteres enkel håndløper på vegg i forbindelse med begge trapper. (fallfare v/glatte trapper)
Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell
Vurdering av avvik:
-Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
-Andre tiltak:
Vaskerommet fungerer godt til dagens bruk. Det er god oppkant mot vegg og terskel, og fall på over 10mm mot sluk. Gulvet har "bassengløsning" og er en tilfredsstillende konstruksjon til formålet.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom > Kjeller > Toalettrom/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Ikke sluk eller membrantetting. Det er montert vannstoppeventil som et sikkerhetstiltak.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ingen indikasjon på forhøyet fukt ved overflatemålinger med Protimeter SM.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgave for utfyllende informajson.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Parkering i egen garasje og på egen gårds plass. Det er montert elbil-lader i garasje.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Aktuell eiendom ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli

meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Nåværende eier har leid ut hybel i underetasje for kr. 9 000,- pr. mnd (inkl strøm, tv og wifi) med 3 mnd oppsigelse og kr. 20 000,- i depositum.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Det er mottatt nabovarsel for naboeiendommen Roald Amundsens vei 40. Tiltaket gjelder Oppføring av to tomannsboliger på tomt som søkes fradelt 609/73 i egen søknad. Det er innsendt søknad om disp. fra bestemmelse i reguleringsplan. Se vedlagte tegninger, nabovarsel, Søknad om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens arealdel § 2.1 – Roald Amundsens vei 40A/B (gnr. 609, bnr. 73) og Søknad om dispensasjon fra bestemmelse i reguleringsplan for «Roald Amundsens vei – 2 parseller» i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Energi
Oppvarming
Oppvarming skjer via jordvarme/bergvarmepumpe, vannbåren varme via radiatorer, varmekabler på gulv og peisovner. Ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter
D

Energifarge
Lys grønn

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 7 590 000

Kommunale avgifter
Kr 32 331

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer branntilsyn, vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt
Kr 10 649

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær
Kr 1 684 786

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 6 402 187

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 609, bruksnummer 69 i Fredrikstad kommune.

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

3107/609/69:
29.06.1993 - Dokumentnr: 406410 - Erklæring/avtale Ved feilskrift i målebrevet ble eiendommen først fradelt fra gnr 9 bnr 73. Riktig avgivereiendom skal være gnr 9 bnr 90.
Overført fra: Knr:0106 Gnr:609 Bnr:114

30.09.2014 - Dokumentnr: 832447 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0106 Gnr:609 Bnr:271

07.05.2024 - Dokumentnr: 1410489 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Jal Eiendomsmegling AS
Org.nr: 898 489 582
Elektronisk innsendt

13.12.1971 - Dokumentnr: 403393 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:609 Bnr:4

03.07.2008 - Dokumentnr: 545545 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3107 Gnr:609 Bnr:282

13.01.2015 - Dokumentnr: 30298 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:609 Bnr:114

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:609 Bnr:252
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:609 Bnr:271

01.01.2020 - Dokumentnr: 1871174 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:609 Bnr:69

01.01.2024 - Dokumentnr: 330 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:609 Bnr:69

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for enebolig ellers garasje i sin helhet. Det foreligger ferdigattest vedrørende "Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel" datert 16.04.2024.

Det er mottatt tegninger fra Fredrikstad kommune som gjelder for garasje, opprinnelig enebolig samt for seinere tilbygg og omgjøringer. Innholdet i disse er i relativt bra samsvar med dagens bruk utenom at det er gjort noen endringer i form av flytting av vegger. Det var opprinnelig tegnet tre soverom i gammel del. Det ene soverommet er i dag gjort mindre og omgjort til et klesrom. Det andre soverommet er utvidet ut i gangen og det siste soverommet er utvidet inn i rom som opprinnelig var tegnet som kott. I tilbygget del, var det opprinnelig tegnet et arbeidsrom, wc-rom og et dusjrom. Disse tre rommene er i dag omgjort til et bad. Verandaer fremkommer ikke i mottatte tegninger. For garasjen er det i forhold til opprinnelige tegninger byttet port og satt inn dør ved siden av. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om

bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
16.04.2024.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen har offentlig adkomstvei.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen omfattes av reguleringsplan 540 Pans vei, Kjølborg med gjeldende bestemmelser vedlagt i salgsoppgaven. Formål: 510-Høyspenningsanlegg, 111-Frittliggende småhusbebyggelse og 112-Konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035 med formål: 1001 Bebyggelse og anlegg.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
7 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger
189 750 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

190 990 (Omkostninger totalt)
206 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
209 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 780 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 796 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 799 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett

pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 190 990

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 950,- oppgjørshonorar kr 8 700,- og visninger kr 2 800,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 43 750,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10 900,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Jens August Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
jens.august.larsen@aktiv.no
Tlf: 997 17 879

Lars-Ketil Liane
Eiendomsmegler MNEF
lars-ketil.liane@aktiv.no
Tlf: 950 92 360

Ansvarlig megler
Jens August Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
jens.august.larsen@aktiv.no
Tlf: 997 17 879

Aktiv Fredrikstad AS, Nygaardsgata 49
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato
09.09.2025



Tilstandsrapport

Enebolig
Pans vei 1, 1654 SELLEBAKK
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 609, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 370 m² BRA-i: 340 m²



Befaringsdato: 24.03.2025 Rapportdato: 08.04.2025 Oppdragsnr.: 19389-1173 Referansenummer: EN1921
Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering drives av Byggmester og Takstingeniør Terje Frost, som har mer enn 30 års erfaring i bygg og eiendomsbransjen. Frost er utdannet ved Norges Eiendomsakademi (NEAK), og sertifisert hos Norsk Takst, Norges ledende operatør innen boligtaksering. Dette er et nødvendig kvalitetsstempel på den profesjonalitet og kompetanse som behøves i dagens eiendomsmarked og gjør det mulig å overføre visjonen til handling.



Rapportansvarlig



Terje Frost
Uavhengig Takstingeniør
a1eiendomstaksering@gmail.com
906 14 077

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1971, tilbygget og ombygget i 1986. Oppført i trekonstruksjon over 1 etasje med innredet kjeller samt noe krypkjeller og lavt lagringsloft. Valmtak i trekonstruksjon, undertak av sutakplater tekket med glassert tegltakstein fra 1983. Ytterkledning er byttet og etterisolert i etapper fra 2010 til 2020. Et parti på østveggen og på vestveggen er ikke byttet. Grunnmur i blokker/lettklinker-konstruksjon. Omlagt drenering utvendig i 2009-2011 og 2015. I hovedsak oppussede og tidsmessige overflater, utstyr og innredninger fra byggeårene samt vedlikeholdsoppdatering og oppussing/modernisering. Hovedbad i 1 etg er fra byggeår 1981, og pusset opp med sveisemembran nye overflater og baderomsmøbler/utstyr i 2007. Tilleggsbad fra byggeår 1971 og pusset opp med nye overflater og utstyr ca 1998. Kjøkken i hovedetasje er byttet i 2007. Vaskerom/toalettrom i underetasjen er pusset opp i 2017 samt kjøkken med innredning i 2017. I underetasjen er det innvendig utforet og isolert i etapper fra ca 2007-2015. Normal elde og bruksslitasje generelt. Normalt behov for løpende vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av glassert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner og beslag i lakkert/behandlet stål Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Yttervegg er omkledd og etterisolert over flere perioder i tidsrommet fra 2010 til 2020. Et parti på østveggen og på vestveggen er ikke omkledd. Det er kun lite/mangelfull lufting opp bak kledningen på ca 4m vegg, øvrig ok. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Valmet tak. Det er etterisolert over stuen i opprinnelig del, totalt 40cm iflg eier. Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Noen få vinduer fra 1980 tallet, samt enkelte vinduer fra 2006 og i hovedsak vinduer fra 2013-2015. Nyere vinduer har alu-bekledning ute. Bygningen har nyere malt to-fløyet hovedytterdør og malt ytterdør/biinngangsdør fra 2022 og malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglass fra 2000 i stuen. Enkel malt ytterdør til leilighet i kjeller. Veranda på ca 26m2, på sydsiden. Oppført i impregnert trekonstruksjon, malte materialer i rekkverk. Enkel trapp i trekonstruksjon, til terreng samt innvendig adkomst fra stuen. Veranda på ca 41m2, på adkomst-siden. Oppført med naturstein ringmur, gulv med terrassebord, stål og glass i rekkverk. Enkel trapp i naturstein. Enkel tretrapp til terreng fra veranda på sydgavel. Trapp i naturstein opp på veranda ved inngang.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet/malt tapet og malte plater/malt trepanel. Innvendige tak har malte plater og malt trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er godt ventilerte krypkjellere (selvtrekkventilasjon) Boligen ligger i område med høy radonkonsentrasjon.

Boligen har to stk elementpiper. Åpen peis med utvendig pipeløp på kjøkkenet. Peisovn i stuen. Åpen peis i kjellerstue samt lukket vedovn på kjøkken i underetasjen. Feierrapport OK. Rom under terreng: Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Lecayttervegg er stedvis synlig for visuell kontroll og evt målinger. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har ståltrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører/glassede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hoved Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura el lign. Veggene har fliser. Taket har malt panel. Gulvet er flislagt. Rommet har både elektriske varmekabler og vannbåren varme i gulvet. Fall mot sluk er målt til 15mm. Fall er målt fra gulvnivå ved terskel til fremkant badekar. Det er sveiset membran under påstøp. Egen dusjnasje med oppkant og eget sluk. Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Eier har dokumentasjon (ikke fremvist til takstingeniøren) Rommet har innredning med 2 servanter, små overskap og stort veggspeil. Veggmontert toalett, boblebadekar og dusjnasje med glassbyggesten. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom bak dusjnisen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.

Bad 2 hoved

Badet er pusset opp etter byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er oppusset med nye overflater og utstyr ca 1998. Veggene har fliser. Taket har malt trepanel. Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 10mm. Ingen oppkant ut mot gangen. Det er plastsluk. Tettesjikt er eksisterende vinylbelegg og fliser er ved oppussing lagt ovenpå belegget. Ukjent om det er etablert annen type membran i tillegg. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom motstående side v/badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom 1 etg

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er lagt linoleumsbelegg med god oppkant til vegg og terskel. Fall fra gulvnivå ved terskel til topp sluk er over 10mm Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ingen indikasjon på forhøyet fukt ved overflatemålinger med Protimeter SM.

Toalettrom/vaskerom underetg.

Rommet har ikke sluk, og er ikke oppbygget som våtrom. Veggene har malte mdf-plater. Taket har malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet er ikke oppbygget som våtrom. Ikke SLUK.

Ikke sluk eller membrantetting. Det er montert vannstoppeventil som et sikkerhetstiltak. Rommet har innredning med en servant, overskap m/speil. Gulvmontert toalett, dusjkabinett og enkel innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Badstue. Det er mekanisk avtrekk. Det er åpent mellom innervegg og lecayttervegg, god visuell inspeksjonsmulighet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i underetasjen har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stålkum. Det er frittstående kjøleskap, integrert komfyr, platetopp. Det er montert vannstoppeventil som et sikkerhetstiltak. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet i hovedetg. har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein med underlimt stål oppvaskkum. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast/kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon av vårom og kjøkken, forøvrig selvtrekk via veggventiler. Det er installert jordvarme/bergvarmepumpe. Borehull/energibrønn 220m dyp iflg eier. Vannbåren varme via radiatorer. Det er ifølge eier foretatt full rens/kontroll av vannbårent anlegg i 2011. Varmtvannstanker er på ca 300 og 200 liter. Antar 300 liter tank fra 2011 i forbindelse med installering av bergvarme. Borrehull/energibrønn - bergvarme fra 2011. hull 220m dybde iflg eier. Vannbåren varme via radiatorer. Radiatorer: 9 stk fra 1970 tallet og 10 stk er fra 2013, totalt 19stk. Tilførselsrør er fra 1970tallet. Full sjekk med rens utført i 2011 i forbindelse med etablering av energibrønn. Oppgradert el-skap, 63 amp hoved, 19 fordelingskurser med automater. Enkle røkvarslere, pulver-apparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Drenering utbedret/byttet seksjonsvis. 2009 - 2011 - 2015. I hovedsak synlig drensplast med avslutningslist på undermur. I gårdsplass (betongstein) er det ikke synlig drensplast over terreng.

Bygningen har grunnmur i betong og lettklinkerblokker, fundamentert på fjell. I hovedsak flat tomt, beleggnings-sten i gårdsplass/adkomst. Svakt skrånende terreng ut fra boligen på baksiden. Utvendige vann og avløpsrør er av PEL og plast Utvendige vann og avløpsledninger er fra 1971. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ca 50% av antatt teknisk levetid er nådd.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Byggesøkte tegninger viser ikke rominndeling i kjeller. Bruksendring av kjellerrom er søkt og godkjent i kommunen.

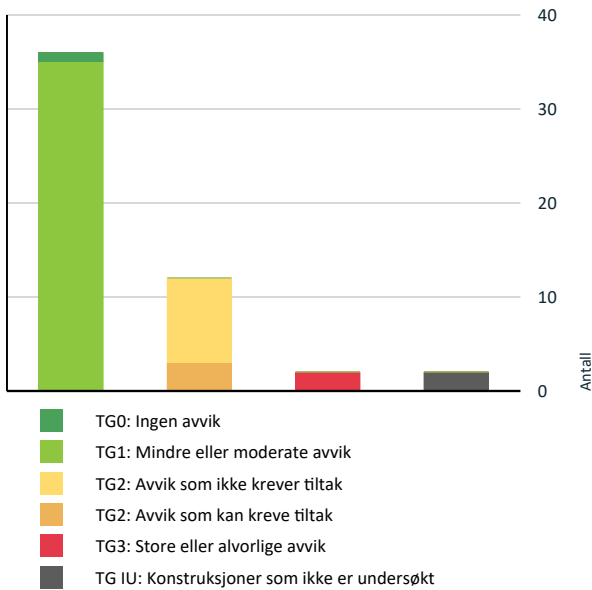
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggesøkte tegninger, men prosjekterings-tegninger fra Ugland Industrier.

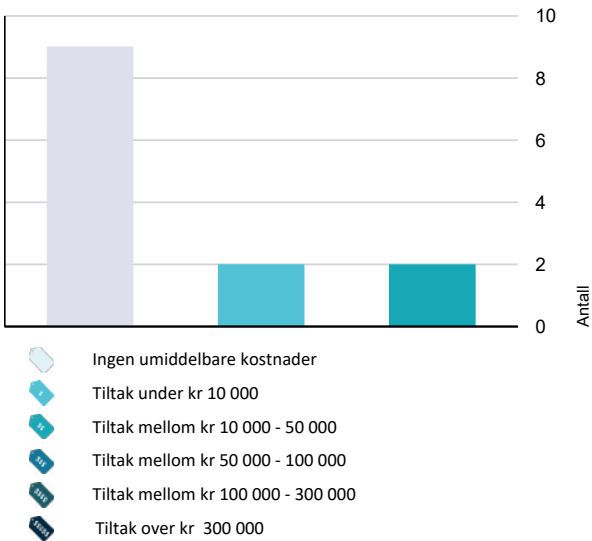
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannens mandat er å utarbeide en oppdatering av Tilstandsrapport for eiendommen med adresse Pans vei 1 på Selbak i Fredrikstad kommune. Oppdatering av rapporten er bestilt av eier 18/04-2025, opprinnelig rapport bestilt 26/02-2024. Hensikten med oppdraget er å kartlegge bygningens tekniske tilstand i forbindelse med salg av eiendommen. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra samtaler med eier/rekvirent på befaringsdagene og tilsendte opplysninger/dokumenter, arealer fra oppmåling og byggetegninger samt opplysninger fra eiendomsverdi.no og tilstandsvurdering på befaringene. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikelopplysninger fra kommunens kartsider, er ikke kontrollert av takstmannen. Utvendige fasader, yttertak og pipe er kun besiktiget fra bakkenivå. Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Toalettrom/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Toalettrom/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Opprinnelig bygget i 1972, tilbygget og ombygget ca 1982

Anvendelse
Bolig tatt i bruk

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
1982	Tilbygg og ombygging	Tilbygget vinkelfløy, div ombygging, innredet kjeller.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av glassert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1983 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Undertaks-tekkingen har overskredet 50% av forventet teknisk levetid. Levetid for undertak av rupanel med papp, sløyfer og lekter er ca 30 til 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales på generell basis jevnlig kontroll av taktekking/undertak

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nedløp og beslag

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere i områder med persontrafikk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Yttervegg er omkledd og etterisolert over flere perioder i tidsrommet fra 2010 til 2020. Et parti på østveggen og på vestveggen er ikke omkledd. Det er kun lite/mangelfull lufting opp bak kledningen på ca 4m vegg, øvrig ok.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Valmet tak. Det er etterisolert over stuen i opprinnelig del, totalt 40cm iflg eier.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Noen få vinduer fra 1980 tallet, samt enkelte vinduer fra 2006 og i hovedsak vinduer fra 2013-2015. Nyere vinduer har alu-bekledning ute.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Bygningen har nyere malt to-fløyet hovedytterdør og malt ytterdør/biinngangsdør fra 2022 og malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglass fra 2000 i stuen. Enkel malt ytterdør til leilighet i kjeller.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på ca 26m2, på sydsiden. Oppført i impregneret trekonstruksjon, malte materialer i rekkverk. Enkel trapp i trekonstruksjon, til terreng samt innvendig adkomst fra stuen.

Veranda på ca 41m2, på adkomst-siden. Oppført med naturstein ringmur, gulv med terrassebord, stål og glass i rekkverk. Enkel trapp i naturstein.



Utvendige trapper

Enkel tretrapp til terreng fra veranda på sydgavel. Trapp i naturstein opp på veranda ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres enkel håndløper på vegg i forbindelse med begge trapper. (fallfare v/glatte trapper)

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet/malt tapet og malte plater/malt trepanel. Innvendige tak har malte plater og malt trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I opprinnelig del er det målt høydeforskjell på 20mm i hele lengden, fra stue til enden av gangen.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er godt ventilerte krypkjellere (selvtreksventilasjon) Boligen ligger i område med høy radonkonsentrasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Anbefaler radonmåling. Evt kan det monteres avtrekksventilering i kjeller

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har to stk elementpiper. Åpen peis med utvendig pipeløp på kjøkkenet. Peisovn i stuen. Åpen peis i kjellerstue samt lukket vedovn på kjøkken i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis mindre (påregnelige) sprekker i pusslag, pipe i stuen.

Det er ikke montert spjeld i peisen i kjellerstue. Eier tetter manuelt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følge med på evt utvikling. Feierrapport ok. Fyringsanlegg tilsyn: OK - 23.03.2022. Røykløp feid/sjekk: OK - 06.10.2023. Pålegg registrert: NEI.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Peisovn stue



Peis kjøkken



Ovn kjøkken underetasje



Peis i kjellerstue

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Lecayttervegg er stedvis synlig for visuell kontroll og evt målinger.

TG 1 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har ståltrapp.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

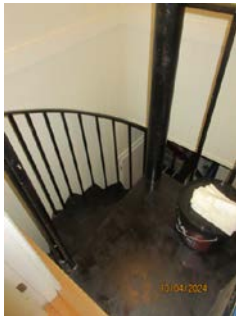
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Klemfare for barn. Bruker bør ta stilling til evt tiltak.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører/glassede dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura el lign.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har både elektriske varmekabler og vannbåren varme i gulvet. Fall mot sluk er målt til 15mm. Fall er målt fra gulvnivå ved terskel til fremkant badekar. Det er sveiset membran under påstøp. Egen dusjnisje med oppkant og eget sluk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Eier har dokumentasjon (ikke fremvist til takstingeniøren)

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk i dusjnisje er lett tilgjengelig. Sluk under badekar krever noe jobb/demontering for renhold og kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluk bør kontrolleres med jevne mellomrom, evt årlig visuell kontroll for overvann under badekar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dusjnisje

Tilstandsrapport



Sluk u/badekar



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 servanter, små overskap og stort veggspeil. Veggmontert toalett, boblebadekar og dusjnise med glassbyggesten.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste

Det er mulig dobbelsistene med lekkasjeavrenning i toalettsskål. sjekk av produktark for toalett.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom bak dusjnisen. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

Generell

Badet er pusset opp etter byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er oppusset med nye overflater og utstyr ca 1998.

Årstall: 1972

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vanlige foringer i vinduet, ingen fuktskade/symptomer registrert.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Eier benytter ikke dusjing i badekaret. Ingen unormal fuktbelastning opp i vindu.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 10mm. Ingen oppkant ut mot gangen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall kun 10mm og ingen oppkant ved terskel. Dette er avvik/brudd iht forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Badet fungerer med avviket, men avhjelpende tiltak anbefales. Evt installere vannstoppeventil med føler ved dør/terskel. Full utbedring er ikke beregnet da dette kun er et tilleggsbad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Tettesjikt er eksisterende vinylbelegg og fliser er ved oppussing lagt ovenpå belegget. Ukjent om det er etablert annen type membran i tillegg.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har søyleservant veggspil, gulvmontert wc og badekar.

Årstall: 1998

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom motstående side v/badekar. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 1998

Kilde: Eier



ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er lagt linoleumsbelegg med god oppkant til vegg og terskel. Fall fra gulvnivå ved terskel til topp sluk er over 10mm

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet fungerer godt til dagens bruk. Det er god oppkant mot vegg og terskel, og fall på over 10mm mot sluk. Gulvet har "bassengløsning" og er en tilfredsstillende konstruksjon til formålet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ingen indikasjon på forhøyet fukt ved overflatemålinger med Protimeter SM.

KJELLER > TOALETTRROM/VASKEROM

Generell

Rommet har ikke sluk, og er ikke oppbygget som våtrom.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



KJELLER > TOALETTRROM/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte mdf-plater. Taket har malte plater.

KJELLER > TOALETTRROM/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet er ikke oppbygget som våtrom. Ikke SLUK.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

IKKE VÅROM

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > TOALETTRROM/VASKEROM

TG IJ Sluk, membran og tettesjikt

Ikke sluk eller membrantetting. Det er montert vannstoppeventil som et sikkerhetstiltak.

KJELLER > TOALETTRROM/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med en servant, overskap m/speil. Gulvmontert toalett, dusjkabinett og enkel innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Badstue.



Tilstandsrapport



KJELLER > TOALETTRROM/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > TOALETTRROM/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er åpent mellom innervegg og lecayttervegg, visuell inspeksjonsmulighet.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein med underlimt stål oppvaskkum. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stålalum. Det er frittstående kjøleskap, integrert komfyr, platetopp. Det er montert vannstoppeventil som et sikkerhetstiltak.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon av vårom og kjøkken, forøvrig selvtrekk via veggventiler.

TG 1 Varmesentral

Det er installert jordvarme/bergvarmepumpe. Borehull/energibrønn 220m dyp iflg eier. Vannbåren varme via radiatorer og rør i gulv på hovedbad 1 etg. Det er ifølge eier foretatt full rens/kontroll av vannbårent anlegg i 2011.

Årstill: 2011

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanker er på ca 300 og 200 liter. Antar 300 litertank fra 2011 i forbindelse med installering av bergvarme.



TG 1 Andre installasjoner

Borrehull/energibrønn - bergvarme fra 2011. hull 220m dybde iflg eier.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme via radiatorer.
Radiatorer: 9 stk fra 1970 tallet og 10 stk er fra 2013, totalt 19stk. Tilførselsrør er fra 1970tallet. Full sjekk med rens utført i 2011 i forbindelse med etablering av energibrønn.

Elektrisk anlegg

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

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

Oppgradert el-skap, 63 amp hoved, 19 fordelingskurser med automater.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
El anlegget er oppgradert/utført arbeider ved flere anledninger i tidsrommet fra 2011 til 2023 (se diverse kontrollerklæringer/samsvarserklæringer)
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger flere samsvarserklæringer (diverse arbeider)
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja El tilsyn, samt utbedret avvik i 2017
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Enkle røykvarslere, pulver-apparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering utbedret/byttet seksjonsvis. 2009 - 2011 - 2015. I hovedsak synlig drensplast med avslutningslist på undermur. I gårdsplass (betongstein) er det ikke synlig drensplast over terreng.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong og lettklinkerblokker, fundamentert på fjell.

TG 2 Terrengforhold

i hovedsak flat tomt, beleggnings-sten i gårdsplass/adkomst. Svakt skrånende terreng ut fra boligen på baksiden. I

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Holdes under oppsyn ved betydelig nedbør

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av PEL og plast Utvendige vann og avløpsledninger er fra 1971. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ca 50% av antatt teknisk levetid er nådd.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og bodareal.

Byggeår

2004

Kommentar

Antatt byggeår

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Enkelgarasje oppført i trekonstruksjon, antar uisolerte yttervegger, platet inne og med malt stående trepanel ute. Valmet tak trekonstruksjon, undertak av rupanel/trepanel, tekket med taksteinsplater i stålkonstruksjon. Aluminium/stålport med motorstyring samt matchende sidedør. Støpt gulv inne i garasjen, helling/fallforhold på gulvet er ikke målt på befaringen. Kledning er stedvis for nærme terreng (beleggningssten), med fare for fuktopptak/sprut fra bakken og forringelse. I hovedsak normal/påregnelig tilstand/vedlikeholdsbehov ihht byggeår.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

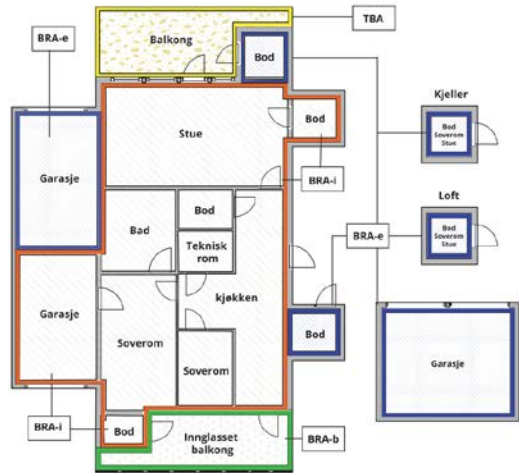
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan 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 byggeteknisk 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Etasje	209			209	68
Kjeller	131			131	
SUM	340				68
SUM BRA	340				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang/entrè, Kjøkken, Gang 2, Bad, Soverom, Soverom 2, Kontor, Stue, Entré, Bad, Soverom 3, Soverom 4, Vaskerom, Walk-in closet		
Kjeller	Gang/inng hybel, Kjøkken, Stue, Soverom, Teknisk rom, Toalettrom/vaskerom, Gang 2/garderoberom, Peisstue		

Kommentar

Veranda ved inngang på ca 41m2 samt veranda med adkomst fra stuen på ca 27m2 er angitt som Åpent areal (TBA)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Byggesøkte tegninger viser ikke rominndeling i kjeller.
Bruksendring av kjellerrom er søkt og godkjent i kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Diverse murerarbeid/pussing av undermur.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje



Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen er oppført som eksternt bruksareal til boligen (BRA-e)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke byggesøkte tegninger, men prosjekterings-tegninger fra Ugland Industrier.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Garasjen ligger nesten helt inntil nabogarasje og ca 2 m fra boligen. Ukjent om det er gjort tiltak ifh brannspredning.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	306	34
Garasje	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
24.3.2025	Terje Frost	Takstingeniør
	Michael Torp	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	609	69		0	1224 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Pans vei 1							
Hjemmelshaver							
Torp Mette, Torp Michael							

Eiendomsopplysninger
Beliggenhet
Eiendommen ligger i et eldre, etablert og populært boligområde på søndre Kjølborg, sentralt v/ Sellebakk. Området består i hovedsak av frittliggende og kjedet lav boligbebyggelse i trekonstruksjon. Barnevennlig område med relativt kort vei til skoler og barnehager. God bussforbindelse inn til Fredrikstad eller Sarpsborg sentrum. Gangavstand til dagligvareforretninger samt kort vei til nyere handelsområde på Sorgenfri. Flotte tur og rekreasjonsområder i østsiden-marka i nærheten.
Adkomstvei
Offentlig adkomstvei
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering
Uregulert område.
Om tomten
Tomten er flat til svakt skrånende i bakkant. Pent opparbeidet med plenareale, busker og beplantning. Godt skjermet og fint uteareal. Betongsteiner i innkjørsel og gårdsplass. Tomten har normalt gode lys/solforhold.

Skattetakst og formuesverdi		
Skattetakst	År	Kommentar
2 987 900	2024	Opplysninger fra Komtek
Formuesverdi	År	Kommentar
1 684 786	2024	Iflg skatteetaten

Siste hjemmelsovergang	
Kjøpesum	År
2 500 000	2006

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF				12 500
Kommentar				
Årlig premie er kun estimert av takstmannen.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.04.2024	Mottatt fra eier	Gjennomgått	6	Ja
Eiendomsverdi.no		Matrikkelinfo fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Plan og fasadetegninger 1971 og 1981	Gjennomgått		Nei
Megler	18.04.2024	Matrikkelinfo fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	24.03.2025	Eier foreviste eiendommen og informerte om forhold på befaringsene	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	10.03.2025	Mottatt ny fra eier	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.04.2024	Opprinnelig rapport
2	19.04.2024	
3	08.04.2025	Oppdatert rapport etter ny befaring 24.03.25

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EN1921>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler

Oppdragsnr.

1111240046

Selger 1 navn

Mette Torp

Selger 2 navn

Michael Torp

Gateadresse

Pans vei 1

Poststed

SELLEBAKK

Postnr

1654

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

18

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

IF

Polise/avtalennr.

2464983

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MT, MT

Document reference: 111240046

- 2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det meste av arbeidene er gjort av fagfolk med med faktura og noe er gjort ved egeninnsats og dugnad med fagfolk.

Arbeid utført av

Skjærviken rør v/Roger Larsen, Østfold VVS, Icopal, Tømrer Remy Diederiks
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger sertifikat fra Icopal, på sveiset membran, på hovedbadet.
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja
- 3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 4

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

Svar

Nei
- 5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har tidligere vært fuktinnslag grunnet dårlig drenering. Det utbedret og drenert rundt hele huset og det er derfor ikke lenger et problem. Det kan forekomme noe fukt på fjell i krypkjeller ved mye regn.
- 6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kan forekomme vann på gulv i garasje ved mye nedbør.
- 7

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ikke spjeld til peis i peisestue.
- 8

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

☒ Nei ☐ Ja
- 9

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

☒ Nei ☐ Ja
- 10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja
- 11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det har vært løpende oppgraderinger av el anlegget i huset.

Arbeid utført av

Storm Elektro, Begby Elektriske, Enøk Elektro

Filer

Nye kurser til varmepumpe 26.08.2011.pdf

Oppgradering underetg 12.01.2016.pdf

Nytt sikringskap og elbil lader 02.05.2023.pdf

Ny fotocelle utevendig 13.08.2013.pdf

Nye kurser til Kjøkken hybel 22.12.2017.pdf

Lys i stue 28.06.2022.pdf

Downlight under etg 25.09.2019.pdf
- 11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger: MT, MT

Document reference: 111240046

2

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

IF Boligsjekk i forbindelse med forsikring og Norgesnett, Begby Elektriske.

Filer

Rapport fra Norges nett 19.04.2017.pdf

El.rapport 31.03.2017.pdf

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Montert av Storm Elektro i 2023 - Se samsvarserklæring 02.05.2023

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er blitt gjort utbedringer på noe av undertaket, da det var svakheter av sutak-plater. Dette er utbedret av fagfolk og taket er nå tett.

Arbeid utført av

Byggmester Marius Torp

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Hybel

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tegninger av rømningsveier og areal er søkt kommunen, og det foreligger godkjent vedtak og ferdigattest.

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Underetg / kjeller ca 120 m2 har blitt innredet, og ca 75m2 leies ut som hybel.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent vedtak på bruksendring og ferdigattest.

19

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Mottatt nabovarsel august 2025, i forbindelse med at nabo søker om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens arealdel § 2.1 – Roald Amundsens vei 40A/B (gnr. 609, bnr. 73) - Ta kontakt med megler for eventuelle spørsmål.

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 111240046

Initialer selger: MT, MT

3

84

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Takstmann Terje Frost i A1 Eiendomstaksering AS, har undersøkt boligen grundig, og laget en tilstandsvurdering/rapport i forbindelse salg av bolig.

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: MT, MT

4

85

Document reference: 111240046

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 111240046

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Torp	e1ddf7a0d234b3fc3cc5fe ce65902be7d23ce468	08.09.2025 12:02:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Michael Torp	9049caaa1d964f9143d3a df72a74bed6f4bc1e63	08.09.2025 10:00:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 111240046

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

Michael Torp

Pans Vei 1
1654 Sellebakk

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2024/85127	7	ULFROP	609/69	16.04.2024

Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Pans Vei 1 - Eiendom 609/69

Behandlet på vegne av Planutvalget - delegerte	Delegert saksnr. 561/24
---	----------------------------

Ferdigattest

Ferdigattest er gitt

Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 15.04.2024. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 10.04.2024

Ferdigattesten gjelder for

Adresse: Pans Vei 1, 1654 Sellebakk
Eiendom: 609/69/0/0
Byggetiltak:

- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Nina Slavica Bazler
avdelingsingeniør

Ulf Roppestad
saksbehandler byggesak

Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69306010

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 609	Bnr: 69	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Pans vei 1 ▼		
Areal:	ca. 1224	m² *	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart uten hensynssoner - lav oppløsning.pdf Særutskrift bystyrets behandling og vedtak.pdf Plankart med hensynssoner - lav oppløsning.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart uten hensynssoner - høy oppløsning.pdf Plankart med hensynssoner - høy oppløsning.pdf	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 540 Pans vei, Kjøberg	Formål: 510 - Høyspenningsanlegg 111 - Frittliggende småhusbebyggelse 112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Godkjent/vedtatt: september 15, 2005
Reguleringsbestemmelser: Regbest540_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelrapporten

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.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-609/69, Pans vei 1, 1654 SELLEBAKK

!

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	11.03.2024	Risiko

i

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
------	----------------	--------

✓

Ikke oppdaget på eiendommen

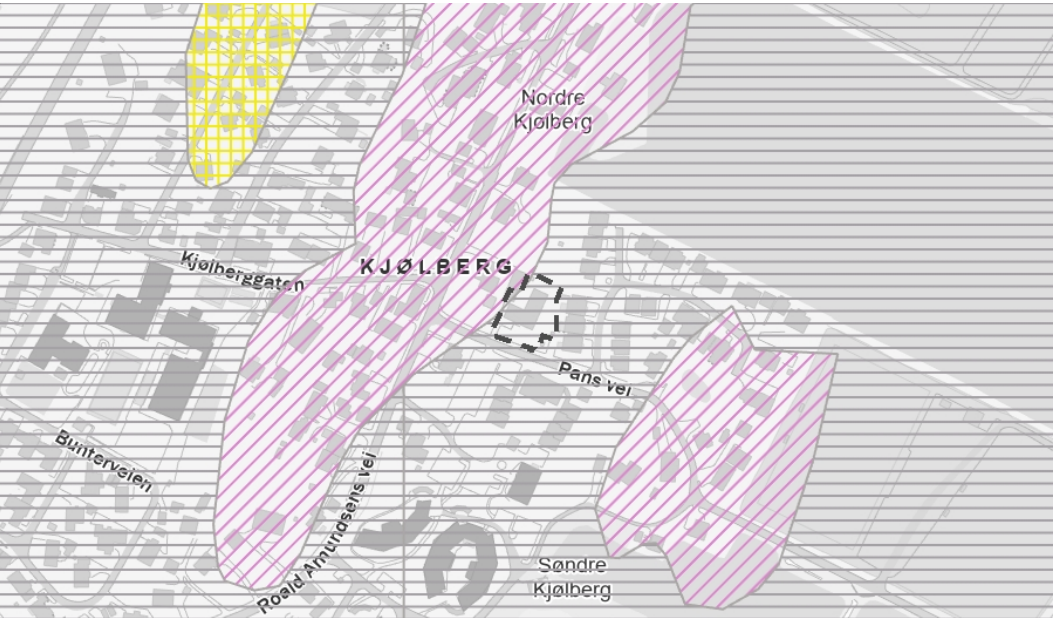
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	6.6 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	147.5 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	3.7 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	5.9 km
Flomfaresoner	11.03.2024	Ikke funnet	0.24 km
Forurenset grunn	11.03.2024	Ikke funnet	0.48 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	11.03.2024	Ikke funnet	0 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	11.03.2024	Ikke funnet	0.04 km
Kvikkleire	11.03.2024	Ikke funnet	0.66 km
Skredfaresoner	11.03.2024	Ikke funnet	106.4 km
Stormflo	12.03.2024	Ikke funnet	3.2 km
Støysoner	11.03.2024	Ikke funnet	0.22 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:	11.03.2024			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Pans vei 1, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/69/0/0

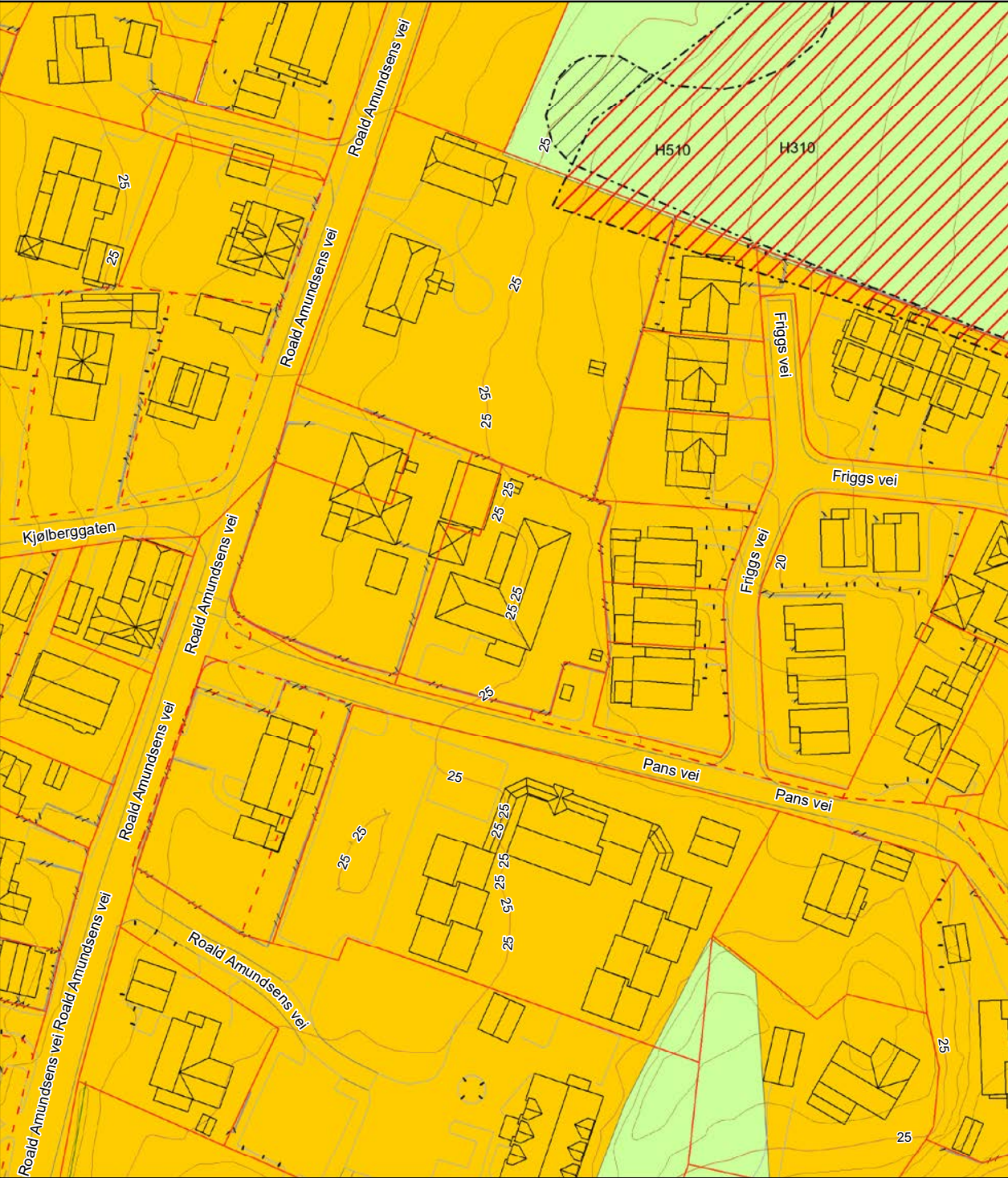
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-19



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.



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Pans vei 1, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/69/0/0

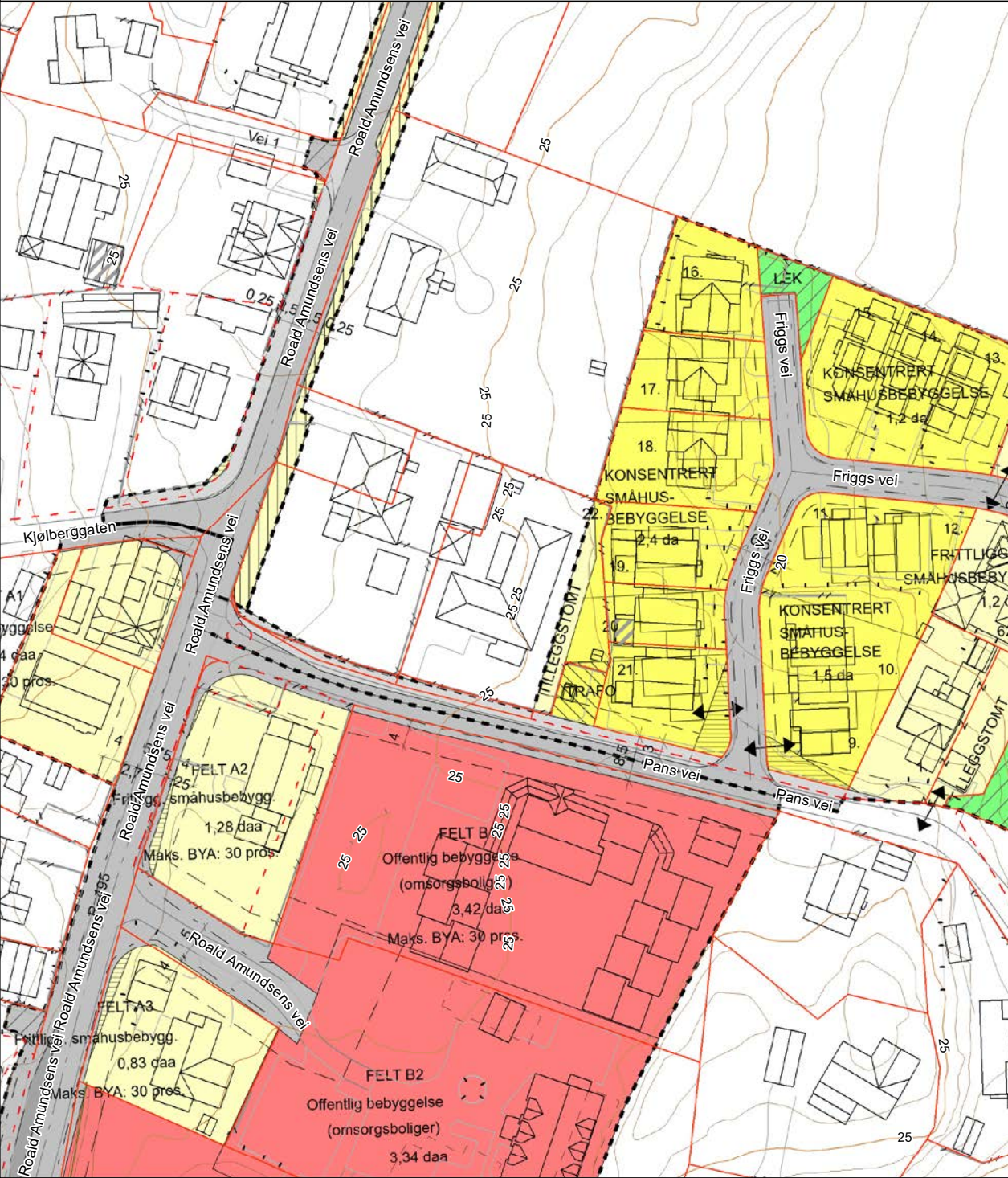
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-19



Planident: 540
Ikrafttredelsesdato: 15.9.2005
Plannavn: Pans vei, Kjøberg

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.



BESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR PANS VEI, SELLEBAKK

Fredrikstad kommune

Planbestemmelser datert 13.01.04
Dato for siste revisjon av bestemmelsene 25.04.05
Dato for kommunestyrets godkjenning 15.09.05

1. GENERELT

DISSE REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM PÅ PLANKARTET ER VIST MED REGULERINGSGRENSE.

Området reguleres til:

- Byggeområder
- Områder for frittliggende småhusbebyggelse
 - Områder for konsentrert småhusbebyggelse

- Offentlige trafikkområde
- Kjørevei
 - Fortau

- Fareområde
- Høyspentanlegg – transformatorstasjon

- Spesialområde
- Frisiktsone ved vei

- Fellesområder
- Felles lekeplass

2. FELLESBESTEMMELSER

Utbyggingen av området skal følge gjeldende boligbyggeprogram.

Parkering og adkomst. Antall p-plasser innenfor reguleringsområdene som den enkelte byggherre må anlegge, skal beregnes etter gjeldende kommunale vedtekter. Adkomst skal der angitt være som vist med pil på plankartet

Gjerdeplikt. Det skal settes opp gjerde mot landbruksarealet i nord. Gjerdets utførelse og materialvalg skal være helhetlig og godkjennes av bygningsmyndigheten.

3. OMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE. ENEBOLIGER.

a) I området tillates oppført frittliggende eneboliger med tillatt bruksareal T-BRA = 280 m2. Sekundærleilighet på inntil 65 m2 tillates. Garasje og biloppstillingsplass inngår i bruksareal, likeså verandaer og balkonger som er bygget som en del av huset. Til verandaer skal alle uteplasser som er mer enn 0.3 m over terrenget eller krever mer enn 0.3 m høye fyllinger regnes med. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i bruksareal med 18 m2 per plass.

b) Bebyggelse skal oppføres i maksimalt 2 etasjer med mønehøyde maks. 8,0 m. Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved boligens høyeste gavlvegg. På tomt 4 skal dessuten mønehøyden ikke overskride kote 24. Gesimshøyden skal ikke overstige 5,5 m. Husets bredde (gavlveggene) skal være mellom 6,5 m og 9 m.

c) Ny bebyggelse skal plasseres som vist på plankartet. Mindre avvik tillates. I tillegg til husets hovedform som er vist på plankartet tillates inntil to underordnede arker/bislag på sammenlagt maksimalt 25 m2 grunnflate (BYA). Arker og bislag skal inngå ved beregning av bruksareal.

d) For å unngå skjemmende terrenginngrep tillates underetasje bare på tomt 4, 5 og 6.

e) Frittliggende garasjer, uthus, boder m.v. tillates i tillegg til bolighuset som er vist på plankartet. Disse skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Der byggegrense ikke er vist kan garasje/uthus plasseres inntil 1 m fra tomtegrense. Garasje skal ligge minst 5 m fra tomtegrense mot vei når garasjen ligger vinkelrett på adkomstvei. Garasje/uthus skal være tilpasset bolighuset med hensyn på materialvalg og farger. For frittliggende garasjer skal maksimal mønehøyde ikke overstige 4,0 m over ferdig planert terreng målt ved garasjeport. Garasje skal byggemeldes sammen med bolighuset.

4. OMRÅDER FOR BOLIGER. KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE.

a) I områdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse, kjedehus, med tillatt bruksareal inntil T-BRA = 250 m2. Sekundærleilighet tillates ikke. Garasje og biloppstillingsplass inngår i bruksareal, likeså verandaer og balkonger som er bygget som en del av huset. Til verandaer skal alle uteplasser som er mer enn 0.3 m over terrenget eller krever mer enn 0.3 m høye fyllinger regnes med. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i bruksareal med 18 m2 per plass.

b) Ny bebyggelse skal plasseres etter prinsipp vist på plankartet. Mindre avvik tillates.

c) Bolighusets gavl skal vende mot adkomstveien som vist på plankartet og møneretningen skal være i rett vinkel mot adkomstveien. Bolighuset skal oppføres i maksimalt 2 etasjer med mønehøyde maks. 8,0 m. Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved boligens høyeste gavlvegg. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m. Gavlen skal ha bredde mellom 6,5 og 8,5m.

d) Mellombygg kan oppføres med maksimal mønehøyde 5,5 m. Mellombygg skal ha møneretning parallelt med veien.

e) Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området framstår med et godt helhetspreg.

f) For å unngå skjemmende terrenginngrep tillates ikke underetasje.

g) Levegg skal byggemeldes sammen med husene.

Nødvendig antall nettstasjoner plasseres innen for område for høyspentanlegg/trafo på plankartet.

I frisktsonene som er vist på plankartet skal det være fri sikt 0,5 m over terreng.

Områdene skal benyttes til felles lekeområder for tomtene 2-21. Lekeplassene skal være ferdig opparbeidet når boligene tas i bruk. Trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det skal etableres gjerde mot Pans Vei.

Fortau og adkomstveier skal ferdigstilles før boligene tas i bruk.

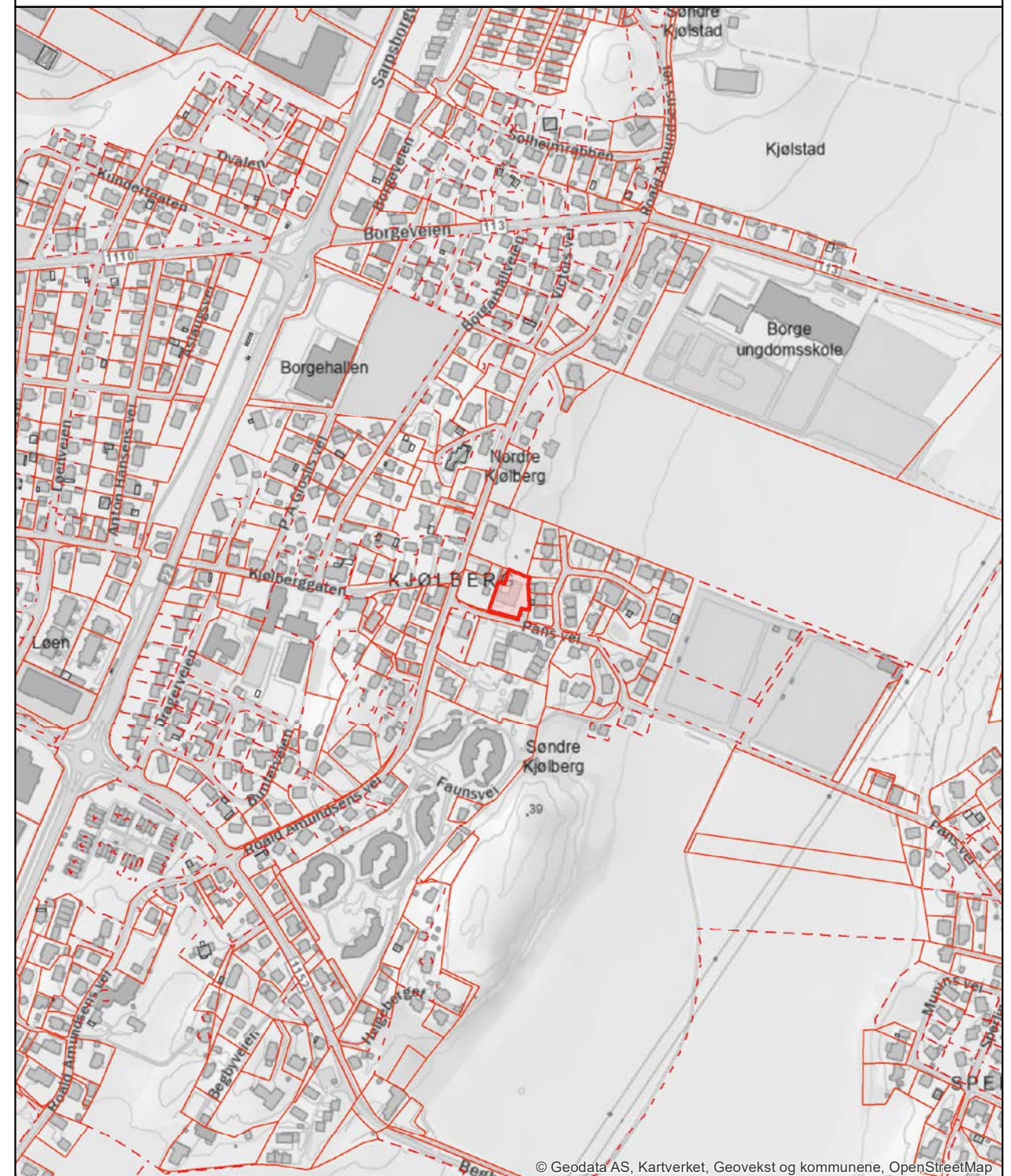
SG arkitekter / AH
13.01.04
rev 04.03.04
rev 28.10.04
rev 16.03.05
rev 25.04.05

 FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-03-19

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

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





Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Variert om oppstart og kunnegjening med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettelse 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	18.01.24.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	18.12.02.2020	AKHE
Egendokument	PS 84/20	16.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Eurnf88, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovisat FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, vinnemot Geomatix
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

BA	Bebbyggelse og anlegg
B	Boligbebyggelse
FK	Fritidsbebyggelse
S	Sentrumsformål
Forretninger	
OP	Offentlig eller privat tjenesteyting
FT	Fritids- og turistformål
R	Råstoffutvinning
N	Næringsbebyggelse
IA	Ideellanlegg
AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
U	Uteoppholdsareal
G	Grav og urnelund
KA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
H	Havn
P	Parkering
KA	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

SG	Slåggrenn struktur
N	Naturområde
T	Tundrag
F	Friområde
P	Park
K	Kombinerte grønstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

LNF	LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens ressurssgrunnlag
LNF	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)

B	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
F	Farled
SH	Småbåthavn
N	Naturområde
FS	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, stay- og faresoner

H10	Hensynssone ras- og skredfare
H20	Hensynssone flomfare
H30	Hensynssone høyspenningsanlegg
H40	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

H410	Krav vedrørende infrastruktur
------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

H420	Hensynssone landbruk
H430	Hensynssone friluftsliv
H440	Hensynssone landskap
H450	Hensynssone naturmiljø
H460	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssoner

H470	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
H480	Båndlegging etter lov om naturvern
H490	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssoner

H490	Krav om felles planlegging
------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Ps bakken	Bro	Framtidig	Ps bakken	Bro
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåttid						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

Byggegrense	
Forbudsgrænse sjø (100 m-beltet)	
Strandlinje sjø	
Markagrense	

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 609/69/0/0

Eierrepresentant: Torp Michael

Regningsmottaker: Torp Michael

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	PANS VEI 3	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	609	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	69	Oppgitt areal	785 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1224 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Pans vei 1 1654 SELLEBAKK	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
		Grunnkrets	Kjølborg	Valgkrets	Sellebakk

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193856608	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		330

TINGLYSTE EIERE

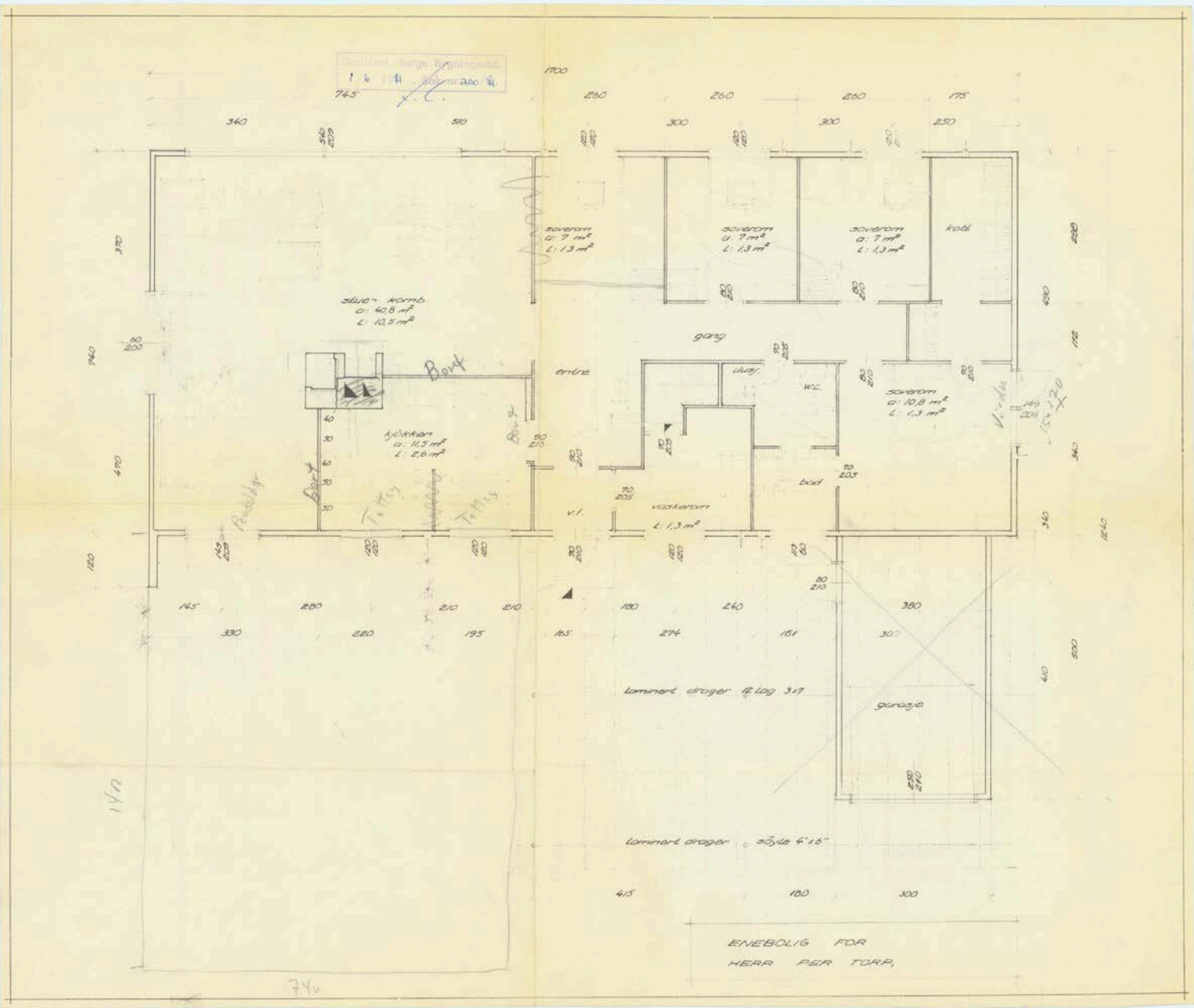
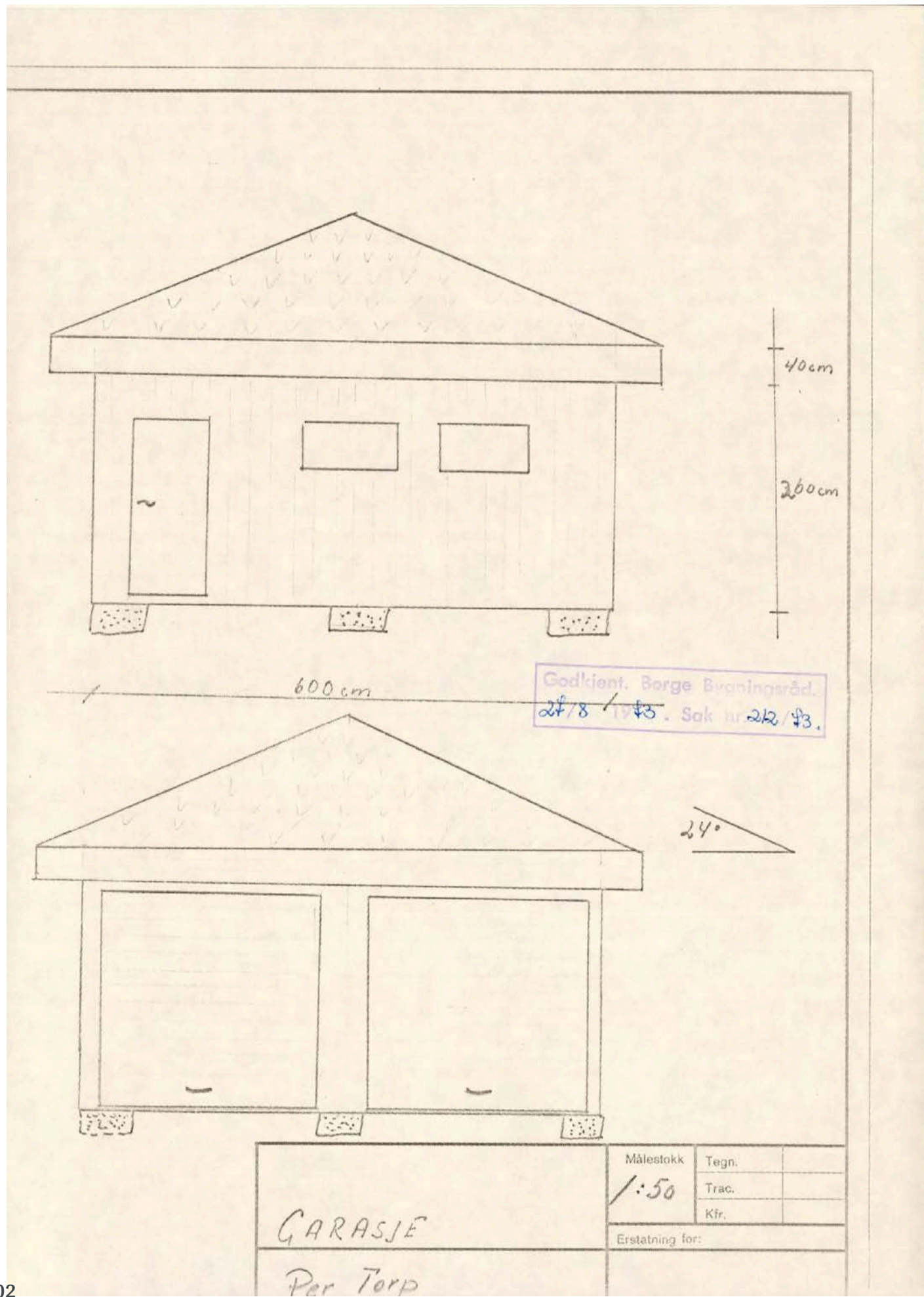
(Antall: 2)

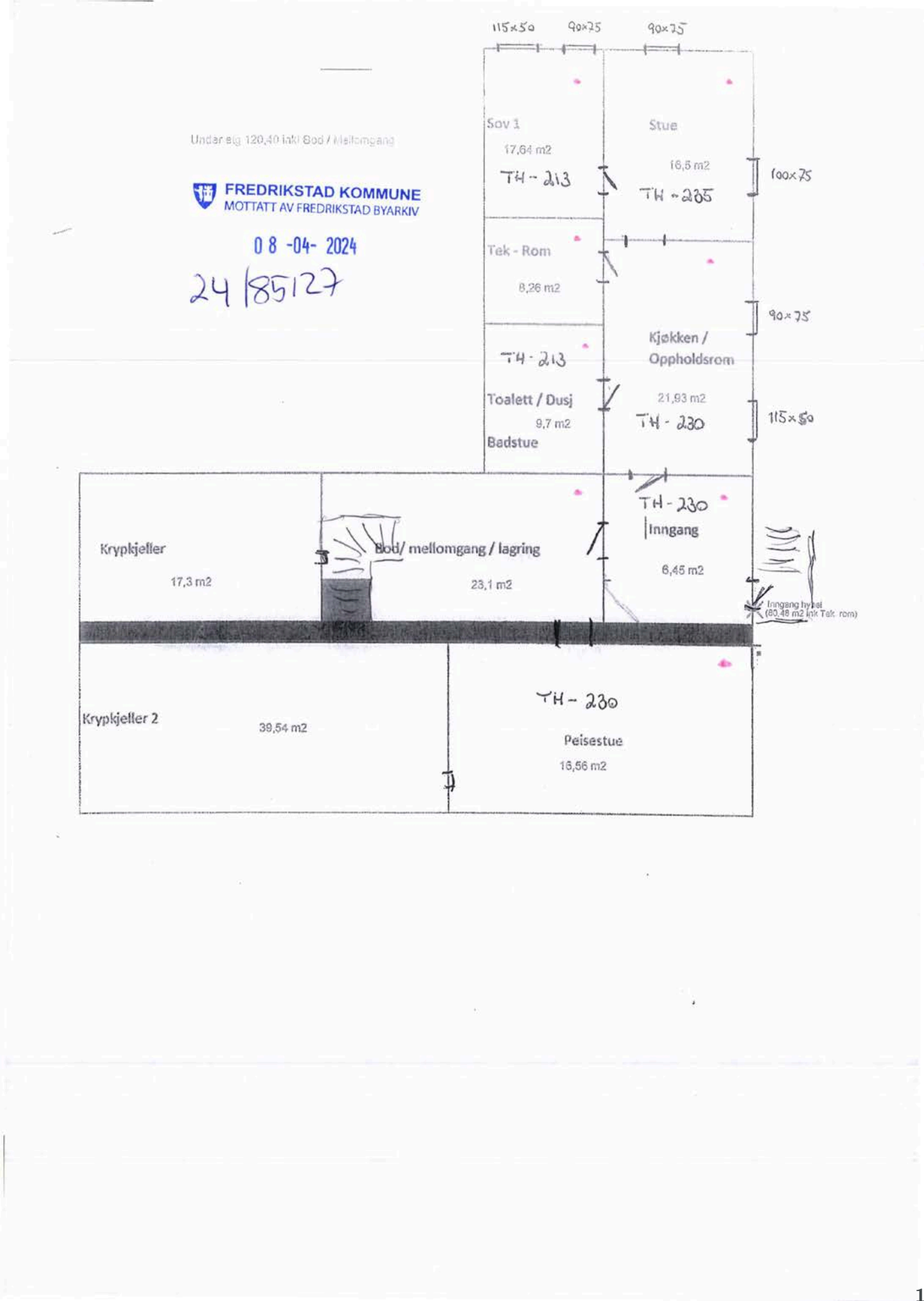
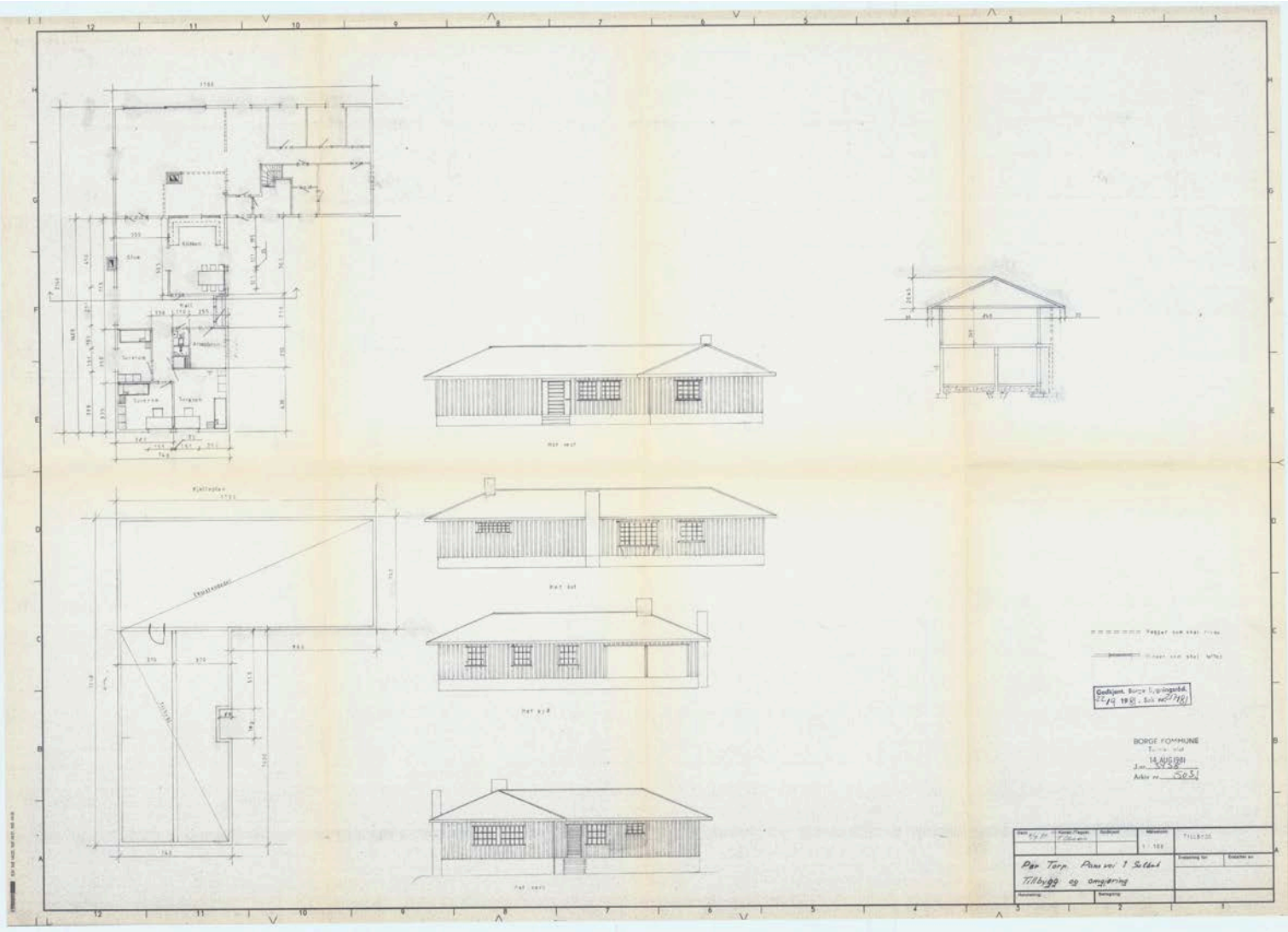
Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
TORP MICHAEL	PANS VEI 1	1654 SELLEBAKK	1/2	Hjemmelshaver
TORP METTE	PANS VEI 1	1654 SELLEBAKK	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
152	BRANNTILSYN 2 LØP	1,00 2 løp	kr 933,00	01.02.2025	1/1	0	kr 933,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.02.2025	1/1	0	kr 466,00
260	VANN - BOLIG	360,00 M3	kr 16,80	01.02.2025	1/1	0	kr 7 560,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.02.2025	1/1	0	kr 1 599,00
360	AVLØP - BOLIG	360,00 M3	kr 32,18	01.02.2025	1/1	0	kr 14 481,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.02.2025	1/1	0	kr 2 603,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 751,00	01.02.2025	1/1	0	kr 4 689,00
60	ESkatt Bolig	2 987 900,00 0/00	kr 3,20	01.02.2025	1/1	0	kr 9 561,00

kr 41 892,00







JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/MARIUS MARTIN MYREN
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240046
Vår referanse: 3429458/23558786
Bestilling: C3 2024-03-20 (5) 129

Dato
20.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 832447 Embete: 200 Registrert: 30.9.2014 Rettsstiftelse: BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM GJERDE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 0106 FREDRIKSTAD Gnr. 609 Bnr. 271 Fnr. 0 Snr. 0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Attestert kopi av dok.nr. 2014/832447/200
Uthentet 2024-03-20 09:55

Side 1 av 2

Skjøte ¹⁾

Eiendomsnavn Fredrikstad kommune – RTD Bygg og eiendom		Plass for tinglysingsstempel	
Adresse Postboks 1405			
Postnr. 1602 Fredrikstad		Doknr: 832447 Tinglyst: 30.09.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
(Under-) organsisasjonsnr./medlemsnr. 973 871 277		Ref.nr. 1324	
Opplysningene i feltene 1-5 registreres i grunnboken			
1. Eiendommen(e) ²⁾			
Kommunent	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
0106	Fredrikstad kommune	609	271
Eiendommens Adresse		Festlenr.	Seksjonsnr.
Pans vei 1 (tillegg)			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		Overdragelsen omfatter transport av festerett	
☒ Nei ☐ Ja		☒ Nei ☐ Ja	
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1.ledd nr. 5 eller avtale		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreft	
☐ Nei ☐ Ja		☐ Nei ☐ Ja	
Beskrivelse:			
1: Bebyggd ☐ 2: Ubebyggd ☒			
Bruk av grunn:			
☒ B Boligeiendom ☐ F Fritidseiendom ☐ V Forretningskontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vel ☐ A Annet			
Type Bolig			
☐ FB Fritiliggende enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Røkkehus/ kjede ☐ FB Blokkleilighet ☐ FB Annet			
2. Kjøpesum			
Kr. 12.400,-		Utløst på det frie markedet	
		☐ Ja ☒ Nei	
Omsættelighet			
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspansjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samskifte ☐ 7 Annet			
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte			
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾			
Kr. *-			
4. Overdras fra			
Fødselsnr./Org.nr (11/8 siffer) 4)	Navn		Ideell andel
940 039 541	Fredrikstad kommune		1/1
5. Til			
Fødselsnr./Org.nr (11/8 siffer) 4)	Navn		Fast bosatt i Norge
090776 40611 140376 35309	Mette Torp Michael Torp		☐ Nei ☒ Ja ☐ Nei ☒ Ja
Ideell andel			
1/2 1/2			
6. Særskilte avtaler			
OBS! Her føres kun opplysninger som skal og kan tinglyses			
Fredrikstad kommune org.nr 940039541 skal ha rett til å ha liggende ledninger for vann, kloakk, overvann, elektrisk strøm, Tv/radiosignaler og telefon over den ubebygde del av tomte, til andre tomter i området.			
Det er kjøpers plikt og ansvar etter lov eller eget behov å bekoste gjerde mot kommunens tilstøtende grunn.			
Gnr 609 bm 271 er tilleggstomt til gnr 609 bnr 69, 90 og 114 og skal kun avhendes sammen med disse.			

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7.Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon¹⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt ervert av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 første ledd 1) lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan ervert mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan ervert flere seksjoner. Arbeidsgiver kan ervert flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted

dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjenles med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv.²⁾

1. Er utsteder/utstederne gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utsteder/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utstedere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefelle(n) eller registrerte partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrift og bekreftelser

Sted

Fredrikstad

Utsteders underskrift 1)

For Fredrikstad kommune

Bjørn Hansen
bygg- og eiendomssjef

Gjenles med maskin eller blokkbokstaver

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelle/registrert partners underskrift

Gjenles med blokkbokstaver

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

1.vitneunderskrift

Gjenles med blokkbokstaver

Adresse

2.vitneunderskrift

Gjenles med blokkbokstaver

Adresse

Bortfeters underskrift

Gjenles med blokkbokstaver

Dato

Utsteders underskrift

Noter

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar Innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens Kartverk. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevet i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no/no.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsværer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette boløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtaks § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan slettes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separato regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshavere godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/MARIUS MARTIN MYREN
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240046
Vår referanse: 3429460/23558796
Bestilling: C3 2024-03-20 (5) 128

Dato
20.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
545545	200	3.7.2008	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	609	69	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Side 2 av 2

108

109

Kommune



Fredrikstad

Postboks 1405

1602 FREDRIKSTAD

973871714

MÅLEBREV

X

uten grensejustering
med grensejustering

J.nr

661/07

Målebrev nr.

4140/08

Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Gnr.	Bnr.	Festenr.
609	282	
Bruksnavn/adresse		
Areal		
49.1 m ²		

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig foretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	11.6.2008
Rekvirent	Fredrikstad kommune med fullmakt
Bestyrer	Ole-Kristian Halstensen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av g.nr.609, b.nr.69.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Fredrikstad	24.06.2008	 Asbjørn Borge leder	 Ole-Kristian Halstensen

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel



Doknr: 545545 Tinglyst: 03.07.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev

Gnr

609

Bnr

282

Festenr

Representasjonspunkt

X 6567205

Y 614393

Kartblad

32-05-517-118-61-10

X

Landsnett

Målestokk

1: 500

Areal

49.1

m²

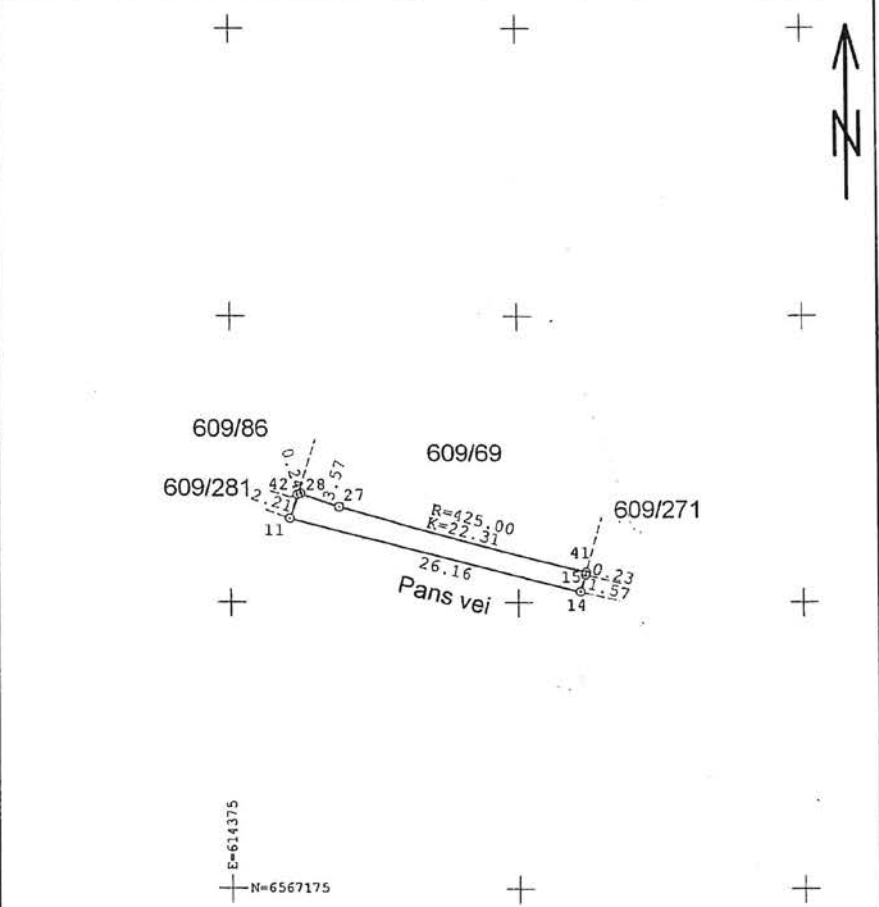
MÅLEBREVKART

Jnr

661/07

Målebrev nummer

4140/08



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
42	Punkt på gjerde	6567209.39	614380.82	0.24	
28	Portstolpe	6567209.46	614381.05	3.57	
27	Portstolpe	6567208.33	614384.43	22.31	425.00
41	Umerka grensepunkt	6567202.67	614406.00	0.23	
15	Umerka grensepunkt	6567202.45	614405.94	1.57	
14	Umerka grensepunkt	6567200.94	614405.50	26.16	
11	Umerka grensepunkt	6567207.30	614380.12	2.21	

GIS/LINE Målebrev



JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/MARIUS MARTIN MYREN
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240046
Vår referanse: 3429461/23558801
Bestilling: C3 2024-03-20 (5) 130

Dato
20.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
30298	200	13.1.2015	SAMMENSLÅING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	609	69	0	0

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 2015/30298/200
Uthentet 2024-03-20 09:55

Side 1 av 1

Melding til tinglysing

Det er ført en sammenslåing i matrikkelen
Det er ført med brukstiltelle: Sammenslåing av matrikkelenheter

Rekvirent av tinglysing			
Organisasjonsnr	Navn		
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMA		
Rekvirent(er) av forretning			
Fødselsdato/Orgnr	Navn		
090776	TORP METTE		
140376	TORP MICHAEL		
Matrikkelenhet(er) som skal utgå / settes historisk			
Knr	Gnr	Bnr	
0106	609	114	
0106	609	252	
0106	609	271	
Matrikkelenhet som skal bestå			
Knr	Gnr	Bnr	
0106	609	69	

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelforskrift § 10 3.ledd



Doknr: 30298 Tinglyst: 13.01.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

12.01.2015 11.53

Side 1 av 1



JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/MARIUS MARTIN MYREN
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240046
Vår referanse: 3429457/23558781
Bestilling: C3 2024-03-20 (5) 132

Dato
20.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
406410	86	29.6.1993	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	609	69	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

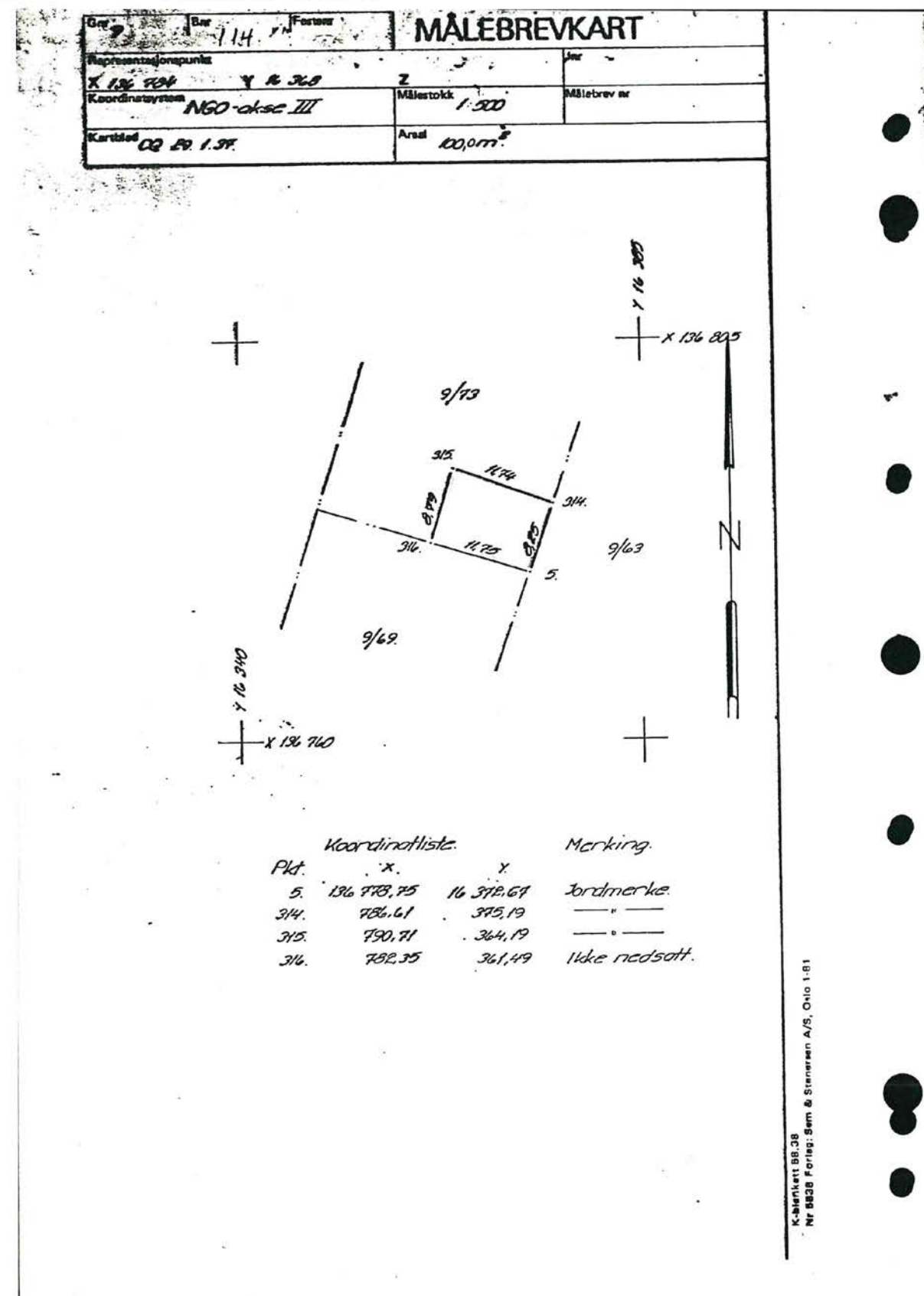
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1993/406410/86
Uthentet 2024-03-20 09:56

Side 1 av 2

Kommune BORGE		MÅLEBREV uten grensejustering med grensejustering	
		J.nr. 64/81 Målebrev nr. 1/17 Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	
Målebrev over			
Eiendom	Gnr. 9	Bnr. 114	Dagbokstempel REGISTRERT 29 JUNI 1993 SARPSBORG BYRETT DAGBOKNR. 6410
	Bruksnavn/adresse		
Areal	100,0 m2		
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	21.10.1981		
Rekvirent	Tora, Dagny og Margit Torp		
Bestyrer	Elisabeth Bollen		
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 9, bnr. 73. Doknr. 406410 Tinglyst: 29.06.1993 Emb. 086 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Sellebakk	27.10.1981	Asbjørn Borge(s)	Elisabeth Bollen(s)
At ovenstående avskrift er i overensstemmelse med oppmålings- Tinglysing protokollen bevitnes.			
Dagbokstempel		Tinglysingsstempel	
Påtegninger (rettelser o.l.)			
Eiendommen gnr. 9, bnr. 114 er ved feilskrift i målebrevs- beskrivelsen blitt fradelte gnr. 9, bnr. 73. Riktig avgiverieendom skal være gnr. 9, bnr. 90. Gnr. 9, bnr. bnr. 90 ble ved kart- og delingsforretning av 13.12.1977 fradelte gnr. 9, bnr. 73. Sellebakk, 25. juni 1993 Elisabeth Bollen Borge Oppmålingsmyndighet			
K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87			



JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/MARIUS MARTIN MYREN
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240046
Vår referanse: 3429459/23558791
Bestilling: C3 2024-03-20 (5) 136

Dato
20.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
403393	86	13.12.1971	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	609	4	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Avskrift av dagbok nr. 1393 1971
Sarpsborg Sørenskriverembete J.H.

Prt.koll
J. nr.
L. nr.

side

..... B O R G E kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingsjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av KJÖLBERG S. (eiend. navn), gr. nr. 9. br. nr. 4.

Parsellen er gitt br. nr. 69 (fylles ut av tinglysningssdommeren)

Parsellen er også betegnet PANS vei 3. gate/vei nr. (fylles evt. ut av oppmålingsjefen)

Ar 19 71. den 4. okt. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningsslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

en parsell av Kjølberg S. gnr.9, bnr.4

Forretningen er forlangt av Egil Torp.

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen

i nærvær av kartvitne Hans Wendelborg. og Tore Fjeld.

Bl. 5.40 b. 3000. 11761/71. ANDVORD.

Ved forretningen møtte: 1)

Grunneier: Egil Torp, Kjølberg i Borge.

Kjøperen: Per Asbjørn Torp, Fredrikstad.

Av naboer: Hans Wendelborg møtte for Borge kommunes eiendom gnr.9, bnr.63.

Etterat grensene var fastlagt, ble disse målt og fremgår av hosstående kart i målestokk 1:500 med følgende

grensebeskrivelse:

Arealet begrenses av de på kartet med tallene 1-2-3-4 betegnede grensehjørner.

Mot nordøst til gnr.9, bnr.4.....1-2, 24,93 m.
mot sydøst til gnr.9, bnr.63.....2-3, 30,23 m.
mot sydvest til Pans vei.....3-4, 26,16 m.
mot nordvest til gnr.9, bnr.4.....4-1, 31,30 m.

Tomtearealet utgjør 785,0 m².

Grensene er rettlinjert innenfor de oppgitte mål.

Alle grensehjørner er avmerket med jernrør.

Fradelingen er etter reguleringsplan for Kjølberg-området og godkjent av Borge bygningsråd.

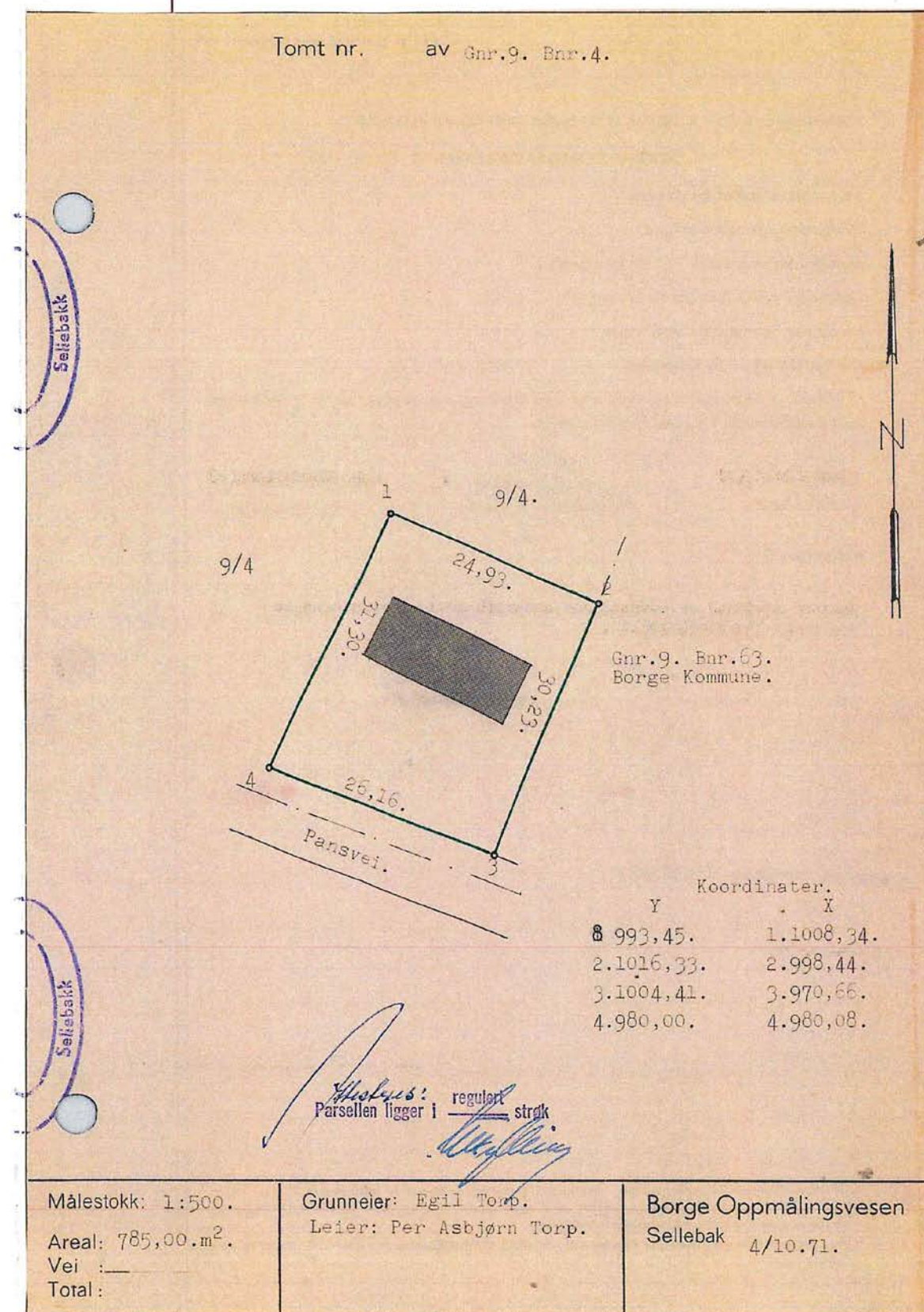
Da intet mer forlangtes tilført protokollen, ble forretningen avsluttet.

Hans Wendelborg(s) K.S.Fylling(s) Tore Fjeld.(s)
Kartvitne Oppmålingssjef Kartvitne

Hermed bevitnes at ovenstående avskrift er i overensstemmelse med Oppmålingsprotokollen.

Parsellen ligger i regulert strøk

1) Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefering, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tildutt eventuelle generelle tilføyelser.



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til Boligtomt.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ 0,04

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,15

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet PANS vei 3.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelings-
menns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Tore Fjeld (s)
Kartvitne

[Signature]
Oppmålingssjef

Hans Wendelborg(s)
Kartvitne

Påtegninger: ³⁾

Hermed bevitnes at ovenstående avskrift er i overensstemmelse
med oppmålingsprotokollen.

[Signature]
Oppmålingssjef

Notis:
Kartet er ikke tinglyst.

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningss-
dommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F.eks. bygningrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsel og sjour-
føringer.



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 26. mars 2024

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3004 Gårdsnr.: 609 Bruksnr.: 69 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Pans vei 1, 1654 SELLEBAKK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



Torp Michael

Pans Vei 1

1654 Sellebakk

Adresse:	Pans Vei 1 (H - 1 - 1)	Dato:	21.03.2024
Bygningsnr:	193856608	Saksreferanse:	
Eiendom:	609 / 69 / 0 / 0		(bes oppgitt ved svar)
Antall røykløp:	2	Vår referanse:	Vegard Johansen
Antall ildsted:	4	Avtale nr:	21727
Tilsyn:	Utført 23.03.2022		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

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



WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	609	Bnr.:	69	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Pansvei 1					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato:23.03.2022
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	X	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist feiet/kontrollert, dato:06.10.2023



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 609 Bruksnr.: 69

Adresse: Pans vei 1, 1654 SELLEBAKK

Referanse: 1111240046

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-609/69/0

Bruksnavn	PANS VEI 3	Beregnet areal	1 224.0
Etablert dato	13.12.1971	Historisk oppgitt areal	785.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skylt	0.04	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- ☒ Tinglyst
- ☐ Avklarte eiere
- ☐ Har festgrunn
- ☐ Bestående
- ☐ Har grunnforurensning
- ☐ Mangel matrikkelføring
- ☐ Seksjonert
- ☐ Har kulturminner
- ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
METTE TORP		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
MICHAEL TORP		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SF - Sammenslåing	13.01.2015	12.01.2015	Sak 14/21167	
AF - Annen forretningstype	05.11.2013	05.11.2013		
DL - Kart- og delingsforretning	11.06.2008	09.09.2008	661/07	
DL - Kart- og delingsforretning	11.06.2008	09.09.2008	662/07	
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	13.12.1971			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	02.10.1995	1 224.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193856608	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

19.03.2024

side 1 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS

1938566160181 - Garasjeuthus anneks til boligTB - Tatt i bruk

Bygning 193856608: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	260.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	260.0
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	260.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	210.0	0.0	210.0	0.0
K01	0	50.0	0.0	50.0	0.0

Bygning 193856616: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	20.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	20.0
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
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

19.03.2024

side 2 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	20.0	20.0	0.0

Adresser

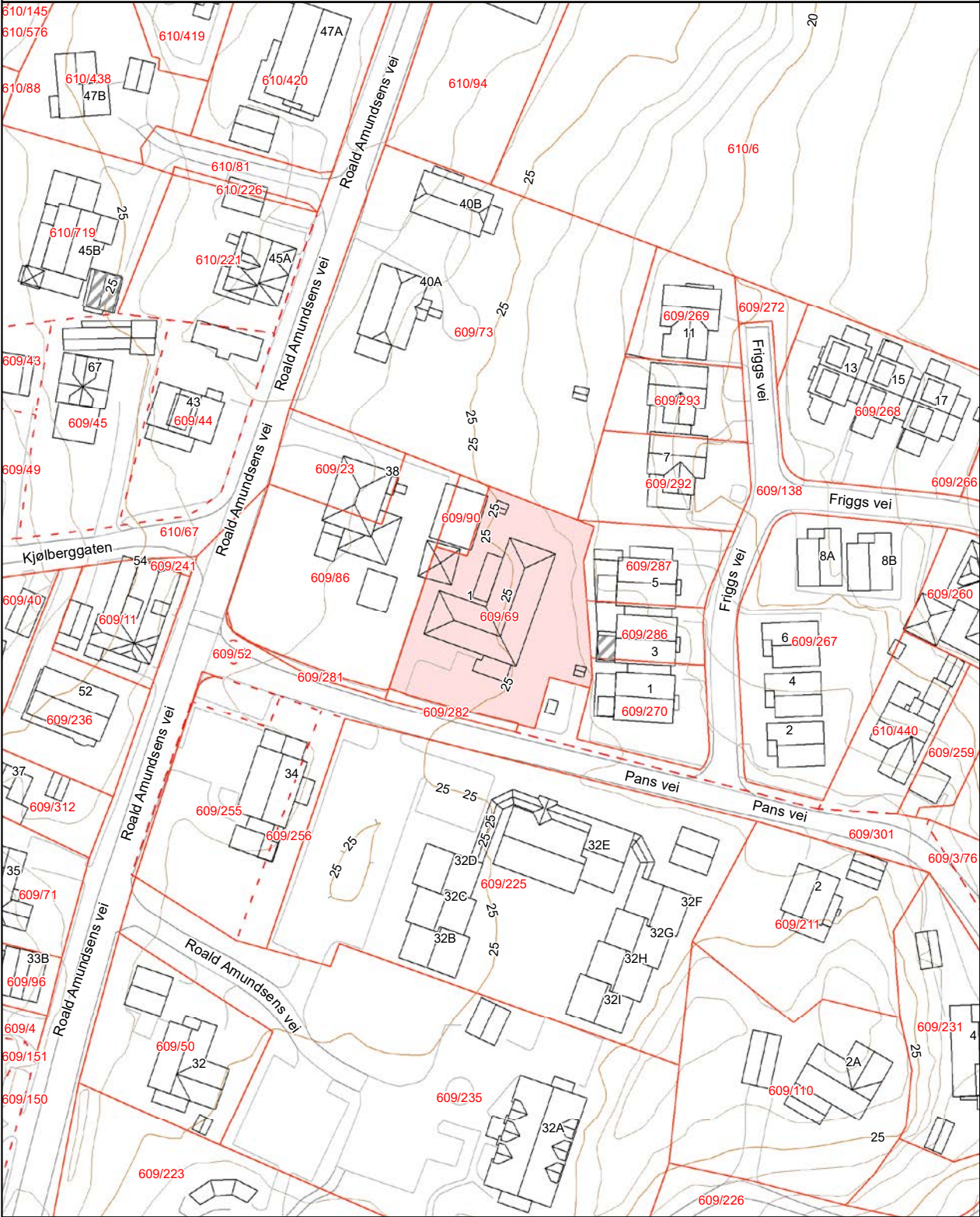
Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Pans vei	1		1654 SELLEBAKK

Oversiktskart

Adresse: Pans vei 1, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/69/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-19

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



Matrikkelkart

Adresse: Pans vei 1, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/69/0/0

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.



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-19

N



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1223.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567201.60727	614409.201133	Jord	3.36	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6567202.40664	614405.937587	Jord	0.27	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6567202.67355	614406.003821	Ikke spesifisert	22.31	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	424.918
4	6567208.33351	614384.427745	Ikke spesifisert	3.57	Annen detalj		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6567209.46416	614381.054015	Ikke spesifisert	0.24	Annen detalj		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6567209.39283	614380.819592	Ikke spesifisert	29.09	Annen detalj		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6567236.97802	614390.011785	Jord	6.32	Kamjern		Totalstasjon	14	0
8	6567235.18682	614396.074525	Ikke spesifisert	14.24	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
9	6567248.76063	614400.359182	Ikke spesifisert	18.35	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
10	6567242.12448	614417.457048	Ikke spesifisert	3.5	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6567240.85363	614420.723001	Jord	7	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6567234.1549	614418.668055	Jord	7.59	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6567226.60019	614419.249505	Jord	11.29	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6567215.34777	614420.114491	Jord	3.64	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6567211.71974	614420.391739	Jord	2.16	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6567209.63423	614419.857372	Jord	8.09	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6567211.62748	614412.030157	Jord	10.42	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 1



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Pans vei 1, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/69/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-03-19



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





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 609 / 69 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brensel tanker 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	Uttforming	Omkr
----	-----------	-------------------	------------	------

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

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Roald Amundsens vei 40A, 1654 SELLEBAKK

Kommune: Fredrikstad

Gårdsnr.: 609 Bruksnr.: 73 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Søknad om disp fra bestemmelse i reguleringsplan

Begrunnelse:

Se vedlegg.



Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Søknad om disp fra kommuneplanens plankrav

Begrunnelse:

Se vedlegg.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Arealdel av kommuneplan

Navn på plan: Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Amund Tvete Hermansen

E-post: amund@radineiendom.no

Telefon: 90075760

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: BYGGMESTER HELLE AS

Organisasjonsnummer: 924781211

Telefon: 93088311

E-post: patrik@byggmesterhelle.no

Postadresse: J.N.Jacobsens gate 24, 1606 FREDRIKSTAD

Nabovarselet er signert av

ALEKSANDER HELLE på vegne av BYGGMESTER HELLE AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

- A10-01 Situasjonsplan.pdf
- A10-02 Avkjøringsplan.pdf
- A70-01 Solstudie 20.Mai.pdf
- A70-02 Solstudie 20.September.pdf
- A80-6 3D Visualisering.pdf
- A40-01 Fasade Nord og Vest.pdf
- A40-02 Fasade Sør og Øst 1.pdf
- A20-01 Plan 1. etasje.pdf
- A30-01 Snitt A-A og B-B.pdf
- A30-01 Terrengsnitt A-A.pdf
- A30-02 Terrengsnitt B-B.pdf
- A30-03 Terrengsnitt C-C.pdf
- A30-05 Terrengsnitt D-D.pdf
- Følgrebrev til søknaden Roald Amundsens vei 40.pdf
- Søknad om disp fra bestemmelse i reguleringsplan.pdf
- Søknad om disp fra kommuneplanens plankrav.pdf
- Nabosamtykke etablering VA-trasse.pdf

Søknad om dispensasjon fra bestemmelse i reguleringsplan for «Roald Amundsens vei – 2 parseller»

Bakgrunn

Eiendommen Roald Amundsens vei 40A/B omfattes delvis av reguleringsplanen Roald Amundsens vei – 2 parseller (vedtatt 2003). Den aktuelle delen av eiendommen, mot adkomstveien, er regulert til spesialområde – verneverdig vegetasjon. Planens intensjon var å bevare eksisterende vegetasjon i området, samtidig som trafikksikkerheten ble forbedret gjennom etablering av gangvei/fortau på motsatt side av veien.

I dag er flere av trærne i spesialområdet døde, og deler av området er beplantet med nye hekker som endrer gatebildet. Ett av poppeltrærne i området må fjernes for å etablere ny avkjørsel til eiendommen som søkes fradelt.

Ved å etbalere ny avkjørsel vil den flotte gårdplassen til Roald Amundsens vei 40A/B bevares og man får en ny avkjøring til tiltaket med god sikt.

Tiltak

Det omsøkte tiltaket gjelder fjerning av ett eksisterende poppeltre (se bilde 1) og flytting av dette til et sted i samme trerekke hvor et tilsvarende tre er dødt (se bilde 2). Dette vil sikre at trerekken opprettholdes, samtidig som dødt tre erstattes. Gårdsplassen mellom 40A og 40B (se bilde 3) bevares uendret.

Vurdering – hensyn bak bestemmelsen

Formålet med bestemmelsen om verneverdig vegetasjon er å ivareta områdets grønne preg og særpregede beplantning. Dispensasjon vil ikke svekke dette formålet:

- Den totale trerekken opprettholdes, og visuell kontinuitet styrkes ved at dødt tre erstattes av friskt.
- Gårdsplassen og tunmiljøet bevares i sin helhet.
- Tiltaket gir ingen negativ innvirkning på trafikksikkerhet, miljø eller landskapsbilde.

Fordeler og ulemper

Fordelene ved dispensasjon vurderes som klart større enn eventuelle ulemper:

- Strøkets karakter og reguleringsplanens intensjon opprettholdes.
- Dødt tre erstattes av levende tre, noe som gir bedre helhetsinntrykk.
- Eiendommen kan utnyttes i samsvar med kommuneplanens formål bebyggelse og anlegg.
- Tiltaket bidrar til å bevare det særpregede gårdstunet.

- Tiltaket viderefører den opprinnelige delingen av tunet. Frem til på 1990-tallet gikk det en kjærrevei som delte tunet rundt bolighuset ift. Nedre del av tomten. (se bilde 5)

Ingen ulemper er identifisert ved tiltaket.

Konklusjon

Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt:

- Hensynene bak bestemmelsen tilsidesettes ikke vesentlig.
- Fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det bes derfor om at Fredrikstad kommune innvilger dispensasjon fra reguleringsplanens pkt. 6 for gjennomføring av tiltaket.

Fredrikstad, 13.08.2025

Med vennlig hilsen



Patrik Pettersen
Prosjekteringsleder / teknisk tegner

Bilde 1. Poppeltre som ønskes fjernet ifb. med etablering av ny avkjørsel.



Bilde 2 – dødt poppeltre som ønskes erstattet med tre i bilde 1.



Bilde 3 eksisterende gårdstun som ønskes bevart



Bilde 4, dagens gatebilde med hekk mellom vei og poppeltrær.



Bilde 5, kjærreveien som delte tunet rundt bolighuset og nedre del av tomten. Slik så det ut helt frem til 1990-tallet.



Søknad om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens arealdel § 2.1 – Roald Amundsens vei 40A/B (gnr. 609, bnr. 73)

1. Bakgrunn for søknaden

Tiltaket gjelder oppføring av ny bebyggelse på omsøkt fradelt tomt i et veletablert boligområde. Eiendommen ligger innenfor arealformålet *bebyggelse og anlegg* i kommuneplanens arealdel, og tiltaket er prosjektert i samsvar med planens rammer for høyder, volum og plassering.

2. Hensynet bak plankravet

Formålet med plankravet er å sikre helhetlig vurdering av arealbruk, herunder miljøhensyn, kapasitet på kommunal infrastruktur, bebyggelsesstruktur, adkomst og andre planfaglige spørsmål. Når disse forholdene allerede er avklart i overordnede planer, og tiltaket er i tråd med disse, er behovet for reguleringsplan begrenset.

3. Vurdering – tilsidesettelse av hensynet bak plankravet

Tiltaket ligger i et godt utbygd tettstedsområde, identifisert i kommuneplanens strategidel (side 76) som egnet for fortetting. Området har fragmentert bebyggelsesstruktur og lav sårbarhet for endring.

- Vei, vann og avløp er etablert.
- Overvann håndteres i tråd med kommuneplanens bestemmelser.
- Tiltaket medfører ingen vesentlig økning i trafikk eller parkeringsbehov, og parkering skjer på egen grunn.
- Sol- og utsiktsforhold for naboer ivaretas.
- Den del av eiendommen som skal bebygges omfattes ikke av hensynssoner eller kjente, fremtidige arealendringer.

En reguleringsprosess vil ikke utløse krav om planprogram eller konsekvensutredning, og vil neppe tilføre ny kunnskap om arealdisponeringen. Nabomedvirkning sikres allerede gjennom byggesaken.

Konklusjon: Hensynene bak plankravet blir ikke vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.

4. Fordeler og ulemper ved dispensasjon

Fordelene ved å dispensere vurderes som klart større enn ulempene:

- Tiltaket realiserer kommuneplanens mål om fortetting i tettstedene.
- Prosjektet er stedstilpasset med lav mønehøyde (3,6 m), pulttak og tilpasning til eksisterende bebyggelsesstruktur.

- Utbyggingen viderefører området småhuskarakter uten vesentlig sjenanse for naboer.
- Dispensasjon unngår en ressurskrevende planprosess uten reell merverdi.

5. Konklusjon

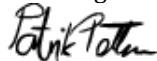
Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt:

- Hensynene bak bestemmelsen tilsidesettes ikke vesentlig.
- Fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

På dette grunnlaget bes det om at Fredrikstad kommune innvilger dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel § 2.1 for tiltaket på Roald Amundsens vei 40A/B.

Fredrikstad 13.08.2025

Med vennlig hilsen



Patrik Pettersen
Prosjekteringsleder / teknisk tegner



Fredrikstad kommune
v/ avdeling byggesak
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

11.08.2025

Søknad om rammetillatelse – Følgebrev til nabovarsel

Tiltak	Oppføring to tomannsboliger på tomt som søkes fradelt 609/73 i egen søknad
Adresse	Roald Amundsens vei 40A/B, 1654 Sellebakk
Gnr/Bnr	609/73 i Fredrikstad kommune
Tiltakshaver	Radin Eiendom AS
Ansvarlig søker	Byggmester Helle AS
Kontaktperson	Patrik Pettersen , 93088311, patrik@byggmesterhelle.no Amund Tvete Hermansen, 90075760, amund@radineiendom.no

Tiltak

Tiltaket gjelder søknad om rammetillatelse for to tomannsboliger i Roald Amundsens vei 40, 1654 Sellebakk, gnr/bnr 609/73 i Fredrikstad kommune. Tiltakshaver er Radin Eiendom AS.

Gjeldende Planer

Kommuneplan	Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035
Status	Vedtatt 15.06.2023
Formål	1001-Bebyggelse og anlegg der tiltaket skal plasseres. En del helt nord på eiendommen utenfor der bebyggelsen skal plasseres ligger i hensynssone H310 skredfare.
Reguleringsplan	En liten del av eiendommen mot Roald Amundsens vei er omfattet av reguleringsplan <i>Roald Amundsens vei – 2 parseller plan ID 496 – verneverdig vegetasjon</i> .
Areal	609/73 har et areal på 3187m2 og tomt som søkes fradelt i egen sak har et areal på ca 1724m2. Det er sistnevnte areal som brukes i beregning av utnyttelsesgrad mv.

Eksisterende situasjon

Roald Amundsens vei 40A/B er en eldre boligeiendom med «bryggerhus» (40B) fra rundt 1850. Bolighuset er pga. alder markert med rød Sefrak-trekant.

Den aktuelle del av tomten som søkes fradelt og bebygd med de to tomannsboliger som denne søknad omfatter ligger på en lavere kotehøyde enn eksisterende bolighus på eiendommen 609/73 og henvender seg primært mot boligfeltet som ligger tilstøtende mot øst , som ble utbygd rundt 2010. Med bakgrunn i tomtens beskaffenhet vil det nye tiltaket være lite synlig i sammen med den eldre boligeiendommen.

Bebyggelsen i området bærer preg av å være oppført i forskjellige tider og med varierende arkitektur. Det finnes innslag av både saltak, flatt tak og valmet tak i bebyggelsen rundt eiendommen.

Begrunnelse for tiltaket

Eier av Roald Amundsens vei 40A/B vil fradele en tomt til boligbebyggelse da det ønskes et enklere liv med mindre eiendom som krever stell og skjøtsel.

Det er samtidig et behov praktiske boliger med alle funksjoner på ett plan i området. Målet for tiltakshaver er derfor å tilby det lokale markedet boliger med en liten hagefleck for rekreasjon og minimalt vedlikeholdsbehov.

Tiltak

På eiendommen avsatt til formål bebyggelse og anlegg planlegges det oppført to nye tomannsboliger i på ett plan. Den aktuelle eiendommen som det søkes å dele var frem til på 1990-tallet naturlig delt av en kjerrevei på omtrent samme sted som det søkes om tomteskille i dag.

Eneboligene vil bli plassert lavt i terrenget. Det vil bli mindre oppfyllingsmasser under begge boligene samt mellom byggene for håndtering av overvann. Kotehøyden på overkant ferdig gulv 1.etasje for de to forskjellige byggene er er + 24.45m – 24.95 og mønehøyde er + 28.02-28.53 som er på høyde med eller under Roald Amundsens vei som har kotehøyde på 27.93 – 28.47 i det aktuelle området.

Boligene er like i utformingen og består av totalt to tomannsboliger som internt er forskjøvet i lengderetning samt en liten høydeforskjell for å bryte opp og skape gode private arkitektoniske kvaliteter samt gode utomhusarealer.

Som beskrevet i «eksisterende situasjon» er det i nærområdet er det et lett variert bygningsmiljø med elementer fra ulike stilarter. Det er innslag av eldre bebyggelse, eksisterende hus som er blitt modernisert med årene samt relativt nye og kjedete boliger rett på østsiden. Boligene er foreslått med fasader som består av en kombinasjon av stående, vedlikeholdsvennlig kledning og sedumtak. Dette for å bryte opp og gjøre de mindre massive i terrenget slik at de virker mindre ruvende.

I nærområdet er det ulike takformer og materialitet. Det er ulike innslag av pulttak, valmede tak og saltak, med innslag av takstein og takpapp. Boligene er prosjektert med pulttak å få ned byggenes høyde på tomten slik at de tilpasser seg omkringliggende bebyggelse på en best mulig måte.

Målet er at de nye eneboligene skal oppfattes som naturlige og tilnærmet usynlige takket være materialiteter og plassering i terreng for forbipasserende i Roald Amundsens vei.

Utnyttelse

Det totale BYA for tiltaket, da inkl. 5 biloppstillingsplasser og 4 sportsboder vil da være 486,8 / 1700 m2 x 100 = 28.23%

Høyder

Den planlagte bebyggelsen plasseres mellom 4 og 8.5 meter fra eksisterende nabogrensen mot Friggs vei i øst og mellom 6.4 og 8.4 meter mot jordet i nord. Byggene er lave, og det vil ikke kastes noe skygge mot den nevnte bebyggelsen i Friggs vei. Se vedlagte solstudium.

Mønehøyde på boligene er 3,6 meter med en kotehøyde på mønet mellom 28.02 og 28.53.

Søknad om dispensasjon

Se to vedlagte søknader om dispensasjon fra hhv. kommuneplanens plankrav og deler av reguleringsplanens bestemmelser ift. vegetasjon langs Roald Amundsens vei.

Adkomst

De to nye tomannsboligene, tiltaket, som søknaden gjelder skal benytte en ny, felles innkjørsel fra Roald Amundsens vei og det søkes om denne adkomst parallelt både i vedlagte søknad og søknad om oppretting av ny eiendom.

Ny avkjørsel vil ligge inn mot naboeiendom Roald Amundsens vei 48, gnr 609, bnr 23 sin avkjørsel og vil sammen danne en opplevd brei og oversiktlig avkjørsel til både den eiendom som søkes fradelt og nevnte naboeiendom.

Se vedlegg med avkjørselsplan og siktlinjer.

I forbindelse med etablering av ny avkjørsel må det flyttes på noe vegetasjon som i henhold til reguleringsplan ligger i *spesialområde – verneverdig vegetasjon*. Se eget vedlegg med søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse pkt. 6.

Uteoppholdsareal

*Fredrikstad kommuneplan,
Kapittel 12 Uteoppholdsareal jf. pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8,
jf. pbl § 11-11 nr. 2: Uteoppholdsarealene skal ikke ha fall brattere enn 1:3.*

Utenfor byområdet

*Total areal: Minimum 80kvm per boenhet.
Privat: Alle boliger skal ha privat uteplass
Felles: Minst 30 kvm på terreng eller dekke med jordlag
Offentlig tilgjengelig: Minst 40 kvm per bolig på terreng*

Nærmiljøpark / offentlig uteoppholdsareal: Tettstedet: Ved utbygging av boliger i nye eller etablerte utbyggingsområder skal det være nærmiljøpark, som oppfyller de til enhver tid gjeldende «Normaler for opparbeidelse av uteoppholdsarealer», i ti minutters gangavstand fra bolig (ca. 800m langs vei).

Alle boligene får private, solrike markterrasser og hager.

Det blir store grøntarealer som består av felles gressplen og naturtomt mellom og rundt de nye boligene.

Sellebakk IL har et flott idrettsanlegg under 200 meter øst for de planlagte boligene i tillegg er det fin og moderne lekeplass med tilhørende grøntarealer ved Borgehallen som ligger tilsvarende nærme i motsatt retning.

Parkering

Krav til parkering er oppfylt ved at hver bolig har sin egen parkeringsplass i tillegg til en felles gjesteplass.

Renovasjon

Renovasjonsdunker vil plasseres på egen grunn og trilles til Roald Amundsens vei ved tømming.

Terreng

Det er lagt stor vekt på bebyggelsens tilpasning til terrenget på eiendommen.

Det skal ikke sprenges.

Overvann

Tomteforholdene er vurdert som godt egnet for fordrøyning, slik at vannet kan føres fra taket direkte til terrenget.

Vann og avløp

Se vedlagte dokument som viser planlagt VA-trasse for de nye boligene. Det foreligger samtykke fra eier av 610/6 (jordet) å anlegge VA-trasse på hans tomt. Siste del inn til eksisterende kum i Friggs vei skjer på grunn tilhørende Fredrikstad kommune.

Underlag for prosjektering av vann og avløp vedlegges rammesøknad.

Geoteknikk:

En liten del av eiendommen inn mot jordet i nord ligger i hensynssone H310 – skredfare. Denne delen skal ikke bebygges.

Relevante ansvarserklæringer ift. geoteknikk vedlegges søknad om IG.

Med vennlig hilsen


Patrik Pettersen
Prosjekteringsleder / teknisk tegner







Arbeider:

Lokalisering:


Prosjekt:
Nybygg, 4 stk eneboliger
Roald Amundsensvei 40
1654 SELLEBAKK

Titelutøver:
RADIN
R A D I N

Kontakt:
Byggmester Helle AS
Borgata 3, 1607 Fagervik
Patrik@byggmesterhelle.no

Etternavn:
Roald Amundsensvei 40 - Forslag 2.jpg

Byggeplan nr.:

Revisjon nr.:

Byggesak

 **BYGGMESTER
HELLE AS**

Gnr./Bnr./Festn. nr.:
609/73/0

Målestokk: Arkstørrelse:
A3

Prosjekt nr.:
20241030

Tegningsnr.:
A80-6

Dato:
08.08.2025

Type tegning:
3D Visualisering

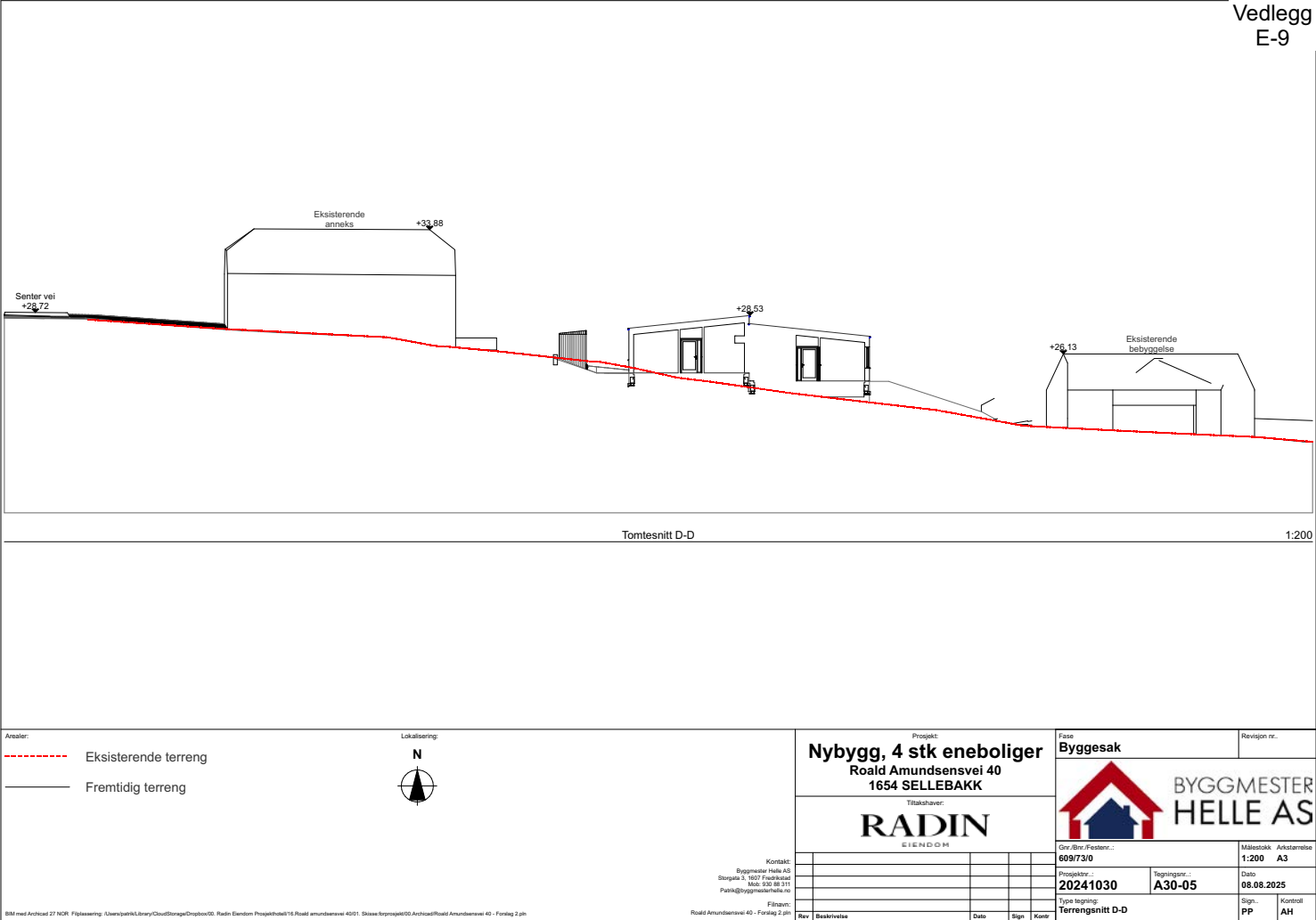
Sgn.:
PP

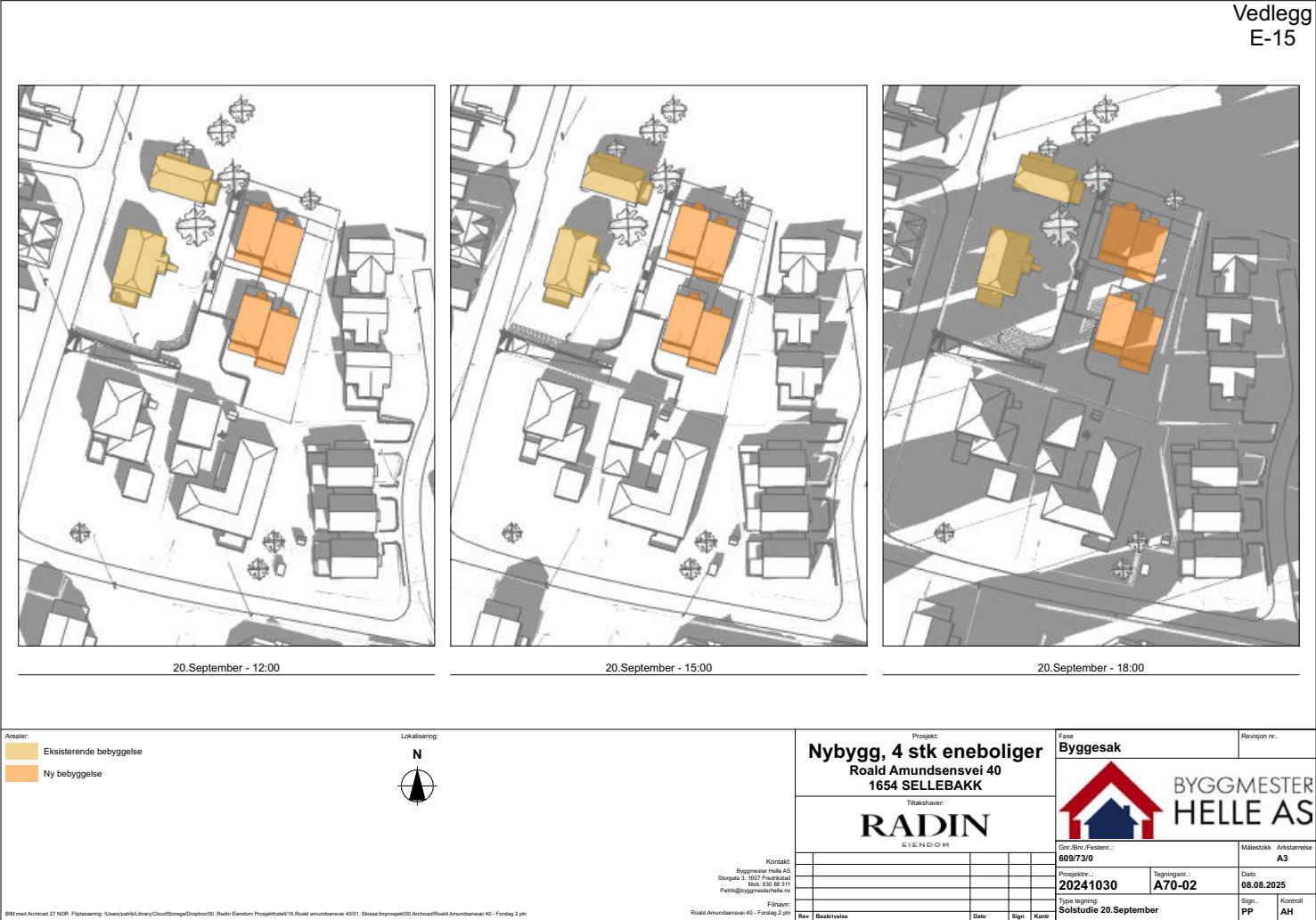
Kontroll:
AH

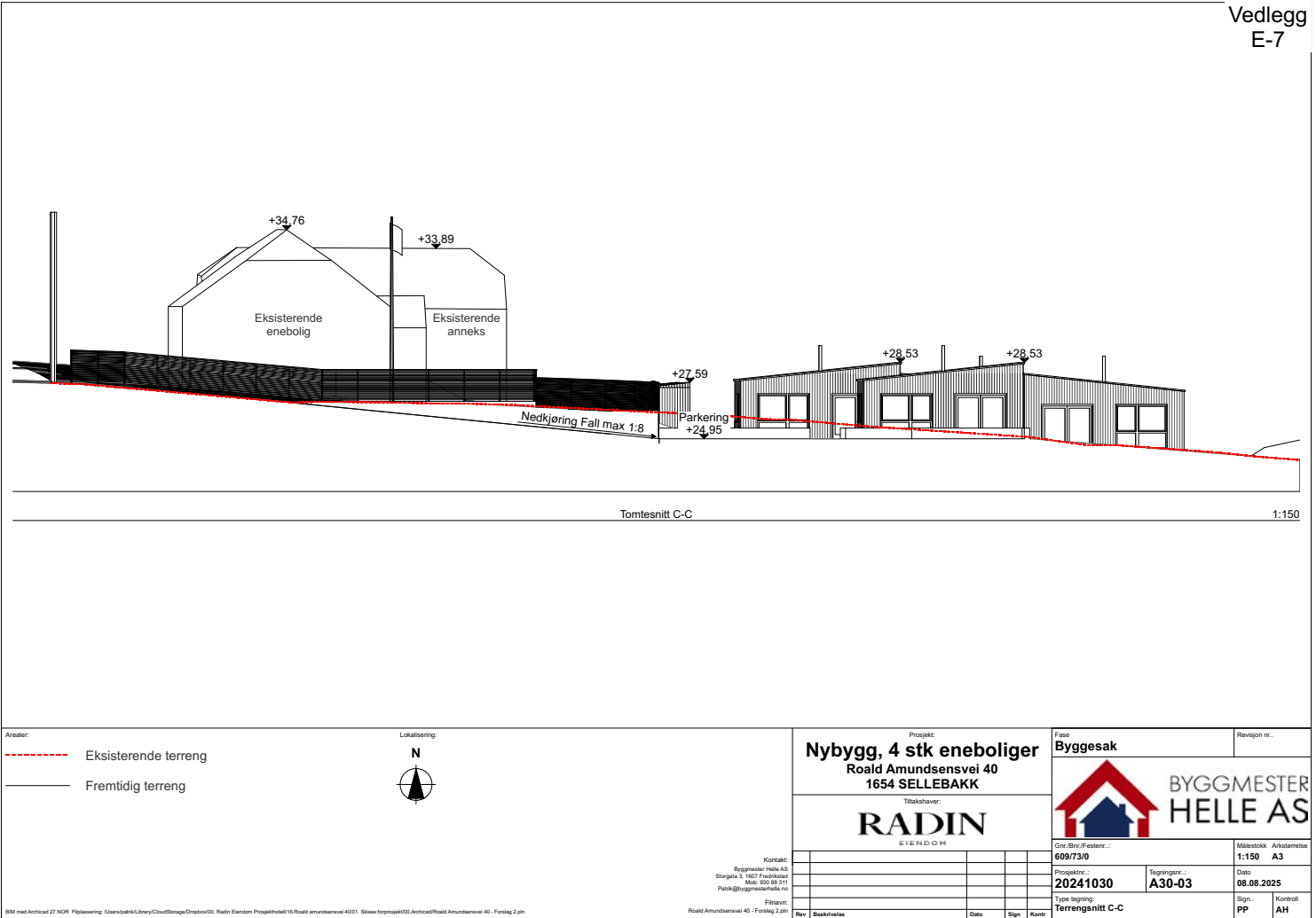
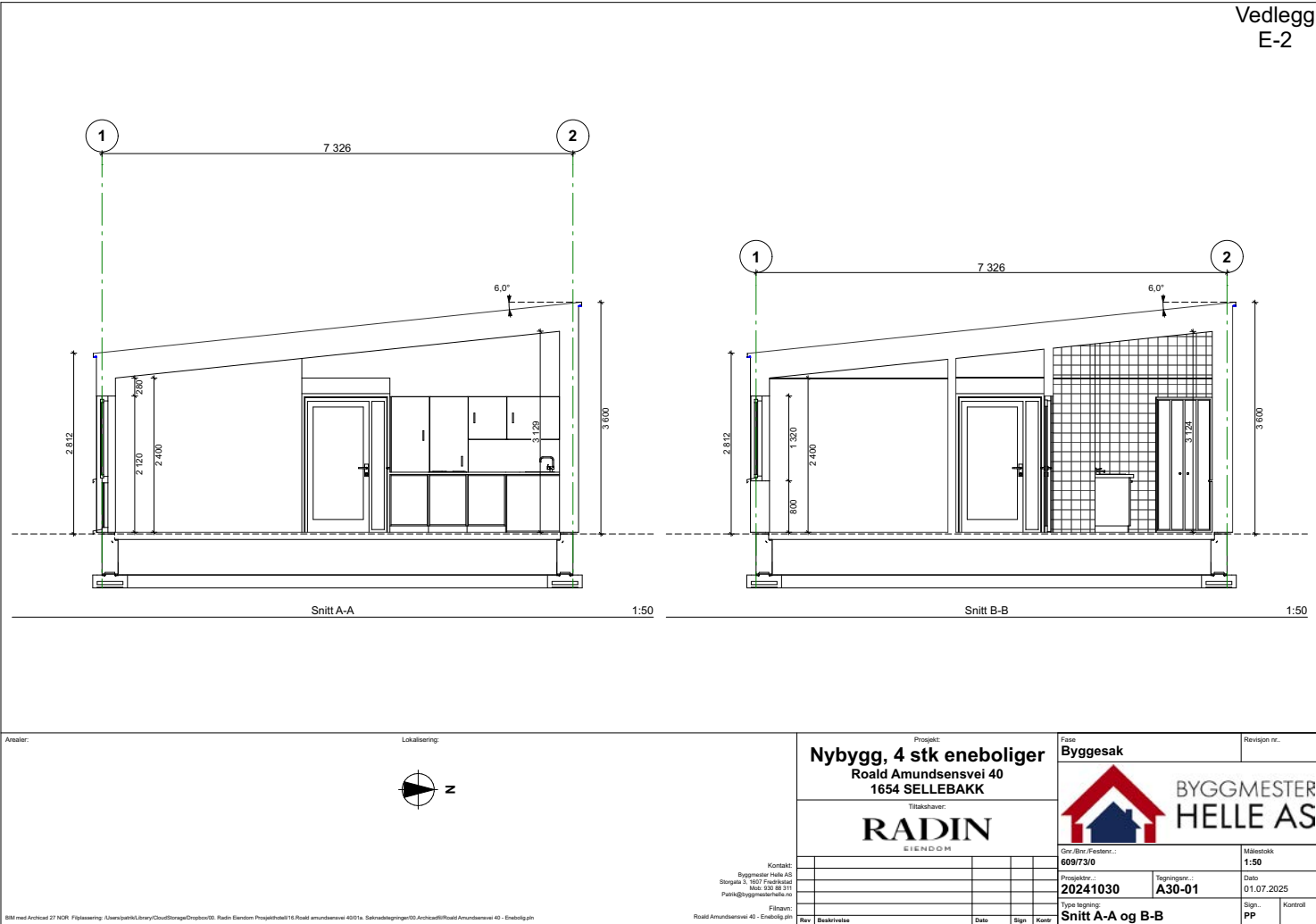
148

149









Notater



Advokatforeningen

**EIENDOM** NORGE

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Pans vei 1
1654 SELLEBAKK

Meglerforetak: Aktiv Fredrikstad og Hvaler
Saksbehandler: Jens August Larsen

Oppdragsnummer: 1111240046

Telefon: 997 17 879
E-post: jens.august.larsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 09.09.2025

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

