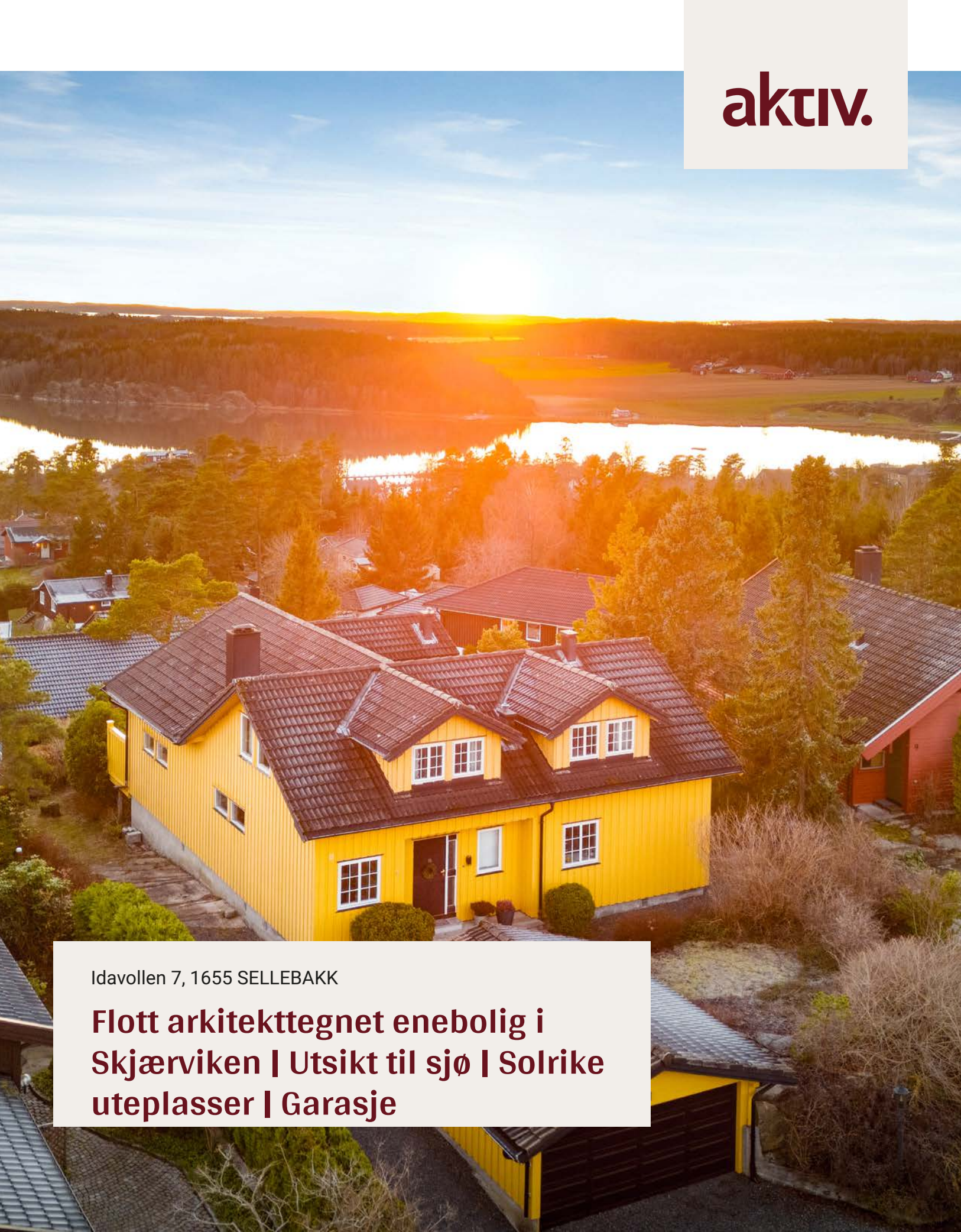


An aerial photograph of a bright yellow, two-story house with a dark red tiled roof. The house features several dormer windows and a central entrance. It is situated on a hillside, surrounded by lush green trees and shrubs. In the background, a calm lake reflects the warm, golden light of a setting or rising sun. The sky is a mix of blue and orange, with soft clouds. The overall scene is peaceful and scenic.

aktiv.

Idavollen 7, 1655 SELLEBAKK

**Flott arkitekttegnet enebolig i
Skjærviken | Utsikt til sjø | Solrike
uteplasser | Garasje**



Regionsleder

Hanne Tegneby

Mobil 957 61 729

E-post hanne.tegneby@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 300 000,-
Omkostn.: Kr 158 850,-
Total ink omk.: Kr 6 458 850,-
Selger: Øyvind Gabrielsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 223/223 kvm
Tomtstr.: 802.2 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 660, bnr. 67
Oppdragsnr.: 1111250141

Flott arkitekttegnet enebolig i Skjærviken | Utsikt til sjø | Solrike uteplasser | Garasje

Den arkitekttegnede og velholdte eneboligen ligger høyt, fritt og solrikt med flott utsikt til sjøen og det vakre kulturlandskapet i Skjærviken. Her får du lyse og romslige oppholdsrom, stort kjøkken og direkte utgang til en lun terrasse perfekt for hyggelige samlinger. Planløsningen er ideell for familier, med egen stue og fire soverom samlet i andre etasje.

Rett utenfor døren møter barna et barnevennlig nabolag med lekekamerater, skogsområder og kort vei til barnehage og trygg gang- og sykkelvei til skolen. Kun noen minutters gange unna ligger sjøen med strand, badeanlegg, populære turstier, samt rimelig utleie av kano og kajakk.

Her bor du omgitt av stille natur– samtidig som Fredrikstad sentrum nås på ca. 10 minutter. Velkommen til en bolig og attraktiv boligområde som må oppleves



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	87
Budskjema	141

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 223 m²

BRA totalt: 223 m²

TBA: 53 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 137 m² Entré, toalettrom, soverom, vaskerom, kjølerom, kjøkken, spisestue, peisstue, stue

2. etasje

BRA-i: 86 m² Gang, hovedbad, garderobe, 4 soverom, gjestebad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 m² Terrasse

2. etasje

5 m² Balkong

Ikke målbare arealer

Det er 20kvm med ikke målbart areal i boligens 2.etg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

802.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er kupert og det er fjell i dagen. Opparbeidet med noe plen, div. beplantning og trær. Gruset adkomst.

Beliggenhet

Boligen har en ettertraktet beliggenhet i Skjærviken – et av Fredrikstads mest populære og familievennlige områder. Her bor du høyt og fritt, med en nydelig utsikt over sjølandskapet som skaper en unik ramme rundt hverdagen. Eiendommen ligger øverst i front på mest attraktive området på Haugen, boligen var i sin tid en av de første tomtene som ble valgt ut. Samt et trygt nabolag uten gjennomgangstrafikk, noe som gir særdeles gode oppvekstvilkår for barnefamilier.

Med kort gangavstand til både barnehager og Borge skole er hverdagslogistikken svært enkel og effektiv. Området byr også på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren – her finner du skogsstier, friområder og natur som inviterer til både hverdagsmosjon og helgeturer. Kun ca. 1 km unna ligger populære Vispen, et idyllisk badeområde med svaberg og gode solforhold, perfekt for sommerdager ved sjøen.

Til tross for den rolige og naturnære beliggenheten har du kort vei til det du trenger. Fredrikstad sentrum når du på ca. 11 minutter med bil, Sarpsborg på ca. 12 minutter og Svinesund Handelsområde på rundt 18 minutter. Det er gode bussforbindelser i området, noe som gjør Skjærviken attraktivt også for pendlere og deg som ønsker enkel tilgang til bylivet.

Her får du det beste fra to verdener: en fredelig og sjøvendt beliggenhet med utsikt og natur, kombinert med nærhet til servicetilbud, skoler, arbeidsplasser og byens pulserende sentrum.

Adkomst

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

Bebbyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Kenneth Pettersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Sydvendt balkong i trekonstruksjoner på ca. 5 m². Bjelkelag utkraget fra bygningskroppen. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,03 m. Sydvestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca. 48 m². Bjelkelag forankret til bygningskroppen, understøttet av søyler til fundamenter. Rekkverk av trekonstruksjoner, tett rekkverksbrystning. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,85 m. Terrassebord på gulv. Enebolig bygget i 1982. Bygningen antas fundamentert med lettklinkerblokker/betong til stedlige masser. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger

oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Takkonstruksjon med takstoler av tre, saltak takform, tekket med takstein (besiktiget fra bakkenivå).

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 11.11.2025 av Kenneth Pettersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Balkong i 2.etg, balkondør nede.

Arbeid utført av: Rino Bangor

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

Svar: Ja

Beskrivelse: midlertidig brukstillatelse

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse Fortsatt litt uklart om dette foreligger

Se vedlagt egenerklæring for ytterligere informasjon.

Innhold

1.etg: Entré, toalettrom, soverom, vaskerom, kjølerom, kjøkken, spisestue, peisstue, stue

2.etg: Gang, hovedbad, garderobe, 4 soverom, gjestebad
Krypkjeller

Standard

Entré

Boligen ønsker deg velkommen gjennom en innbydende entré med praktiske og gjennomtenkte løsninger. Her møtes du av lyse, malte veggflater og et slitesterkt gulv i flis som tåler hverdagsbruk, våte sko og barneføtter. Rommet har god plass til garderobeløsninger, enten du ønsker skyvedørsgarderobe eller tradisjonelle skap, og fungerer som et ryddig knutepunkt mellom etasjene. Trappen videre opp og ned er solid utført i treverk og binder hjemmets planløsning elegant sammen. Entreen gir et meget godt førsteinntrykk og setter tonen for resten av boligen – lyst, velholdt og innbydende.

Stue

Stuen er et stort og sosialt oppholdsrom med god takhøyde (målt til ca. 2,44 m) og

gjennomgående lyse, malte veggflater som gir en behagelig og tidløs atmosfære. Gulvet er belagt med 3-stavs eikeparkett som skaper en varm og klassisk helhet. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir utsyn mot eiendommen. Her finner du også vedovn som bidrar til både hygge og energieffektiv oppvarming. Rommets størrelse og utforming gir fleksible møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkken

Kjøkkenet er innredet med moderne, glatte fronter og god skap- og benkeplass. Laminert benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum, kombinert med belysning og fliser over benk, gir et funksjonelt og slitesterkt arbeidsmiljø. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin gjør hverdagen enkel, mens ventilator over kokeplass sørger for godt inneklima. Rommet har malte vegger og slitesterkt gulvbelegg tilpasset aktiv bruk. En praktisk og ryddig kjøkkenløsning som fungerer godt både til daglig bruk og større matlaging.

Soverom

Boligen inneholder flere soverom, alle med lyse og tidsriktige overflater. Veggene består av malte flater, og gulvene er lagt med 3-stavs eikeparkett som skaper en gjennomgående kvalitetsfølelse. Vindusflater gir godt med dagslys, og størrelsene på rommene gir god plass til både seng, garderobeløsninger og øvrig møblement. Et av rommene har teppebelagt gulv som gir ekstra komfort – perfekt som barnerom eller gjesterom.

Et av rommene som idag er innredet som soverom, er delvis tegnet inn som et kott er ikke omsøkt til varig opphold.

Hovedbad

Hovedbadet fremstår som et romslig og funksjonelt våtrom med flislagte vegger og gulv, samt elektrisk gulvvarme som sørger for komfort året rundt. MDF-panel i himlingen gir et rent og delikat uttrykk. Rommet er innredet med dobbel servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar – en praktisk og familievennlig løsning. Naturlig ventilasjon via lufteluke.

Gjestebad

Gjestebadet holder også god standard med fliser på vegger og gulv, elektrisk gulvvarme og malt himling. Innredet med servant nedfelt i flislagt benkeplate, toalett og dusjhjørne med kabinettører. Et svært praktisk rom for både familie og gjester.

Vaskerom

Et funksjonelt vaskerom med flislagt gulv og malte vegger, skapinnredning og god arbeidsplass. Benkeplate i laminat med nedfelt vaskekum gjør rommet praktisk for klesbehandling. Opplegg for vaskemaskin og tilgang til 200 liters varmtvannsbereder. Perfekt plassert i hjemmet med gode bruks- og lagringsmuligheter.

Ekstra WC

I tillegg finnes et praktisk ekstra toalettrom, innredet med servant og toalett. Fliser på vegger og gulv gir god slitestyrke, og rommet har naturlig ventilasjon via lufteluke.

Terrasser og balkong

Eiendommen byr på svært gode uteplasser med solrike kvaliteter.

– Balkong (ca. 5 m²): Sydvendt, med rekkverk i tre og utkraget bjelkelag – perfekt for morgenkaffe og utsikt.

– Stor terrasse (ca. 48 m²): Sydvestvendt og oppført i trekonstruksjoner med tett brystning og solide søyler. Terrassebord gir et trivelig uttrykk, og størrelsen gjør den ideell for sosiale sammenkomster, grilling og avslapning.

Informasjon fra takstmann

- Utvendig: Sydvendt balkong i trekonstruksjoner på ca. 5 m². Bjelkelag utkraget fra bygningskroppen. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,03 m. Sydvestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca. 48 m². Bjelkelag forankret til bygningskroppen, understøttet av søyler til fundamenter. Rekkverk av trekonstruksjoner, tett rekkverksbrystning. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,85 m. Terrassebord på gulv. Enebolig bygget i 1982. Bygningen antas fundamentert med lettklinkerblokker/betong til stedlige masser. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Takkonstruksjon med takstoler av tre, saltak takform, tekket med takstein (besiktiget fra bakkenivå).

- Innvendig: 2. etasje: Himlinger med malt panel. Vegger med malte overflater. Gulv med 3-stavs eikeparkett og teppe. Takhøyden ble målt i gangen til: 2,36 m.

1. etasje: Himling med takess e.l. og malt panel. Vegger med malte overflater. Gulv med fliser, belegg og 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,44 m.

- Våtrom: Hovedbad: Himling med mdf panelbord. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, dobbel servant nedfelt i innredning, badekar og dusjkabinett. Naturlig ventilerings via lufteluke i himling.

Gjestebad: Himling med malt panel. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i flislagt benkeplate og dusjhjørne med kabinettør. Naturlig ventilasjon.

Vaskerom: Himling med takess e.l. Vegger med malte overflater. Gulv med fliser. Innredet med skapinnredning og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. 200 liters varmtvannsbereder.

- Kjøkken: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp og stekeovn. Oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass.

- Spesialrom: Himling med takess e.l. Vegger med fliser og malt overflate og fliser. Gulv med fliser. Innredet med klosett og servant. Naturlig ventilasjon via lufteluke i himling.

- Tekniske Innstallasjoner: Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på baderommene. Vedfyring.

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 > Takteking: Taket er tekket med betongtakstein. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekket har oppnådd minste forventet brukstid og det er påregnelig med lokale utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder. Taktekket anbefales på generelt grunnlag kontrollert hver vår og høst.

-Utvendig > Veggkonstruksjon: Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning. Vurdering av avvik: Det er avvik: Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen. Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk.

-Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon med takstoler av tre, saltak takform. Undertak med sutaksplater. Punktet må sees i sammenheng med Takteking Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det ble registrert misfarging i sutaksplater, ved stikktakning og fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier på fuktsøkeutstyr. Det ble også registrert vepsebol stedvis i kneloft.

-Utvendig > Vinduer: Vinduer med 3-lags isolerglass, prod. 1987, 81 og 82. Vurdering av avvik: Det er avvik: Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold

-Utvendig > Balkongdør: Hev og senk balkongdør med 3-lags isolerglass, prod. 1981. Vurdering av avvik: Det er avvik: Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

-Utvendig > Terrasse i 1. etasje: Sydvestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca. 48 m². Bjelkelag forankret til bygningskroppen, understøttet av søyler til fundamenter. Rekkverk av trekonstruksjoner, tett rekkverksbrystning. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,85 m. Terrassebord på gulv. Vurdering av avvik: • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

-Innvendig > Kryp kjeller: Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Vurdering av avvik: • Det er manglende fuktsperre på bakken. Kryp kjelleren fremstår som godt luftet med lufteluker i grunnmuren. Plater i stubbloft. Anbefaler på generelt grunnlag plast over grunnen for å hindre avdamping til konstruksjonen. Det vil normalt være vanninntrengning i kryp kjellere grunnet fjell i dagen i kryperom. Kryp kjellere anses å være risikokonstruksjon med tanke på avdamping og mindre vanninntrengning.

-Innvendig > Innvendige trapper: Malt tretrapp med sving mellom etasjene. Tette trinn med teppenese. Håndløper på deler av trappeløpet. Vurdering av avvik: • Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

-Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

-Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger

-Tekniske installasjoner > 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. Skrusikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

-Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

-Våtrom > 2. etasje > Hovedbad > Overflater vegger og himling: Himling med mdf panel. Vegger med fliser. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ikke direkte vannpåkjenning på veggene, noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere tilstandsgrad.

-Våtrom > 2. etasje > Hovedbad > Overflater Gulv: Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er en oppkant på terskel, ukjent om membran er ført opp på denne. Gulv med udokumentert utførelse. Det er ikke direkte vannpåkjenning på gulvet. noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere tilstandsgrad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

-Våtrom > 2. etasje > Hovedbad > Sluk, membran og tettesjikt: Smøremembran med

ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

-Våtrom > 2. etasje > Hovedbad > Ventilasjon: Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

-Våtrom > 2. etasje > Gjestebad > Overflater vegger og himling: Himling med malt panel. Vegger med fliser. Vurdering av avvik: Det er avvik: Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

-Våtrom > 2. etasje > Gjestebad > Overflater Gulv: Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt minimum 25mm høydeforskjell til sluk fra dørterskel.

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 noen fliser har bom (hulrom under). Det mangler drensspalte i bunnlisten til kabinettdørene. Dett gjør at vann ikke vil gå til sluk, ved lekkasje på utstyr utenfor dusjsonen med sluk.

-Våtrom > 2. etasje > Gjestebad > Sluk, membran og tettesjikt: Himling med malt panel. Vegger med fliser. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder

-Våtrom > 2. etasje > Gjestebad > Ventilasjon: Naturlig ventilering via lufteluke i himling. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør

-Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Himling med takess e.l. Vegger med fliser og malt overflate og fliser. Gulv med fliser. Innredet med klosett og servant. Naturlig ventilasjon via lufteluke i himling. Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1

-Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Himling med takess e.l. Vegger med malte overflater. Vurdering av avvik: Det er avvik: Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder

-Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Synlig vinylbelegg i oppbrett ved terskel. Plastsluk. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

-Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Det er naturlig ventilering. Vurdering av avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon

Forhold som har fått TGIU:

-Innvendig > Radon: Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

-Tomteforhold > Terrengforhold: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

-Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke

foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
-Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon: Himling med panel.
Vegger med panel. Gulv med fliser. Kjøleaggregat. - Kjølerommet var ikke i drift på befaringsdagen. Oppbygningen fremstår korrekt. Ikke kontrollert.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

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

Enkel garasje.
På egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Tryg forsikring

Polisenummer

6423424

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.

Diverse

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)

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.

Eiendommen er i dag tilknyttet Skjærviken Velforening. Årskontingenten er 300 kroner, eller 200 kroner for pensjonister. Velforeningen driver ikke med organisert drift, men arrangerer sosiale samlinger og legger til rette for dialog rundt ulike temaer i nærmiljøet. Medlemskap er frivillig og opp til den enkelte huseier.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på baderommene. Vedfyring.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 6 300 000

Kommunale avgifter

Kr 7 243

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

Totale kommunale avgifter for 2026 er kr: 15.507,-

I tillegg til dette kommer det følgende avgifter til renovasjon.

Akonto vann kr: 1294,-

Akonto avløp kr: 2.479,-

Eiendomsskatt

Kr 8 264

Eiendomsskatt år

2026

Formuesverdi primær

Kr 1 362 025

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 448 101

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 300

Velforening

Skjærviken Velforening

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 660, bruksnummer 67 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

Gjelder: Plassering: Produktnavn: Jøtul 17

Service/vedlikehold: Stein i ovnen 1 etg sprekt,hafs har ikke skrevet hvilken ovn

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/660/67:

18.12.1980 - Dokumentnr: 404823 - Rettigheter iflg. skjøte

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til

skjøte/festekontrakt

Borge kommune skjøter og overdar herved til Jon Petter Gudesen, Kirkeveien 19, 1650 SELLEBAKK fødsels-og personnr.: 030159- gnr.60 bnr. 67 i Borge kommune for en kjøpesum, stor kr. 65.327.00 skriverkroner sekstifemtusentrehundreogtjuasju 00/100- som er avgjort på omforenet måte. Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomten innen 2 to år etter at tomten er gjort bygge- klar og er stilt til hans disposisjon. Eiere av tomter fra samme byggefelt har rett til å legge stikkledninger over tomten i henhold til godkjente planer. Tele- og Elektrisitetsverket har vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler og/eller ledninger på tomten. På oppfordring plikter eieren å avgi erklæring til Borge kommune om rett for kommunen til å ha ledninger over eien- dommen samt inspeksjon og vedlikehold av disse. Selgeren/A/S Borge Tomteselskap har ingen gjerdeplikt. Kjøperen har gjerdeplikt såfremt Borge kommune krever det. Kjøperen har ikke uten samtykke av Borge kommune rett til å overdra eiendommen medmindre den til bygningsrådet anmeldte bebyggelse på den er gjort ferdig. Ønsker han å avhende naken eiendom, plikter han å tilby Borge kommune å kjøpe den til beløp som tilsvarer hans kostpris, og kommunen er i så fall pliktig til å overta den. Borge, 17. desember

06.02.1980 - Dokumentnr: 400618 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:660 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1715606 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:660 Bnr:67

01.01.2024 - Dokumentnr: 49972 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:660 Bnr:67

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 28.04.1983, som gjelder oppføringen av huset. I dokumentet ble det påpekt enkelte forhold som måtte utbedres før endelig ferdigattest kunne gis.

Utvendig: Terrasse og trapper måtte ferdigstilles, og det skulle sikres at takvann ikke ble ledet inn på naboeiendommen.

Innvendig: Rekkverk på trapp måtte monteres.

Arbeidene skulle være utført innen 01.08.1983.

Eier opplyser at disse forholdene ble utbedret, men kommunen har ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter dette.

Megler har vært i kontakt med kommunen, som opplyser følgende:

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i delvis samsvar med dagens bruk med følgende avvik.

Soverom 4 i 2 etg. var opprinnelig tegnet inn som et kott.

Utvendig tegninger stemmer overens med tegninger fra kommune.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan, navn:

Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035

Formål/Hensynssone: 1001 Bebyggelse og anlegg

Godkjent/vedtatt 15.06.023

Eiendommen er regulert til 110-boliger og 322-Gangvei iht. reguleringsplan med ID 118 Haugenåsen datert 27.02.1979.

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Haugenåsen, Borge Kommune.

§ 2 Areal for småhusbebyggelse: a) Frittliggende bolighus kan oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådet skjønn ligger til rette for det, innredes og beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. b) Bestemmelser om avstand mellom husene. d) Bebyggelsen skal ha saltak eller valmtak. e) Det skal være 1 garasje pr. bolig.

§ 5 Fellesbestemmelser: a) Bygningsrådet kan nekte bruk av farger som etter bygningsrådets skjønn ikke fyller vanlige estetiske krav. b) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. c) Eksisterende vegetasjon bær søkes bevart. d) Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. f) Unntak for disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Borge kommune.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et radonutsattområde med høy aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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

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

6 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

157 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

158 850 (Omkostninger totalt)

174 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

177 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 458 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 474 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 477 550 (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 158 850

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.

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 dekningsalg 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr 51.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 950 Fotograf
- 5 750 Kommunale opplysninger
- 24 950 Markedspakke
- 6 450 Oppgjørshonorar
- 2 800 Visninger/overtakelse per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 95 900

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13.500,-for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Hanne Tegneby
Regionsleder
hanne.tegneby@aktiv.no
Tlf: 957 61 729

Ansvarlig megler bistås av

Hanne Tegneby

Regionsleder

hanne.tegneby@aktiv.no

Tlf: 957 61 729

Andreas Strandli-Halvorsen

Eiendomsmeglerfullmektig

andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Tlf: 928 96 443

Oppdragstaker

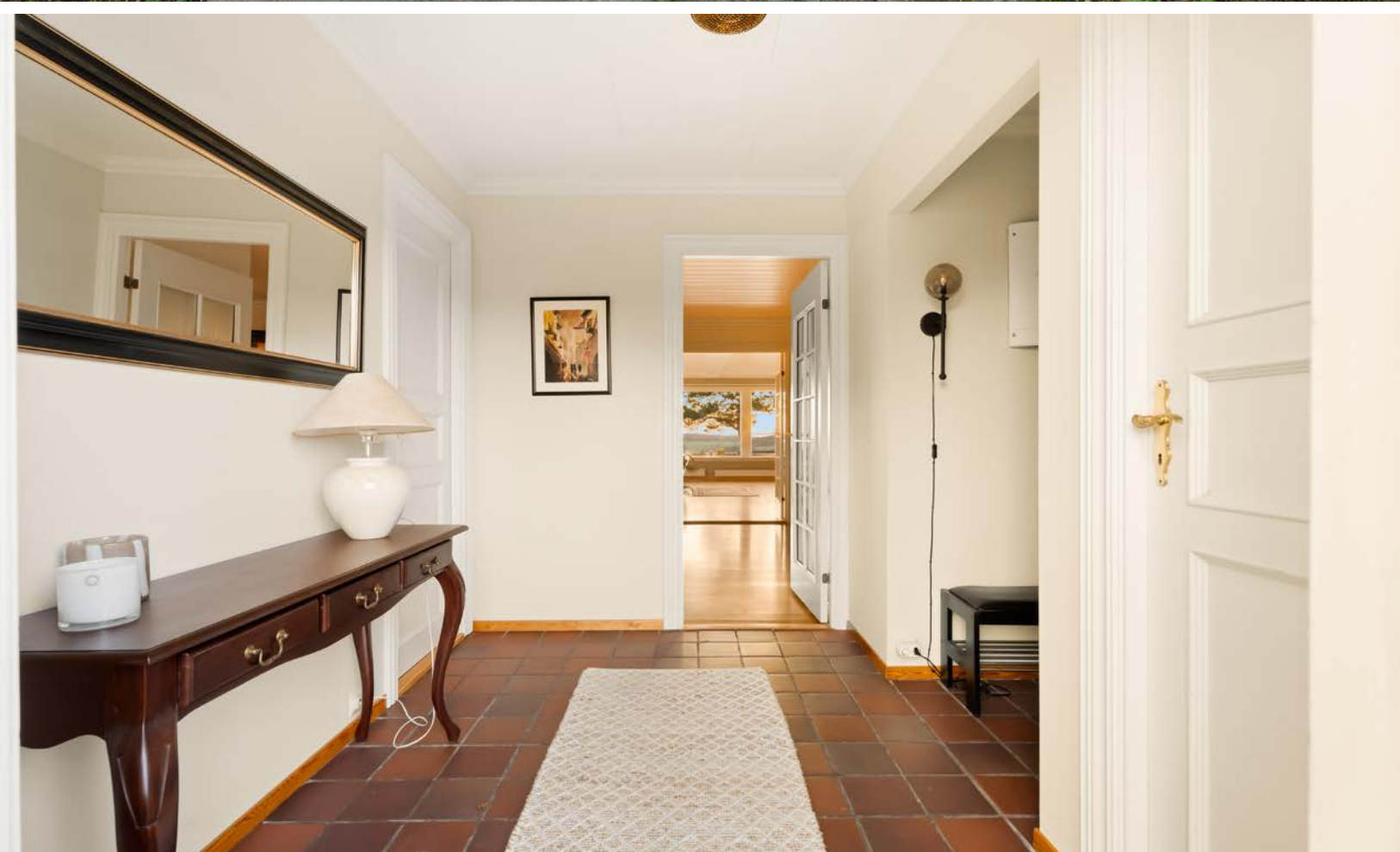
Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

28.11.2025

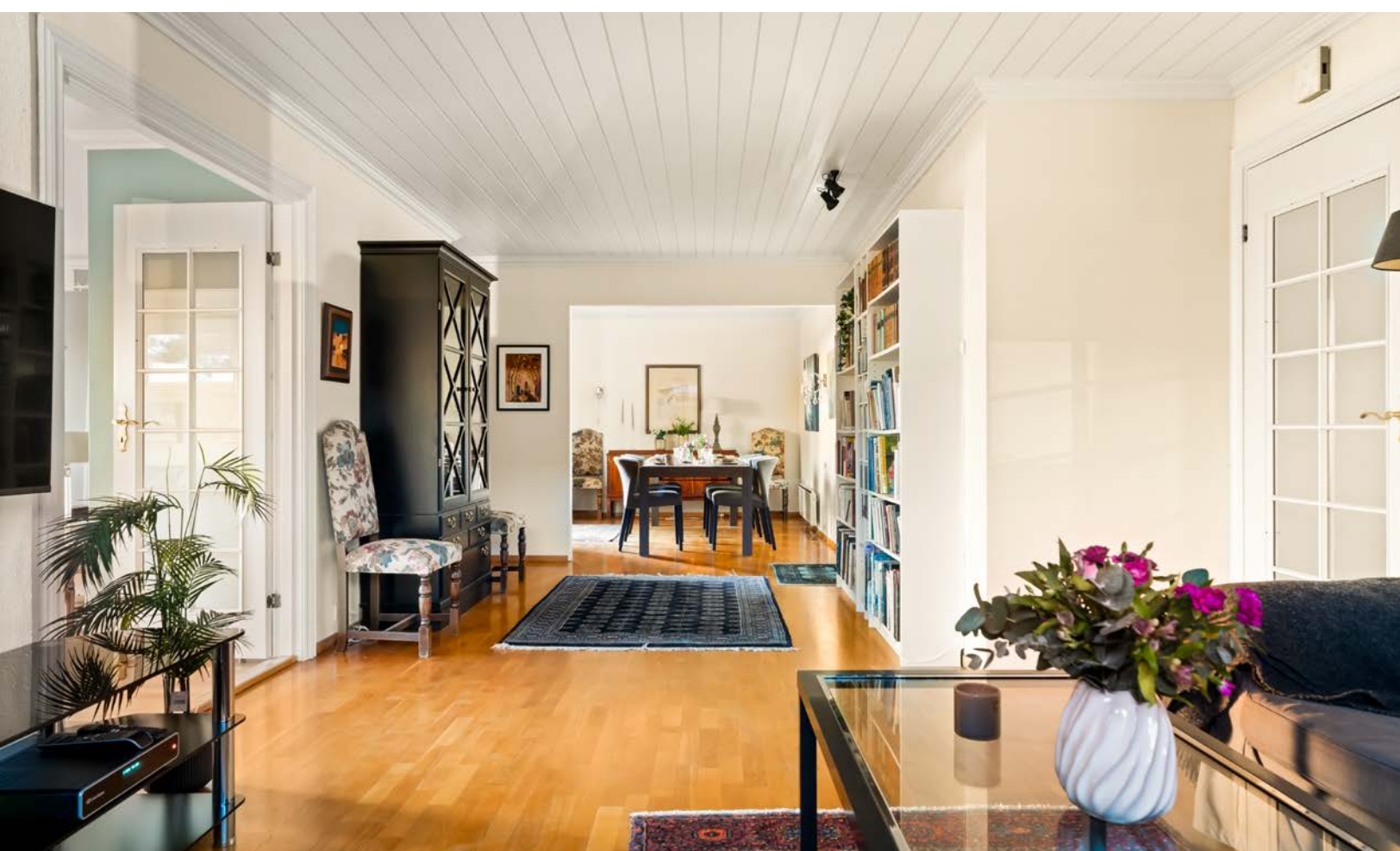
























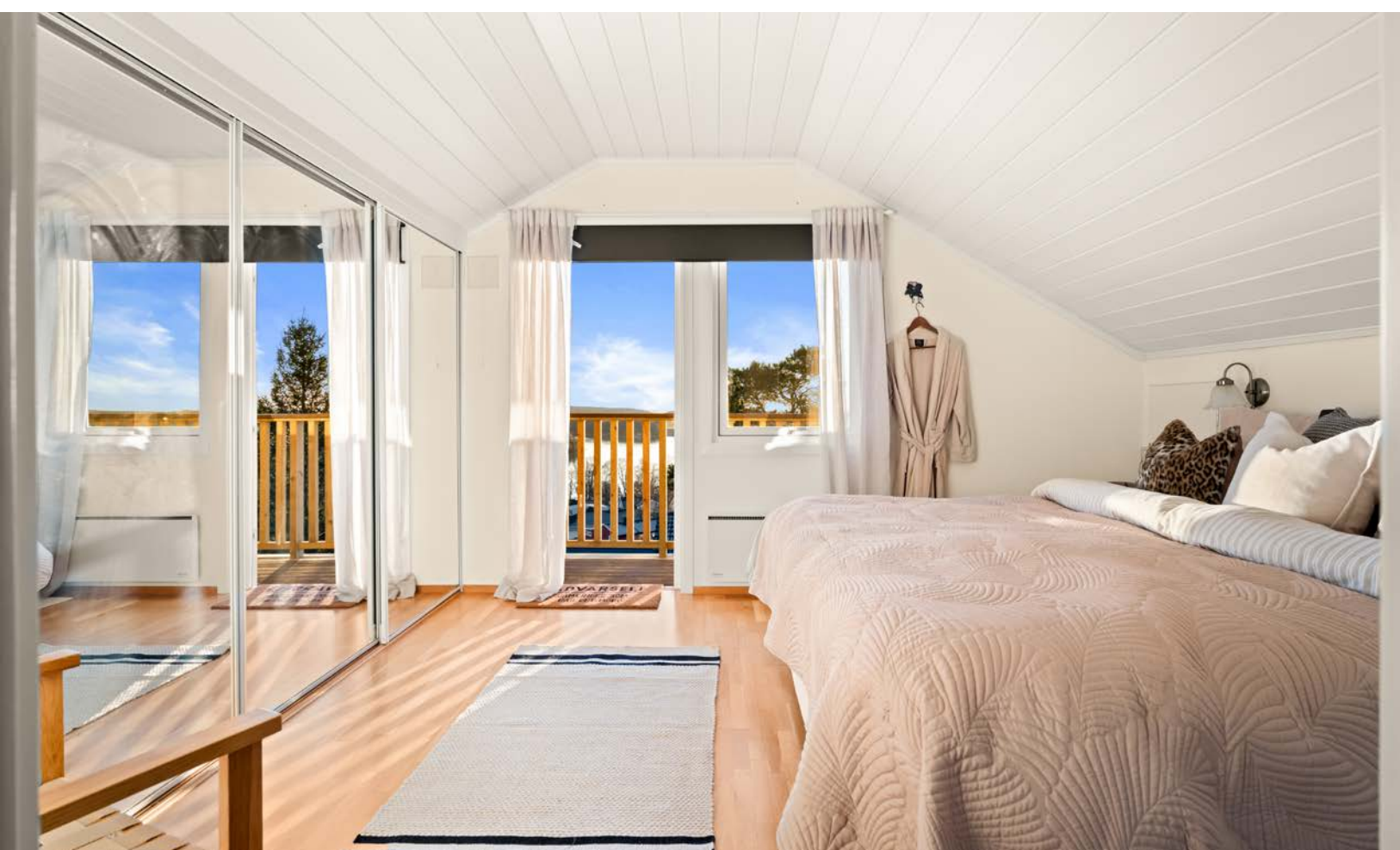


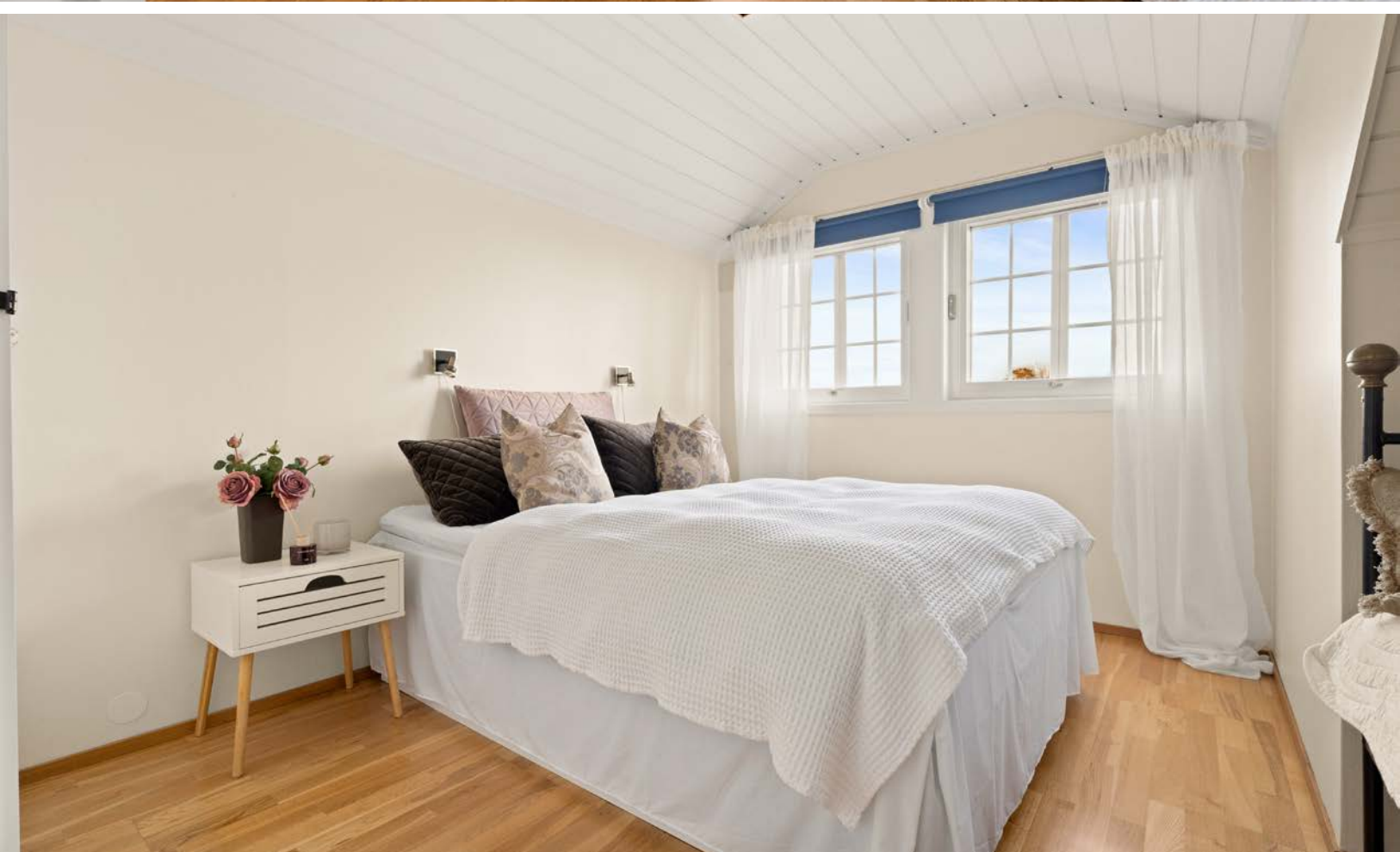


















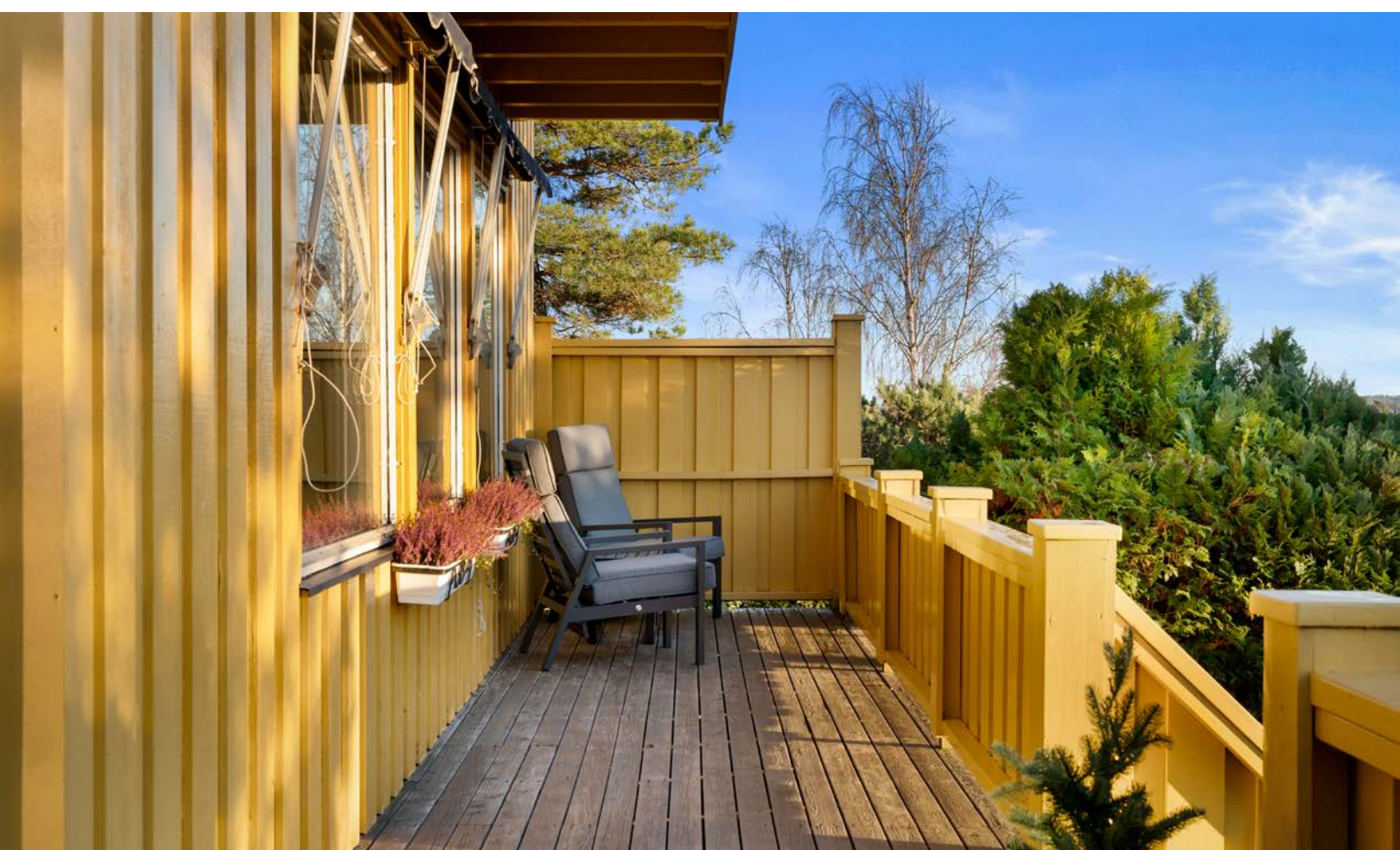






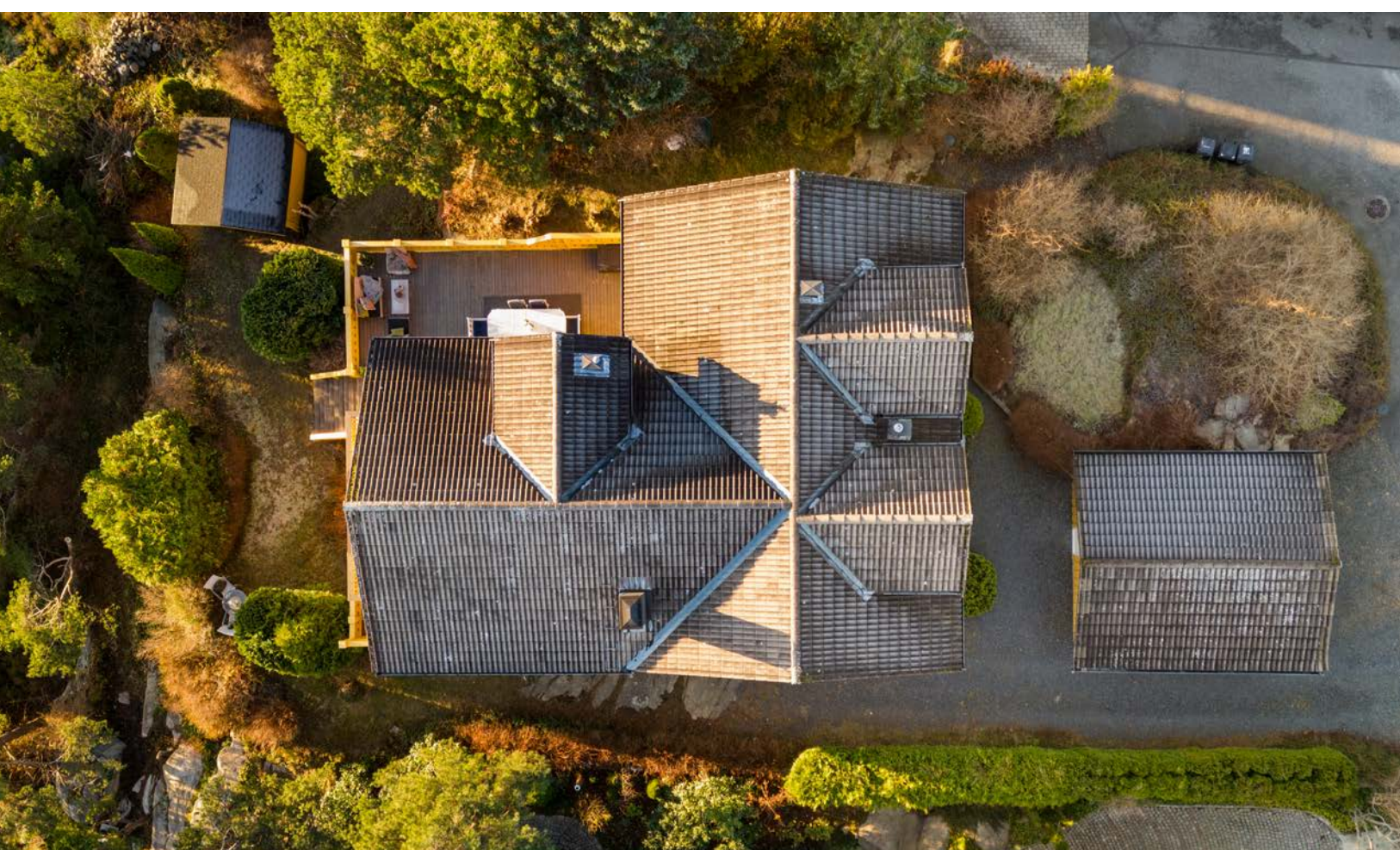








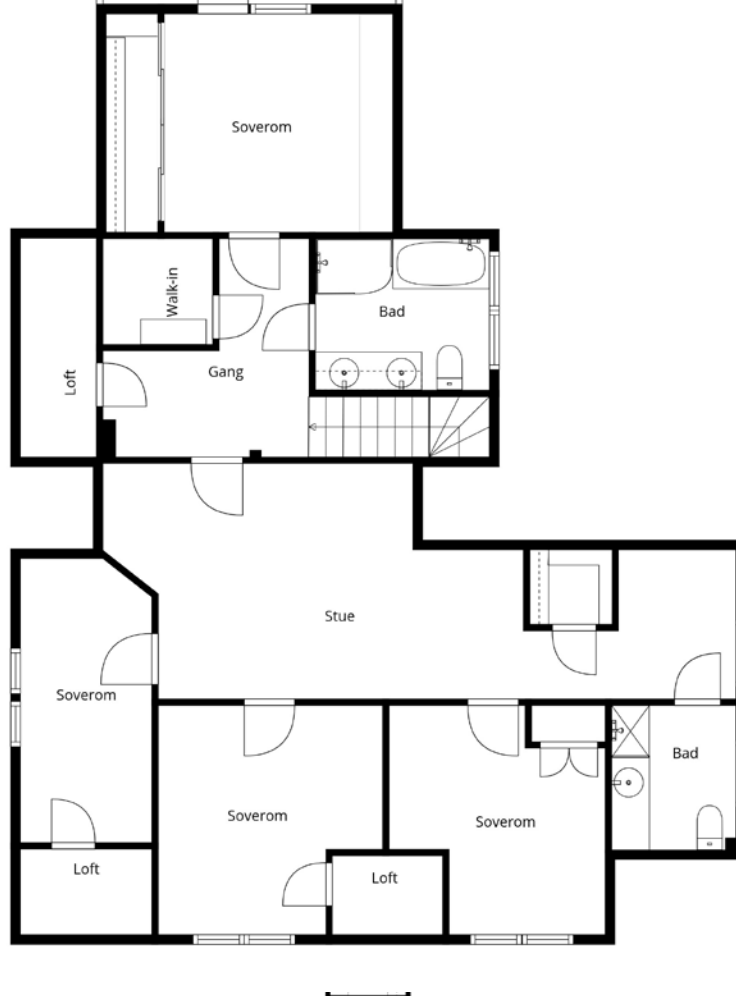












2. Etasje



1. Etasje

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Idavollen 7, 1655 SELLEBAKK



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 660, bnr. 67

Markedsverdi

6 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 247 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 11.11.2025

Rapportdato: 28.11.2025

Oppdragsnr.: 13350-3094

Referansenummer: PU3201

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.



Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918



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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1982. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier fikk bygget boligen og har vært eneste eier.

Boligen fremstår normalt godt vedlikeholdt. Noen oppgraderinger er utført i nyere tid som bl.a. oppgraderinger av baderommene og kjøkken. Det er skiftet rekkverk på balkongen i 2. etasje i 2025. Skiftet vindu og balkongdør på soverommet i 2. etasje. Skiftet 2-fløyet balkongdør til terrasse.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sydvendt balkong i trekonstruksjoner på ca. 5 m². Bjelkelag utkraegt fra bygningskroppen. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,03 m.

Sydvestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca. 48 m². Bjelkelag forankret til bygningskroppen, understøttet av søyler til fundamenter. Rekkverk av trekonstruksjoner, tett rekkverksbrystning. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,85 m. Terrassebord på gulv.

Enebolig bygget i 1982. Bygningen antas fundamentert med lettklinkerblokker/betong til stedlige masser. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Takkonstruksjon med takstoler av tre, saltak takform, teknet med takstein (besikket fra bakkenivå).

INNENDIG

[Gå til side](#)

2. etasje: Himlinger med malt panel. Vegger med malte overflater. Gulv med 3-stavs eikeparkett og teppe. Takhøyden ble målt i gangen til: 2,36 m.

1. etasje: Himling med takess e.l. og malt panel. Vegger med malte overflater. Gulv med fliser, beleg og 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,44 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hovedbad: Himling med mdf panelbord. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med veggengt klosett, dobbel servant nedfelt i innredning, badekar og dusjkabinett. Naturlig ventilering via lufteluke i himling.

Gjestebad: Himling med malt panel. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i flislagt benkeplate og dusjhjørne med kabinettør. Naturlig ventilasjon.

Vaskerom: Himling med takess e.l. Vegger med malte overflater. Gulv med fliser. Innredet med skapinnredning og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. 200 liters varmtvannsberder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp og stekeovn. Oppvaskmaskin. Ventilator

over kokeplass.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Himling med takess e.l. Vegger med fliser og malt overflate og fliser. Gulv med fliser. Innredet med klosett og servant. Naturlig ventilasjon via lufteluke i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på baderommene. Vedfyring.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	247 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	223 m ²
Totalpris	6 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

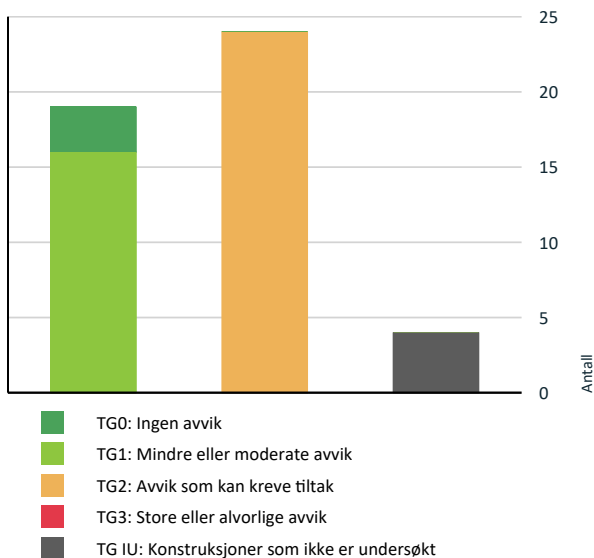
[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Hovedbad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Hovedbad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Hovedbad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Hovedbad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Gjestebad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Gjestebad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Gjestebad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Gjestebad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1982

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein.

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

Vurdering av avvik:

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

Taktekket har oppnådd minste forventet brukstid og det er påregnelig med lokale utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder. Taktekket anbefales på generelt grunnlag kontrollert hver vår og høst.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen. Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke å være nødvendig med utbedringer på befaringsdagen, det kan allikevel dukke opp ting på sikt som ikke oppdages ved en visuell kontroll.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med takstoler av tre, saltak takform. Undertak med sutaksplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble registrert misfarging i sutaksplater, ved stikktakning og fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier på fuktsøkeutstyr. Det ble også registrert vepsebol stedvis i kneloft.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Takkonstruksjon anbefales kontrollert hver vår og høst.

Tilstandsrapport

TG 1 Soveromsvindu

Vindu med 2-lags energiglass på et soverom.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass, prod. 1987, 81 og 82.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Balkongdør

Hev og senk balkongdør med 3-lags isolerglass, prod. 1981.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1 Dører

Malt entrédør med sidefelt av glass. 2-fløyet balkongdør med 3-lags energiglass, prod. 2025. Balkongdør med 3-lags energiglass, prod. 2021.

TG 2 Terrasse i 1. etasje

Sydvestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca. 48 m². Bjelkelag forankret til bygningskroppen, understøttet av søyler til fundamenter. Rekkverk av trekonstruksjoner, tett rekkverksbrystning. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,85 m. Terrassebord på gulv.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt balkong i trekonstruksjoner på ca. 5 m². Bjelkelag utkraget fra bygningskroppen. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,03 m.

Andre utvendige forhold

Enebolig bygget i 1982. Bygningen antas fundamentert med lettklinkerblokker/betong til stedlige masser. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Takkonstruksjon med takstoler av tre, saltak takform, tekket med takstein (besiktiget fra bakkenivå).

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Overflater

2. etasje: Himlinger med malt panel. Vegger med malte overflater. Gulv med 3-stavs eikeparkett og teppe. Takhøyden ble målt i gangen til: 2,36 m.

1. etasje: Himling med takess e.l. og malt panel. Vegger med malte overflater. Gulv med fliser, belegg og 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,44 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag og undergurten til takstoler.

TG IJ Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Pipe og ildsted

Elenentpipe. Peisinnatts med glassdør og åpen peis i stuen.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypkjelleren fremstår som godt luftet med lufteluker i grunnmuren. Plater i stubbloft. Anbefaler på generelt grunnlag plast over grunnen for å hindre avdamping til konstruksjonen. Det vil normalt være vanninntrengning i krypkjellerne grunnet fjell i dagen i kryperom. Krypkjellerne anses å være risikokonstruksjon med tanke på avdamping og mindre vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det bør legges plast over grunnen for å begrense avdamping til ovenliggende konstruksjoner. Det bør gjøres jevnlig kontroll av kryprommet for å ha en oversikt over omfang av vanntilsig.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med sving mellom etasjene. Tette trinn med teppe. Håndløper på deler av trappeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på baderommene. Vedfyring.

VÅTROM

2. ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Himling med mdf panelbord. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, dobbel servant nedfelt i innredning, badekar og dusjkabinett. Naturlig ventilering via lufteluke i himling.

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med mdf panel. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke direkte vannpåkjenning på veggene, noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er en oppkant på terskel, ukjent om membran er ført opp på denne. Gulv med udokumentert utførelse. Det er ikke direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere tilstandsgrad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales. Det kan også vurderes montering av waterguard/aquastop.

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, dobbel servant nedfelt i innredning, badekar og dusjkabinett.

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

2. ETASJE > GJESTEBAD

Generell

Himling med malt panel. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i flislagt benkeplate og dusjhjørne med kabinettddør. Naturlig ventilasjon.

2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malt panel. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsone.

2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt minimum 25mm høydeforskjell til sluk fra dørterskel.

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 noen fliser har bom (hulrom under).

Det mangler drengspalte i bunnlisten til kabinett dørene. Dett gjør at vann ikke vil gå til sluk, ved lekkasje på utstyr utenfor dusjsone med sluk.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er linoleum/vinylbelegg under flisene. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant nedfelt i flislagt benkeplate og dusjhjørne med kabinett dør.

2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke i himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > GJESTEBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Utført av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Himling med takess e.l. Vegger med malte overflater. Gulv med fliser. Innredet med skapinnredning og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. 200 liters varmtvannsberder.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Himling med takess e.l. Vegger med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke direkte vannpåkjenning på veggene, noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere tilstandsgrad.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulv med fliser.

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg i oppbrett ved terskel. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med skapinnredning og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. 200 liters varmtvannsbereder.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp og stekeovn. Oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Himling med takess e.l. Vegger med fliser og malt overflate og fliser. Gulv med fliser. Innredet med klosett og servant. Naturlig ventilasjon via lufteluke i himling.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

For å møte kravet i NS3600 bør det monteres mekanisk avtrekk. Det anses ikke som nødvendig.

1. ETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Himling med panel. Vegger med panel. Gulv med fliser. Kjøleaggregat.

- Kjølerommet var ikke i drift på befaringsdagen. Oppbygningen fremstår korrekt. Ikke kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 2 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.

Skrusikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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.

1982

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, brannutløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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?

Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hele det elektriske anlegget. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering anses å være utført som naturlig drenering i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kryperom under boligen. Det vil normalt være vanninntrengning i krypkjellere grunnet fjell i dagen i kryperom. Krypkjellere anses å være risikokonstruksjon med tanke på avdamping og mindre vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres kontroll av kryprommet med jevne mellomrom for å sikre at det ikke er større vannansamlinger som ikke ledes ut av kryprommet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG IU Terrengforhold

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje bygget i 1982. Bygningen antas oppført med ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Takkonstruksjon med takstoler av tre, saltak takform, teknet med takstein. Elektrisk leddport. Terrassedør med glassfelt fra baksiden. Gruset gulv.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

223 m²/223 m²

Enebolig: Gang, 2 Bad, Garderobe, 2 Soverom, Entré, Toalettrom, Vaskerom, Kjølerom, Kjøkken, Spisestue, Peisstue, Stue, Kryperom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 24 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 300 000

Konklusjon markedsverdi

6 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter m/eiendomsskatt e.l.	Kr.	25 000
Strøm	Kr.	30 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	85 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 750 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	280 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	7 030 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

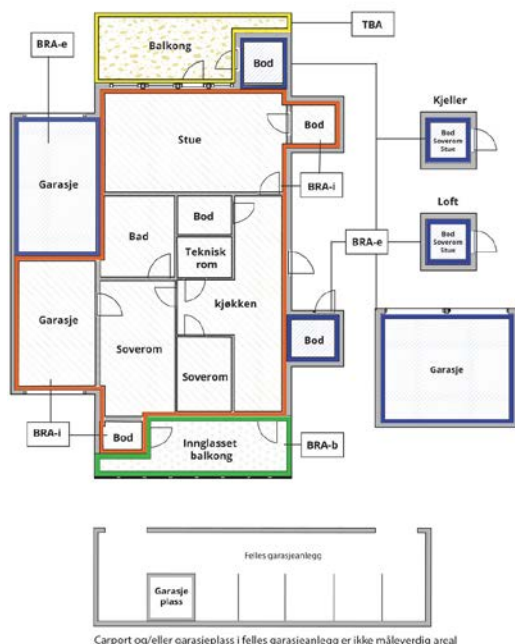
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	86			86	5	20	106
1. etasje	137			137	48		137
Krypkjeller							
SUM	223				53	20	243
SUM BRA	223						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, hovedbad, garderobe, 4 soverom, gjestebad		
1. etasje	Entré, toalettrom, soverom, vaskerom, kjølerom, kjøkken, spisestue, peisstue, stue		
Krypkjeller	Kryperom		

Kommentar

Denne boligen har Romly verifisert areal.

Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Kommentarer til beregning av areal per etasje:

Plan 2

-Arealer med lav himlingshøyde (ALH) grunnet skråtak. Se BRA-tegning for hva som inngår i beregning av BRA-i.

Plan 1

-Sjakter i boligen og innhukk i ytterdører er medtatt i BRA-i som vist på BRA-tegning innenfor rød linje med gul fargekode. ikke kontrollert mot byggetegning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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: Se kort sammendrag av tilstand for mer info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Kommentar

Porthøyden ble målt til 1,91 m. Takhøyden ble målt til 2,71 m på det høyeste.

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	220	3
Garasje	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2025	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Linn K. Gabrielsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	660	67		0	802.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Idavollen 7, 1655 Sellebakk

Hjemmelshaver

Øyvind Gabrielsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Skjærviken i Fredrikstad kommune. Huset ligger på en høyde med utsikt utover Hunnebunn og sjøen forøvrig. Boligen ligger i et barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk. Kort vei til barnehager og skole. Gode- tur og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet og bademuligheter ved Vispen som er beliggende ca. 1 km unna. Fra boligen er det ca. 11 km. til Fredrikstad sentrum, 12 km. til Sarpsborg og 18 km til Svinesund Handelsområde. Gode bussforbindelser til Fredrikstad.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er kupert og det er fjell i dagen. Opparbeidet med noe plen, div. beplantning og trær. Gruset adkomst.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
3D-scan, Romly			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.11.2025	
2	28.11.2025	
3	28.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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/personvernerklæring/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/PU3201>

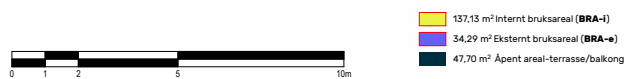
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



0 1 2 5 10m		86,16 m ² internt bruksareal (BRA-i)	
		20,20 m ² ikke måleverdige areal (ALH)	
		5,01 m ² Åpent areal-terrasse/balkong	
Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse:
2	Q425111288	1 : 100	Idavollen 7
Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:
VU	FND	A3	17.11.2025
		Oppdragsgiver:	
		Takstkonsulent1 AS	

Romly
Verifisert areal.



Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse:
1	Q425111288	1 : 100	Idavollen 7
Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:
VU	FND	A3	17.11.2025
			Oppdragsgiver:
			Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250141	

Selger 1 navn
Linn Anette Klemsdal Gabrielsen

Gateadresse	
Idavollen 7	

Poststed	Postnr
SELLEBAKK	1655

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Øyvind Gabrielsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1981

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

44

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1111250141

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 111250141

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Imidlertidig brukstillatelse

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fortsatt litt uklart om dette foreligger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 111250141

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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: 111250141

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Klemsdal Gabrielsen	a95919564ddf9284a26d7 1e9b6f2e4388ceb5b91	18.11.2025 08:55:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 111250141

- 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/developer>

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 660/67/0/0

Eierrepresentant: Gabrielsen Øyvind

Regningsmottaker: Gabrielsen Øyvind

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	IDAVOLLEN 7	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	660	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	67	Oppgitt areal	803 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	802,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Idavollen 7 1655 SELLEBAKK	Tilleggsnavn	Grunnkrets	Skjærviken	Kirkesogn	Borge
					Valgkrets	Begby

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
146896863	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		210

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
GABRIELSEN ØYVIND	IDAVOLLEN 7	1655 SELLEBAKK	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

I tillegg til nedenstående:

Akonto vann kr 1294,44

Akonto avløp kr 2479,48

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1108	RENOVASJON - 80 L	1,0080 l	kr 1 956,00 01.01.2026	1/1	0	kr 2 445,00
152	BRANNTILSYN 2 LØP	1,002 l	kr 933,00 01.01.2026	1/1	0	kr 933,00
60	ESkatt Bolig	2 582 600,000/00	kr 3,20 01.01.2026	1/1	0	kr 8 264,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00Boenh.	kr 1 279,00 01.01.2026	1/1	0	kr 1 471,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00Boenh.	kr 2 082,00 01.01.2026	1/1	0	kr 2 394,00

kr 15 507,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
90045394	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	20.10.2024	2024	65	3818



Eiendomsstatus, ordre 8856233

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 660	Bnr: 67	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Idavollen 7, 1655 SELLEBAKK		
Areal matrikkelenhet:	802.2 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner: 550 - Hensyn landskap 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner: 118 Haugenåsen	Vedtatt: 27.02.1979	Formål: 110 - Boliger 310 - Kjørevei Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest118_140.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 12.11.2025

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HAUGENÅSEN, BORGE KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning.

§ 2. Areal for småhusbebyggelse

- a) Frittliggende bolighus kan oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- b) Husene i områdene C, G, I, L og M kan plasseres 2 m. fra den ene nabogrensen og skal plasseres minimum 6 m. fra den andre slik planen angir. Vegg som er nærmere nabogrense enn 4 m. skal ikke ha vinduer lavere enn 1,70 m. over innvendig gulvnivå.
- c) Sløyfes.
- d) Bebyggelsen skal ha saltak eller valmtak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- e) Det skal være 1 garasje pr. bolig. Garasje skal enten bygges som del av huset, eller der hvor den er regulert på tomta. På de tomter hvor det ikke er vist egne garasjer, skal disse bygges som del av huset, unntatt på tomtene i gruppe E, F og H. Her kan bygningsrådet, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasje/carport kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Der hvor adkomsten til tomtene kun kan skje via regulert gangvei, må garasje for vedkommende tomt bygges på de regulerte fellesgarasjeplassene. I tillegg til garasje skal det alltid være parkeringsplass til en bil på tomta utenfor veigrunn. Dette gjelder ikke boliger som etter planen skal bruke fellesgarasjer/parkering.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 3. Areal for rekkehusbebyggelse.

- a) Rekkehusene i område 0 kan oppføres i inntil 2 etasjer. Aldersboligene, område D, kan oppføres i 1 etasje.
- b) Garasjer og parkeringsplasser for område 0, skal utføres som fellesanlegg.
- c) Området skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

§ 4. Friområder.

I friområdene tillates bare oppført bygning og konstruksjon som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. lekehytte og annet lekeplassutstyr, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 5. Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe får en innbyrdes harmonisk utførelse. Bygningsrådet kan nekte bruk av farger som etter bygningsrådets skjønn ikke fyller vanlige estetiske krav.

b) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d) Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

f). Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Borge kommune.

Stadfestet av fylkesmannen 27.februar 1979.

Korrigert i henhold til bygningsrådsvedtak den 24.9.1979, 251/79.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-660/67, Idavollen 7, 1655 SELLEBAKK



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	03.11.2025	Risiko



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	28.03.2025	Ikke funnet	0.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.46 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.2 km
Flomfaresoner	03.11.2025	Ikke funnet	0.13 km
Forurenset grunn	03.11.2025	Ikke funnet	0.17 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	03.11.2025	Ikke funnet	0.11 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.11.2025	Ikke funnet	0.15 km
Kvikkleire	03.11.2025	Ikke funnet	0.05 km
Skredfaresoner	03.11.2025	Ikke funnet	78.9 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	0.36 km
Støysoner	27.10.2025	Ikke funnet	0.11 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:

03.11.2025

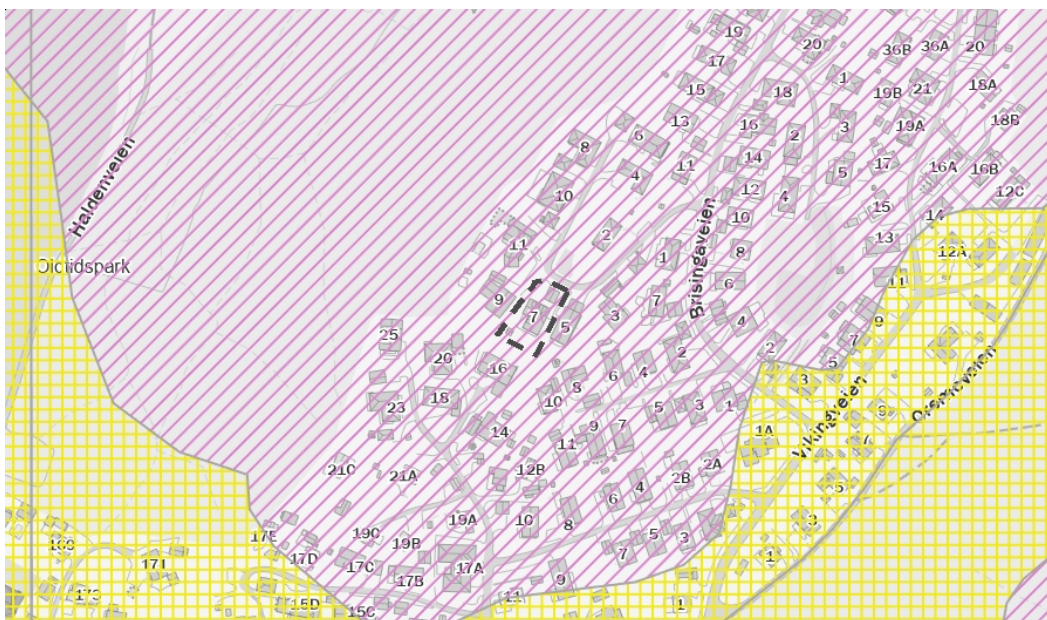
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

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 forhøyd 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)

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Idavollen 7, 1655 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 660/67/0/0

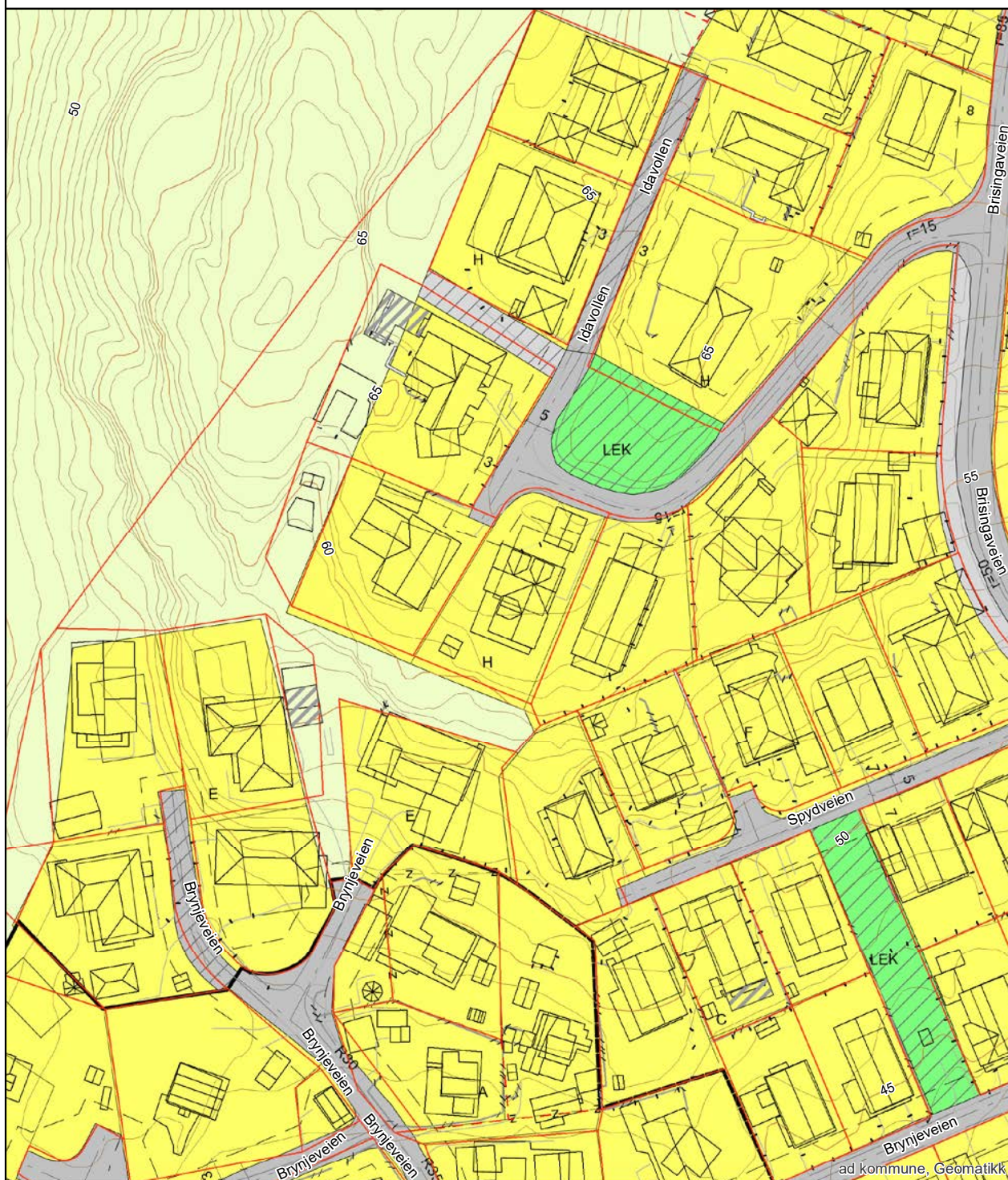
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-12



Planident: 118
Ikrafttredelsesdato: 27.2.1979
Plannavn: Haugenåsen

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

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



ad kommune, Geomatikk

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Idavollen 7, 1655 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 660/67/0/0

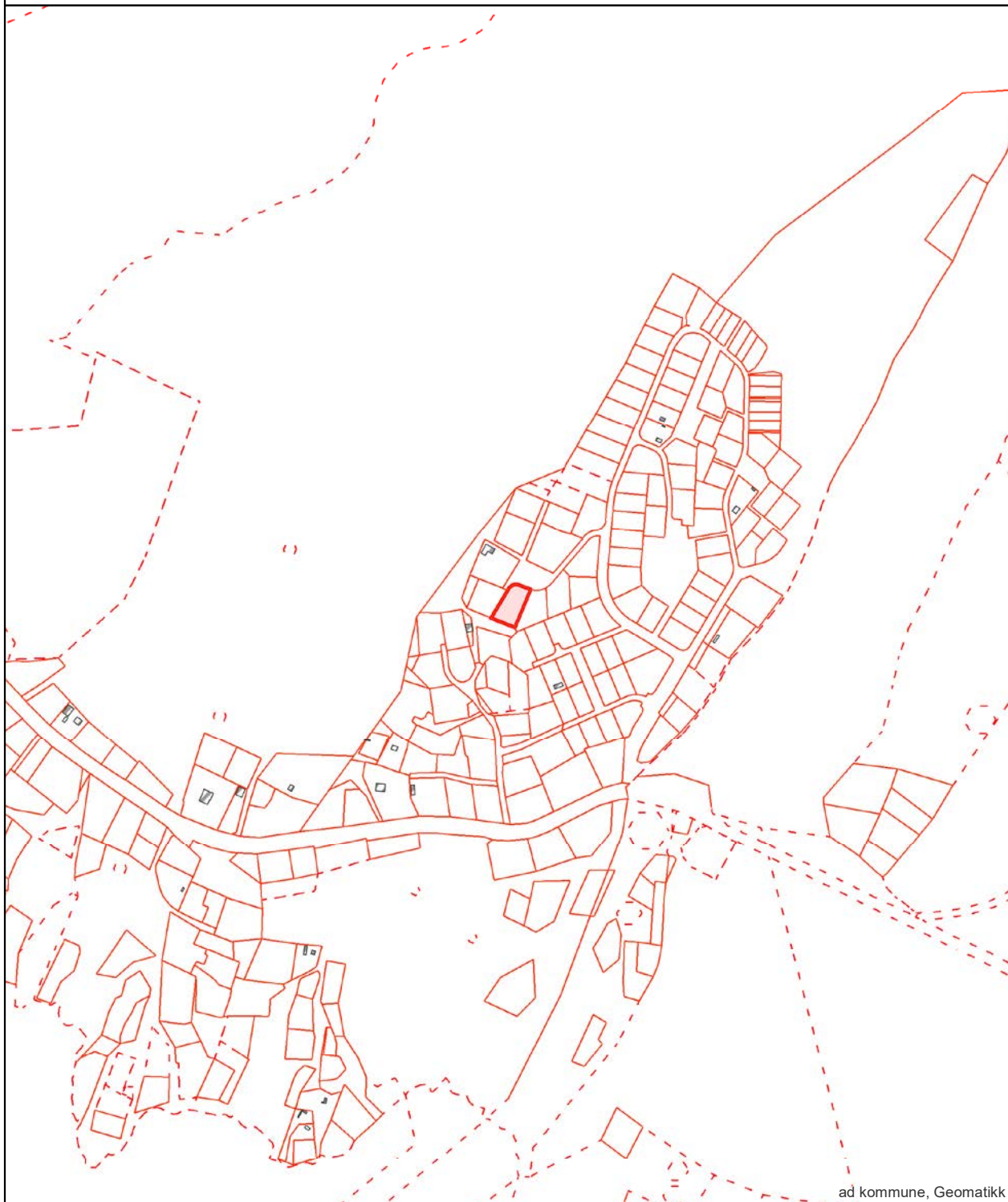
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-11-12



Planident:
Plannavn:

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

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



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Idavollen 7, 1655 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 660/67/0/0

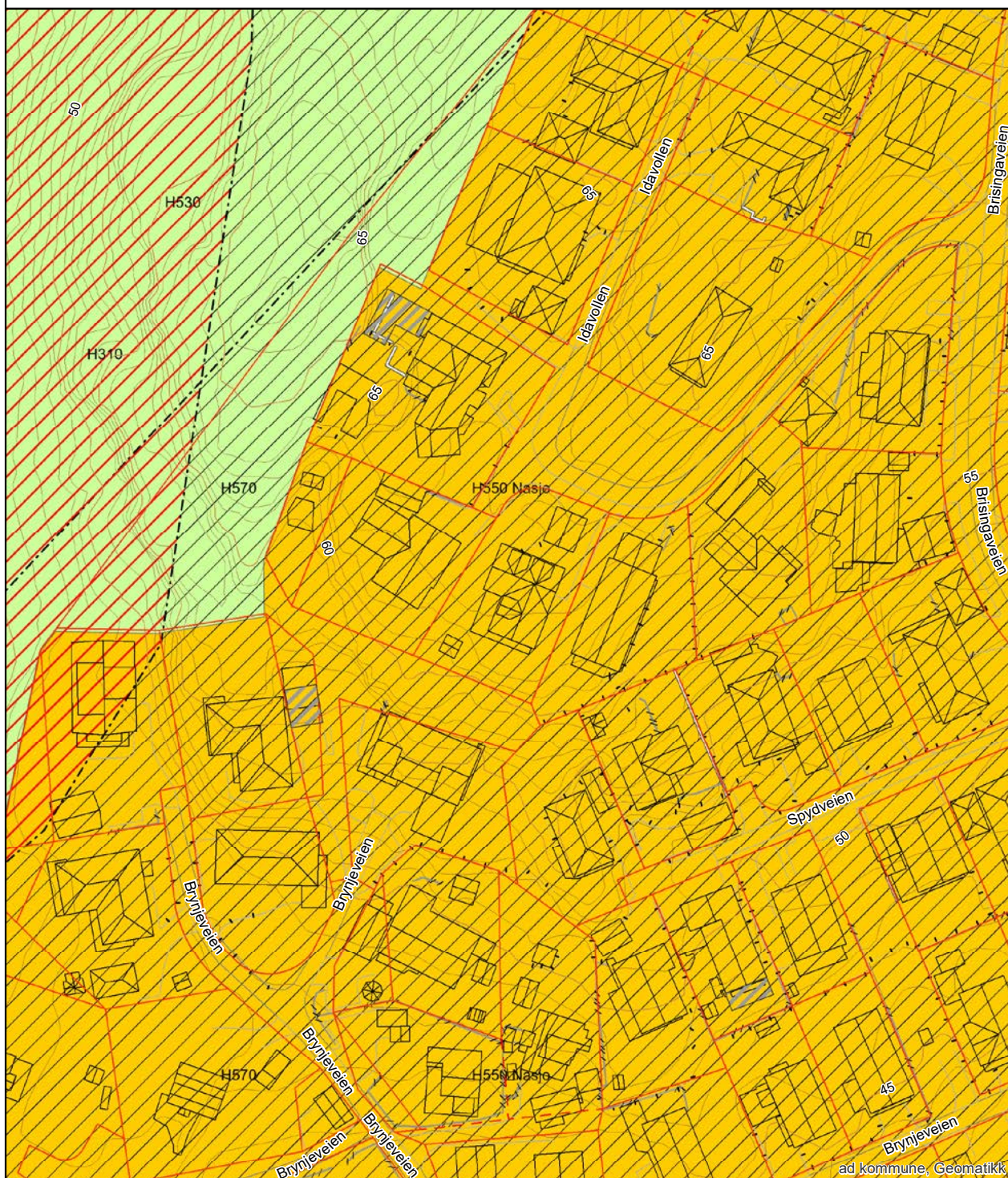
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-12



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

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

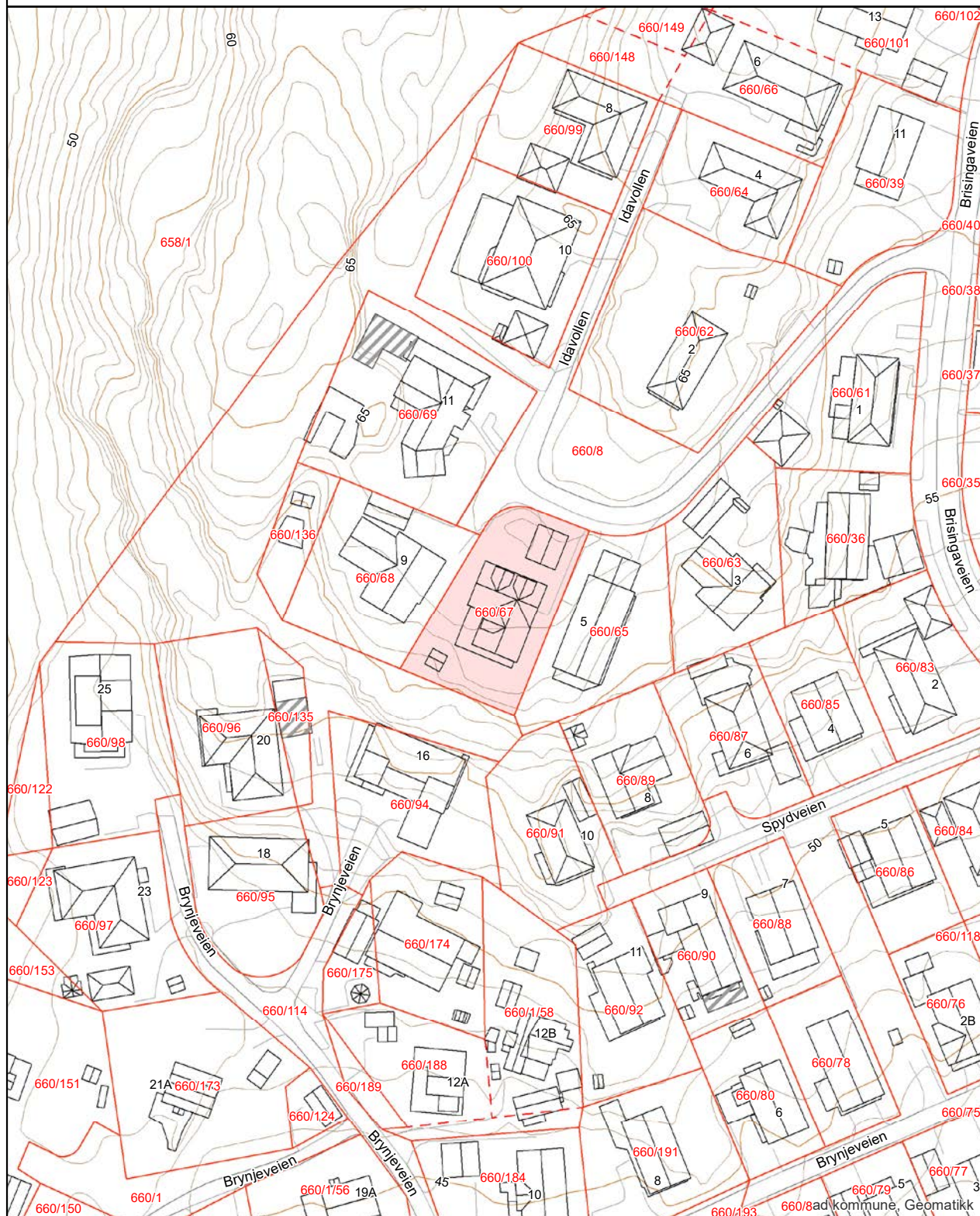
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.





Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-12

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



Matrikkelkart

Adresse: Idavollen 7, 1655 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 660/67/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-12



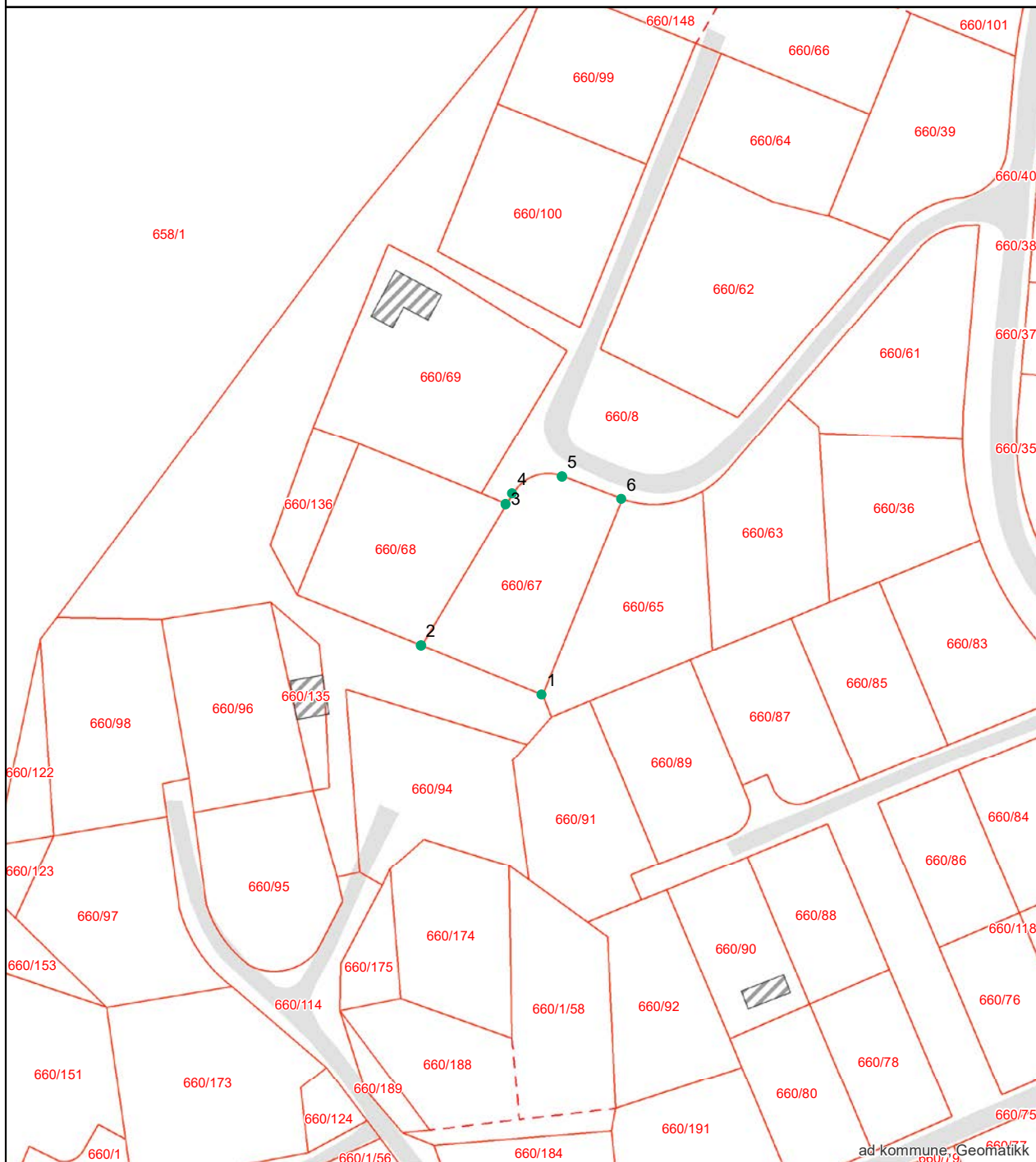
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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.



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566036.84523	618728.63424	Fjell	23.98	Bolt		Totalstasjon	14	0
2	6566045.90147	618706.429875	Fjell	30.37	Bolt		Totalstasjon	14	0
3	6566071.90316	618722.088503	Fjell	2.28	Bolt		Totalstasjon	14	0
4	6566073.84623	618723.268053	Fjell	10.46	Bolt		Totalstasjon	14	7.505
5	6566076.9858	618732.3686	Fjell	11.72	Bolt		Totalstasjon	14	0
6	6566072.80484	618743.314006	Fjell	38.85	Bolt		Totalstasjon	14	0



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
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettning av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	tl 01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	tl 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Eurnf86 zone 32N høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovest FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virettsområ Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumformål
		Forretninger
	OP	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IA	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utleieholdsareal
	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
	KS	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GR	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

		LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
		LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H450-1	Hensynssone ras- og skredfare
	H450-2	Hensynssone flomfare
	H450-3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H450-4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H410-1	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H450-5	Hensynssone landbruk
	H450-6	Hensynssone friluftsliv
	H450-7	Hensynssone landskap
	H450-8	Hensynssone naturmiljø
	H450-9	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H470-1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H470-2	Båndlegging etter lov om naturvern
	H470-3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H480-1	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykkelveg		
Turveg/turdrag		
Kolektortrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kolektivnutepunkt		

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

BETYGGESE OM

[illegible][illegible]

BRUK OG VERDI AV UD-VALGBARAL MED TILFØRENDE STANDARDISKE						
Spørsmål	Spørsmål nr.	Spørsmål nr.	Spørsmål nr.	Spørsmål nr.	Spørsmål nr.	Spørsmål nr.
Er du enig med følgende påstand?	1	2	3	4	5	6
Er du enig med følgende påstand?	7	8	9	10	11	12
Er du enig med følgende påstand?	13	14	15	16	17	18
Er du enig med følgende påstand?	19	20	21	22	23	24
Er du enig med følgende påstand?	25	26	27	28	29	30
Er du enig med følgende påstand?	31	32	33	34	35	36
Er du enig med følgende påstand?	37	38	39	40	41	42
Er du enig med følgende påstand?	43	44	45	46	47	48
Er du enig med følgende påstand?	49	50	51	52	53	54
Er du enig med følgende påstand?	55	56	57	58	59	60
Er du enig med følgende påstand?	61	62	63	64	65	66
Er du enig med følgende påstand?	67	68	69	70	71	72
Er du enig med følgende påstand?	73	74	75	76	77	78
Er du enig med følgende påstand?	79	80	81	82	83	84
Er du enig med følgende påstand?	85	86	87	88	89	90
Er du enig med følgende påstand?	91	92	93	94	95	96
Er du enig med følgende påstand?	97	98	99	100	101	102
Er du enig med følgende påstand?	103	104	105	106	107	108
Er du enig med følgende påstand?	109	110	111	112	113	114
Er du enig med følgende påstand?	115	116	117	118	119	120
Er du enig med følgende påstand?	121	122	123	124	125	126
Er du enig med følgende påstand?	127	128	129	130	131	132
Er du enig med følgende påstand?	133	134	135	136	137	138
Er du enig med følgende påstand?	139	140	141	142	143	144
Er du enig med følgende påstand?	145	146	147	148	149	150
Er du enig med følgende påstand?	151	152	153	154	155	156
Er du enig med følgende påstand?	157	158	159	160	161	162
Er du enig med følgende påstand?	163	164	165	166	167	168
Er du enig med følgende påstand?	169	170	171	172	173	174
Er du enig med følgende påstand?	175	176	177	178	179	180
Er du enig med følgende påstand?	181	182	183	184	185	186
Er du enig med følgende påstand?	187	188	189	190	191	192
Er du enig med følgende påstand?	193	194	195	196	197	198
Er du enig med følgende påstand?	199	200	201	202	203	204
Er du enig med følgende påstand?	205	206	207	208	209	210
Er du enig med følgende påstand?	211	212	213	214	215	216
Er du enig med følgende påstand?	217	218	219	220	221	222
Er du enig med følgende påstand?	223	224	225	226	227	228
Er du enig med følgende påstand?	229	230	231	232	233	234
Er du enig med følgende påstand?	235	236	237	238	239	240
Er du enig med følgende påstand?	241	242	243	244	245	246
Er du enig med følgende påstand?	247	248	249	250	251	252
Er du enig med følgende påstand?	253	254	255	256	257	258
Er du enig med følgende påstand?	259	260	261	262	263	264
Er du enig med følgende påstand?	265	266	267	268	269	270
Er du enig med følgende påstand?	271	272	273	274	275	276
Er du enig med følgende påstand?	277	278	279	280	281	282
Er du enig med følgende påstand?	283	284	285	286	287	288
Er du enig med følgende påstand?	289	290	291	292	293	294
Er du enig med følgende påstand?	295	296	297	298	299	300
Er du enig med følgende påstand?	301	302	303	304	305	306
Er du enig med følgende påstand?	307	308	309	310	311	312
Er du enig med følgende påstand?	313	314	315	316	317	318
Er du enig med følgende påstand?	319	320	321	322	323	324
Er du enig med følgende påstand?	325	326	327	328	329	330

HENSYNSSONER[illegible] Planeringsplan för regleringsplaner under arbete[illegible][illegible]



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

	Fastmerker		Område for industrilager		Rasteplass		Kulturminne(*)
	Reguleringsplan - juridiske punkter		Område for fritidsbebyggelse		Parkeringsplass		Fiskebruk
	Vegstenging av veg, avkjørsel		BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER		Kollektivanlegg		Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
	Avkjørsel		Offentlig barnehage		Busstreminal		Naturvernområde(på land)
	Brukar		Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)		Bussholdeplass		Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Tunnellåpning		Offentlig institusjon(sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)		Drosjeholdeplass		Klimaverzone
	Grensepunkter		Offentlig kirke		Jernbane		Område for steinbrudd og masseuttak
	Off. godkj. grensemerke		Offentlig forsamlingslokale(kino, teater mv.)		Sporveg-/forstadsbane		Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Bolt		Offentlig administrasjon		Havneområde		Område for reindrift
	Kors		BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTTIG FORMÅL		Kai		Pelsdyranlegg
	Grensestein/-røys		Almennyttig barnehage		Småbåtanlegg(landdelen)		Handelsgartneri
	Grensemerke, annen type		Almennyttig undervisning(skole, universitet mv.)		Trafikkområde i sjø og vassdrag		Område for særskilte anlegg
	Juridiske linjer		Almennyttig Kirke		Skipsled		Taubane
	Sti		Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)		Havneområde i sjø		Fornøyelsespark
	Regulert tomtengrense		Almennyttig administrative bygg		Offentlig småbåthavn(*)		Område for vindkraft
	Eiendomsgrense som skal oppheves		OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER		Annet trafikkområde i sjø/vassdrag		Annet spesialområde
	Grense for restriksjonsomr.		LANDBRUKSOMRÅDER		Annet trafikkområde(på land)		FELLESOMRÅDER
	Grense for bevaring		Område for jord- og skogbruk		FRIMRÅDER		Felles avkjørsel
	Bygg som skal bevares		Område for jordbruk(*)		Park		Felles adkomst(*)
	Byggegrense		Område for reindrift		Turveg		Felles gangareal
	Grenser, bygg, fjernes		Område for gartneri		Skilype		Felles parkeringsplass
	Byggelinje/-grense		Område for parsellhager		Anlegg for lek		Felles lekeareal for barn
	Tre		Annet landbruksområde		Anlegg for idrett og sport		Felles gårdsplass
	Stoyskjerm		OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER		Leirplass		Fellesareal for garasjer
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Kjøreveg		Annet friområde		Felles grøntareal
	Reguleringsplan bestemmelser		Gate med fortau		Friområde i sjø og vassdrag		Annet fellesareal for flere eiendommer
	Reguleringsplangrenser		Annen vegggrunn		Badeområde		KOMBINERTE FORMÅL
	Formålsgrenser		Gang-/sykkelvei		Småbåthavn		Bolig/Forretning
	Jernbanelinjer		Sykkelvei		Regattabane		Bolig/Forretning/Kontor
	Jernbanelinje		Gangvei		Annet friområde i sjø og vassdrag		Bolig/Kontor
	Situasjonslinjer, jernbane		Kjørbar gang-/sykkelvei(*)		SPESIALOMRÅDER		Bolig/Offentlig
	Eiendomsgrenser		Fortau(*)		Privat vei		Forretning/Kontor
	Målte grenser		Torg		Privat parkering(*)		Forretning/Kontor/Industri
	Målte grenser		Forts..		Park(*)		Forretning/Industri
	Ikke-målte grenser				Parkbøtte i industristrek		Forretning/Kontor/Offentlig
	Frihåndstegnede grenser				Campingplass		Forretning/Offentlig
	Kommunegrenser				Friluftsområde(på land)		Kontor/Industri
	Reguleringsplan - bestemmelser				Friluftsområde i sjø og vassdrag		Kontor/Offentlig
	Fareområde				Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig		Kontor/Bensinstasjon
	Restriksjonsområde				Golfbane		Offentlig/Almennyttig
	Bevaringsområde				Grav- og urnelund		Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon)
	Fornøyesområde				Privat småbåtanlegg(land)		Annet kombinert formål
	Røkkeløgeområde				Privat småbåtanlegg(sjø)		Unyansert formål(kun for eldre planer)
	Reguleringsplan - formal				Område for anlegg i grunnen		Reguleringsplaner
	BYGGEOMRÅDER				Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet		Vannflater
	Område for boliger med tilhørende anlegg				Drikkevannsmagasin		Vannflater
	Frittliggende småhusbebyggelse				Vann- og avlepningsanlegg		Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
	Konsentrert småhusbebyggelse				Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg		
	Blokkbebyggelse				Anlegg for telekommunikasjon		
	Garasjer i boligområder				øvingssområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar		
	Område for forretning				Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass		
	Område for kontor						
	Forts..						

Grunnkart

Adresse: Idavollen 7, 1655 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 660/67/0/0

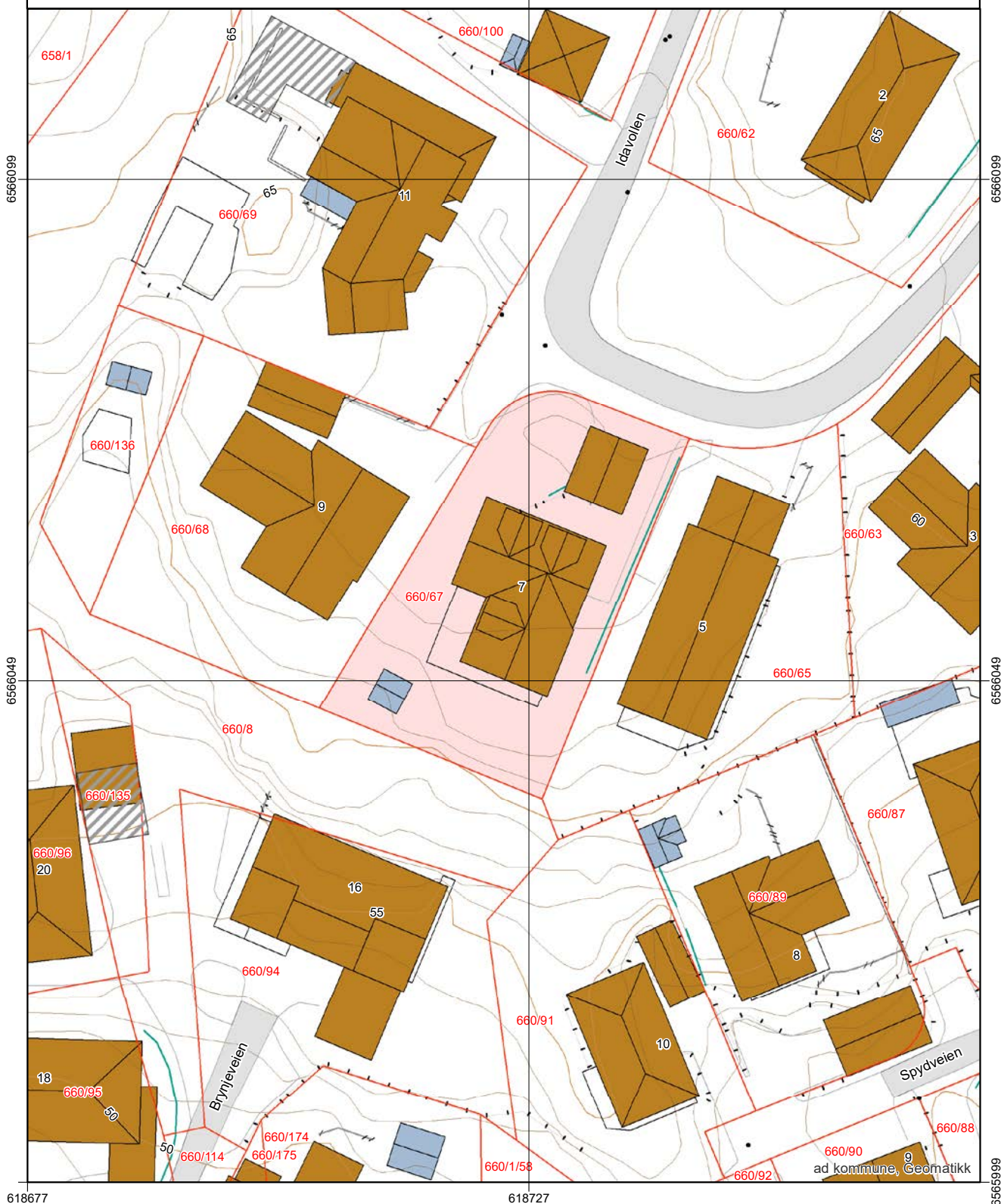


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-11-12

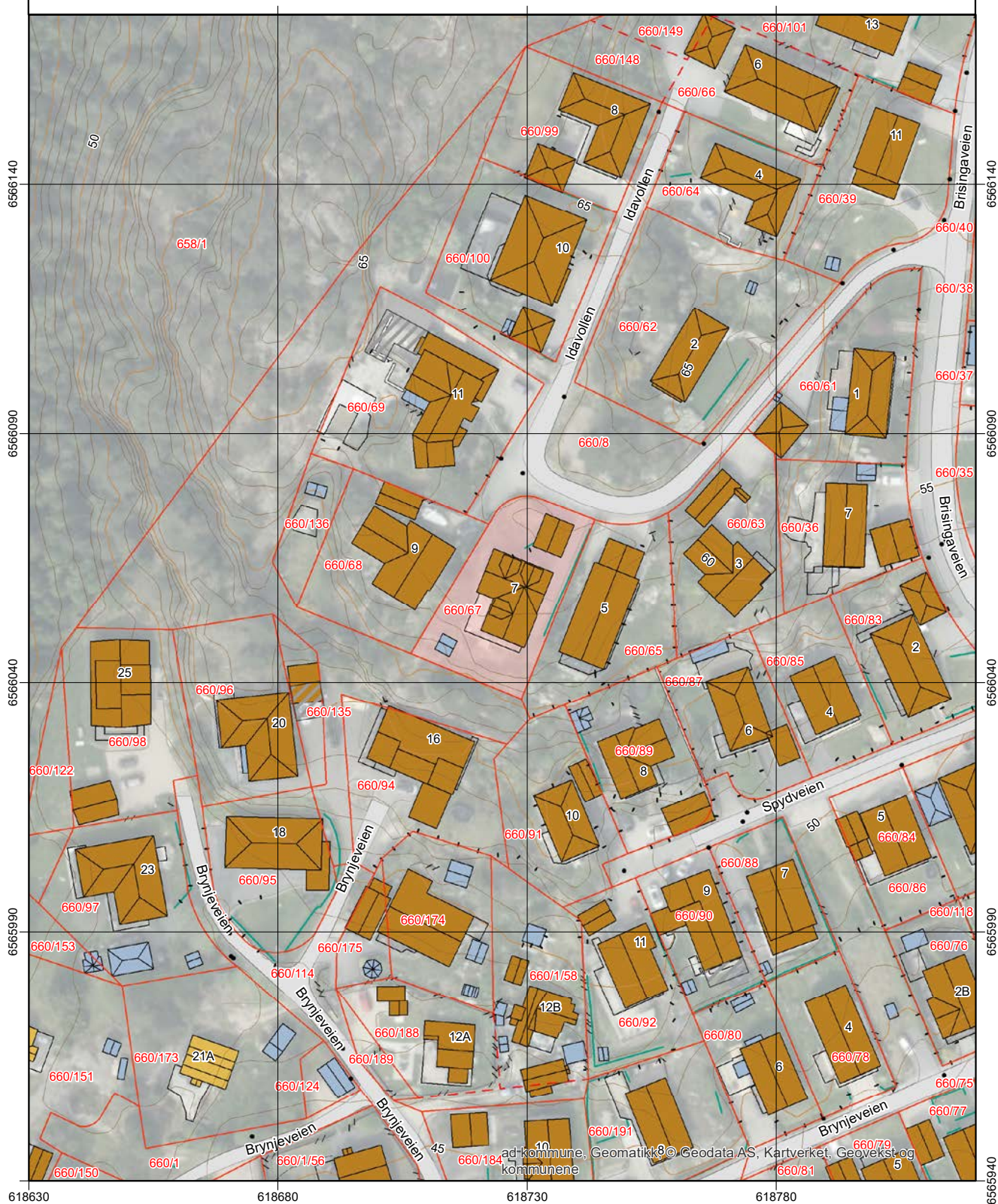


Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000





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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-660/67/0

Bruksnavn	IDAVOLLEN 7	Beregnet areal	802.2
Etablert dato	06.02.1980	Historisk oppgitt areal	803.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ØYVIND GABRIELSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	06.02.2014	06.02.2014		
AF - Annen forretningstype	06.02.2014	06.02.2014		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	06.02.1980			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	30.10.2004	802.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146896863	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146896871	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 146896863: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	210.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	210.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	09.02.2023	09.02.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	210.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	120.0	0.0	120.0	0.0
H02	0	90.0	0.0	90.0	0.0

Bygning 146896871: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	36.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	36.0
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	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	36.0	36.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Idavollen	7		1655 SELLEBAKK



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 12. november 2025

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 660 **Bruksnr.:** 67 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Idavollen 7, 1655 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



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	660	Bnr.:	67	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Idavollen 7					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	☒	Nei:		Sist tilsyn, dato: 16.03.2023		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	☒	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	☒	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 16.03.2023		

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Gabrielsen Øyvind

Idavollen 7

1655 Sellebakk

Adresse: Idavollen 7 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 146896863
Eiendom: 660 / 67 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 2
Tilsyn: Utført 16.03.2023
Hyppighet: Hvert 4. år

Dato: 17.11.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Vegard Johansen
Avtale nr: 24317

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.

Avvik ildsted:

Gjelder: Jøtul 17

Plassering:

Produktnavn

1 Service/vedlikehold

Stein i ovnen 1 etg sprekt,hafs har ikke skrevet hvilken ovn

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd

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.

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Idavollen 7		60/67		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	bolig		15.6.82	125/82
Byggherre		Adresse		Tlf.
Siri og Øyvind Gabrielsen		Idavollen 7		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Ka-La-Hus A/S		Pancoveien 8, 1620 GRESSVIK		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Jan Karlsen		"		"

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Utvendig: Terrasse og trapper
Det må påses at takvann ikke ledes inn til nabo

Innvendig: Røkkverk på trapp

Arbeidet må være utført innen: 1.8.1983

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Sellebakk,	28.4.1983
BØRGE KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Underskrift	

Sendes til				
☒ Byggherre	☒ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☒ Byggesøknadsmyndighet	☐ rørl.- og avg.-kontrollør
				bygn.kontrollør
				lign.ktr.
				arkiv

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselInr		
Idavollen 7		60/67		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	bolig	15.6.82		125/82
Byggherre		Adresse		Tlf.
Siri og Byvind Gabrielsen		Idavollen 7		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Ka-La-Hus A/S		Pancovaen 8, 1620 GRESSVIK		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Jan Karlsen		"		"

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Utvendig: Terrasse og trapper
Det må påses at takvann ikke ledes inn til nabo

Innvendig: Røkkverk på trapp

Arbeidet må være utført innen: 1.8.1983

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Sellebakk,	28.4.1983
Underskrift	

BORGE KOMMUNE
TEKNISK ETAT

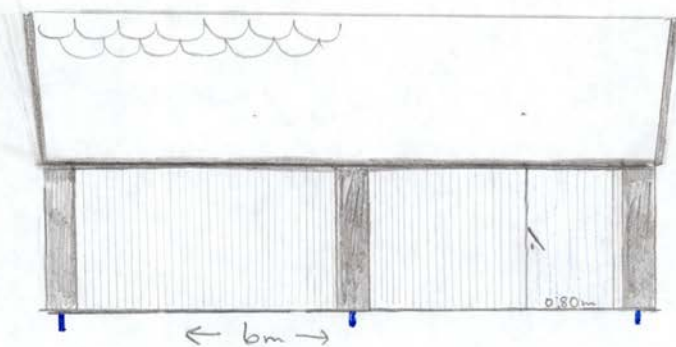
Sendes til				
☒ Byggherre	☒ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☒ Byggeløyvernmyndighet	☒ Byggherre

Byggherre og avg.-
kontrollør
Bygn.kontrollør
Lign.ktr.
Byggherre

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

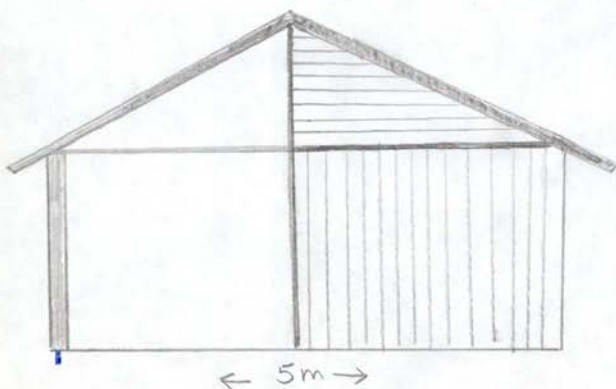
Sett fra vest:

GARASJE / Ø. GABRIELSEN
/carport

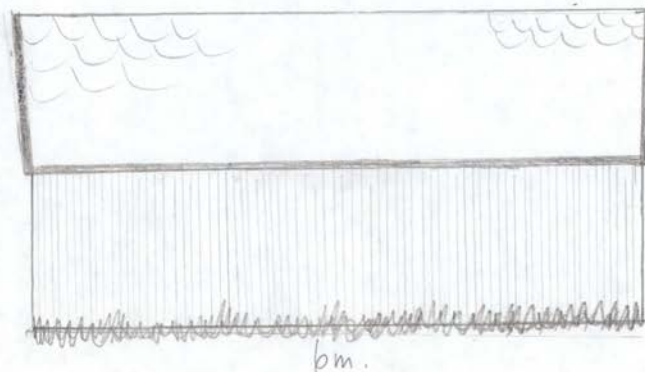


BORGE KOMMUNE
Teknisk etaf
27 JULI 1956
J.nr. 1956
Arkiv nr.

Godekjent, Borge Bygningsråd.
17.9.1984 Saks nr. 152/84



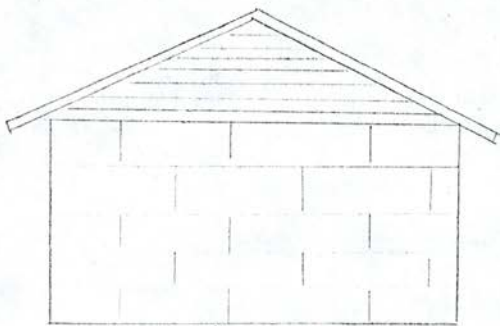
Sett fra øst:



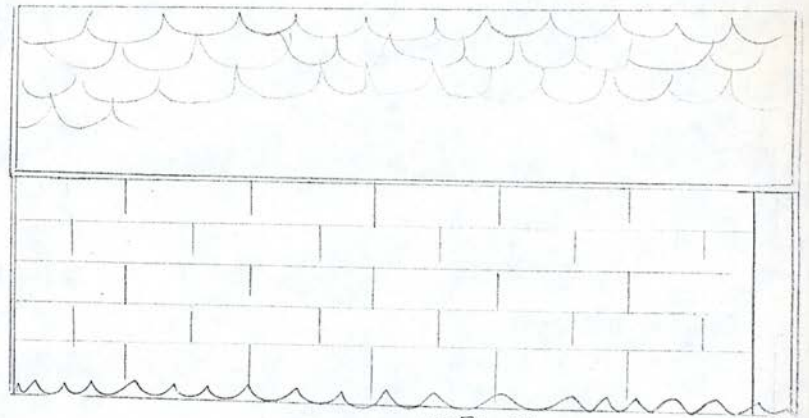
GARASJE

IDAVALLEN 7. HAUGENÅSEN

MÅLSTOKK 1:50



Mot ^{4m} S/V



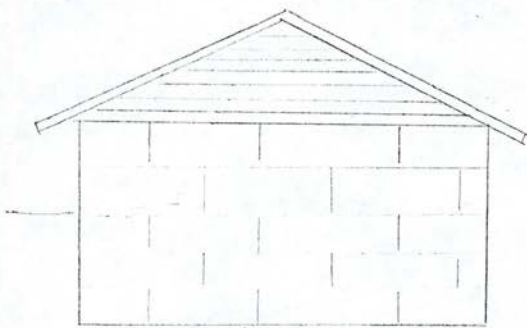
Mot ϕ 7m $\rightarrow$

10.501

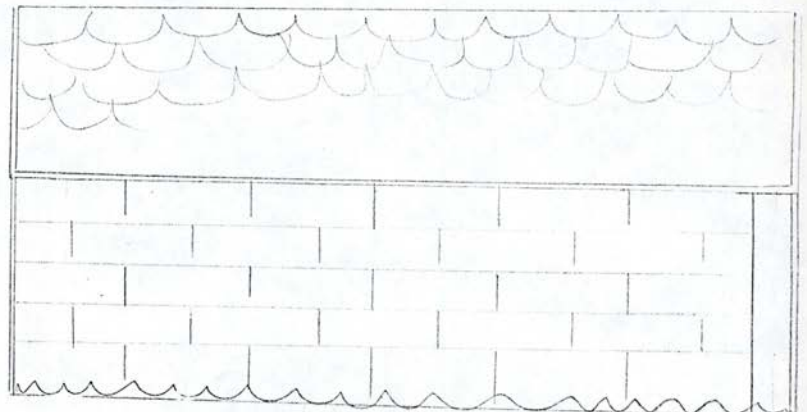
GARASJE

IDAVALLEN 7. HAUGENÅSEN

MÅLSTOKK 1:50



Mot ^{4m} S/V

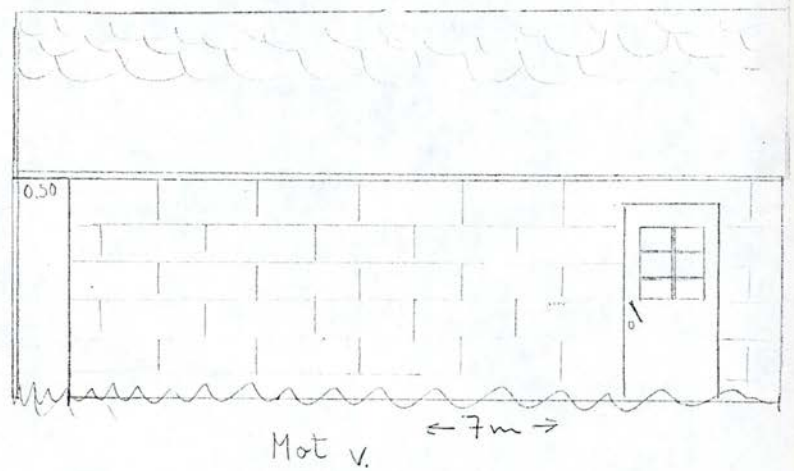
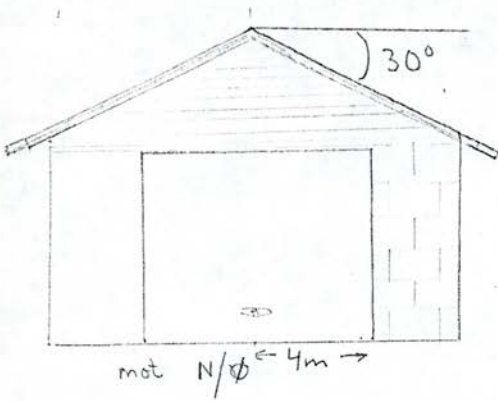


Mot ϕ $\leftarrow 7m \rightarrow$

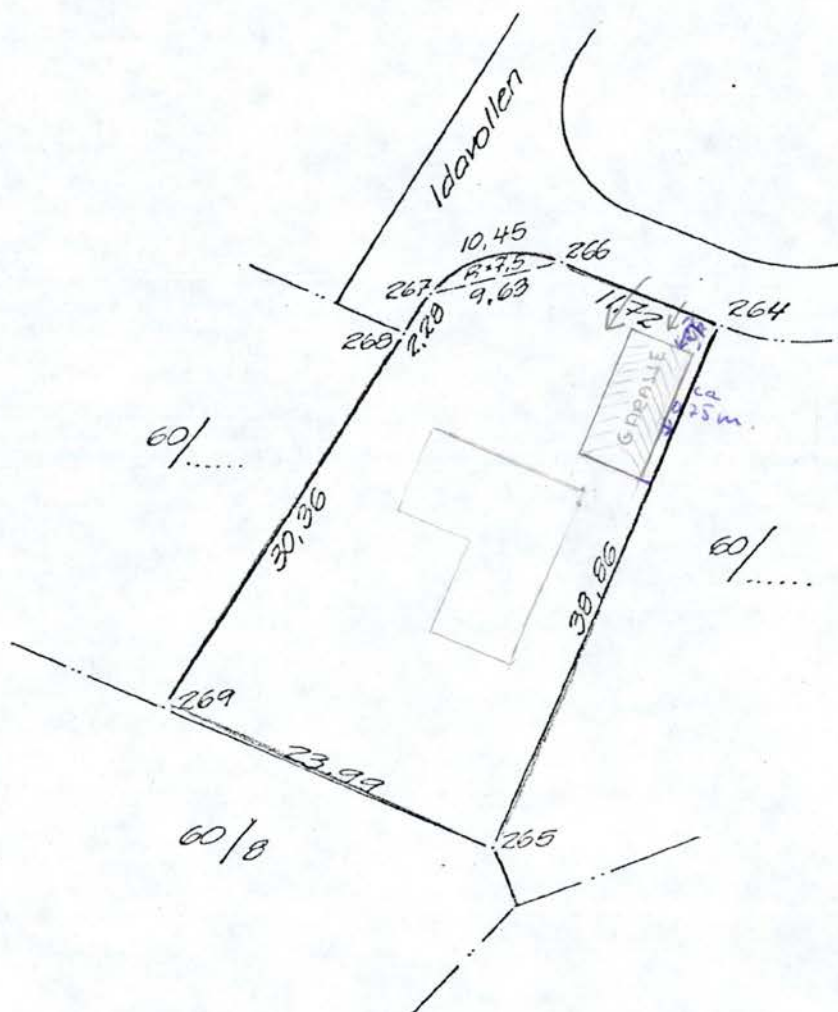
10.001

GARASJE .

IDAVOLLEN 7, HAUGENÅSEN.
BYGGHERRE : ØYVIND GABRIELSEN.
MÅLSTOKK 1:50



Kart over Idavollen 7



Koordinatliste

Pkt.	X	Y
264	135 509,76	20 671,70
265	474,17	636,09
266	514,22	600,87
267	511,32	651,69
268	509,40	650,46
269	483,60	634,13

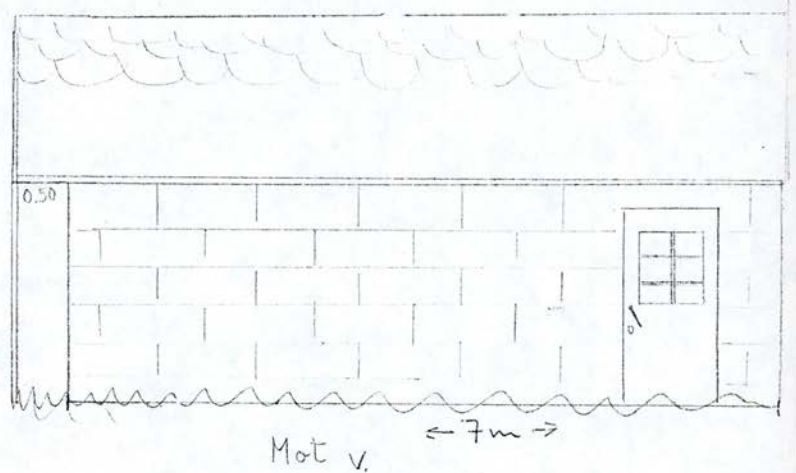
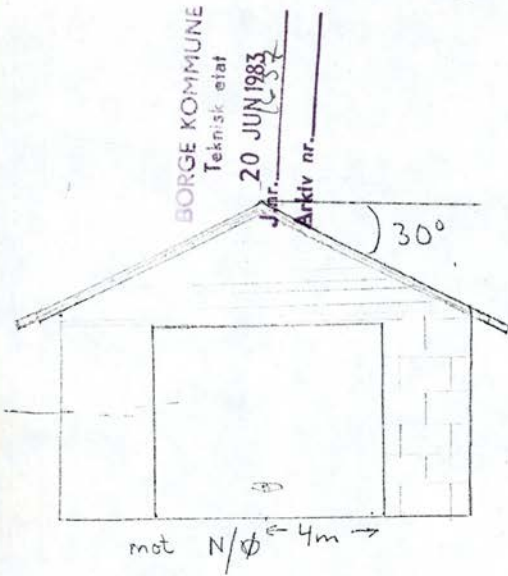
J.nr. 20 JUN 1983
 Tegn. 5
 ARKIV nr.
 JØRGE KOMMUNE

135 400 X

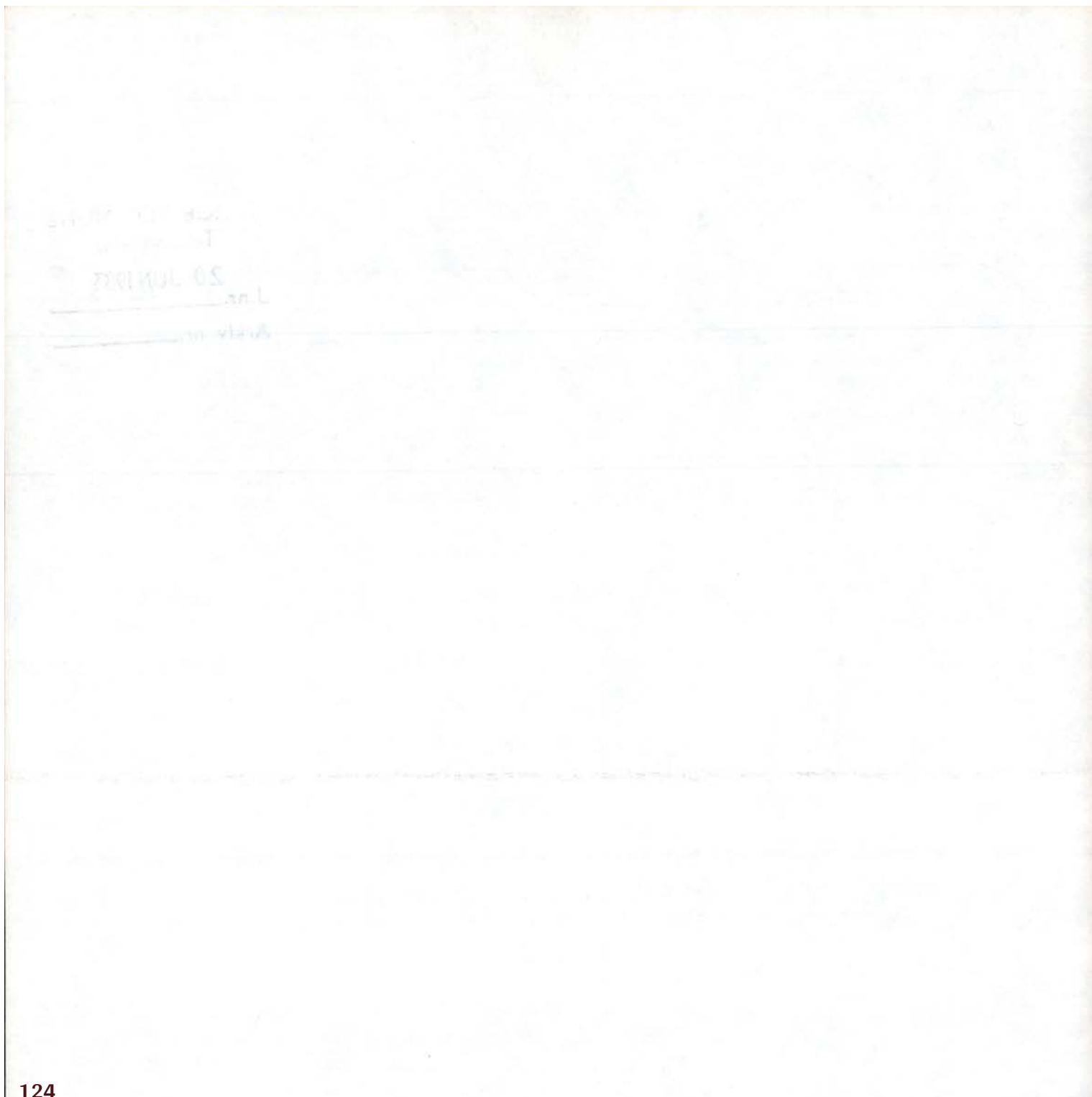
20 650 Y

GARASJE .

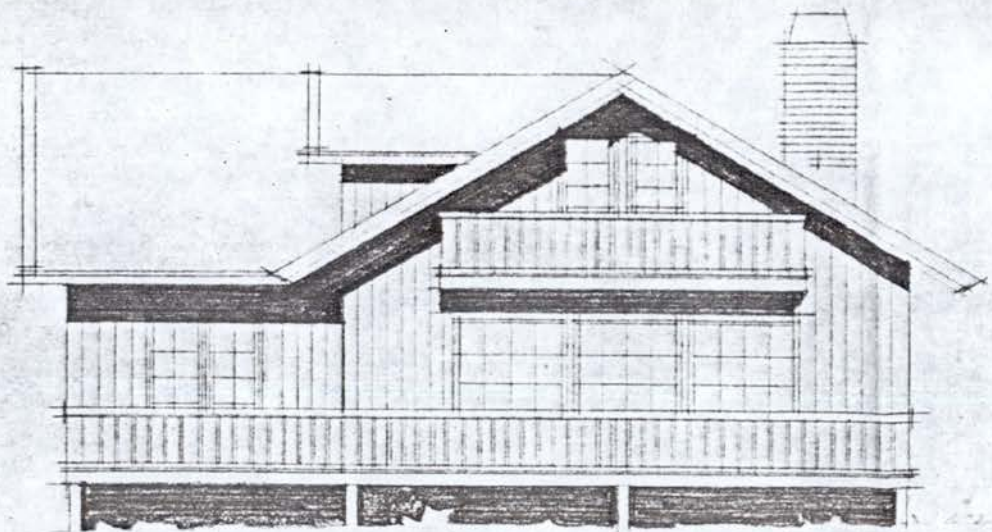
IDA VOLL EN 7, HAUGENÅSEN
BYGGHERRE : ØYVIND GABRIELSEN
MÅLSTOKK 1:50



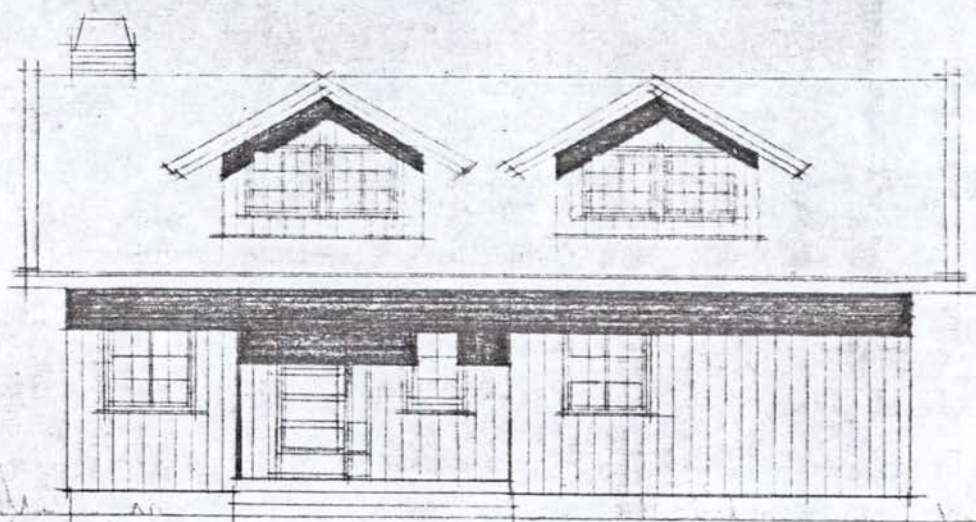
6



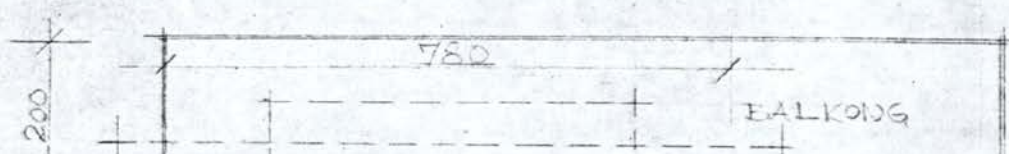
10



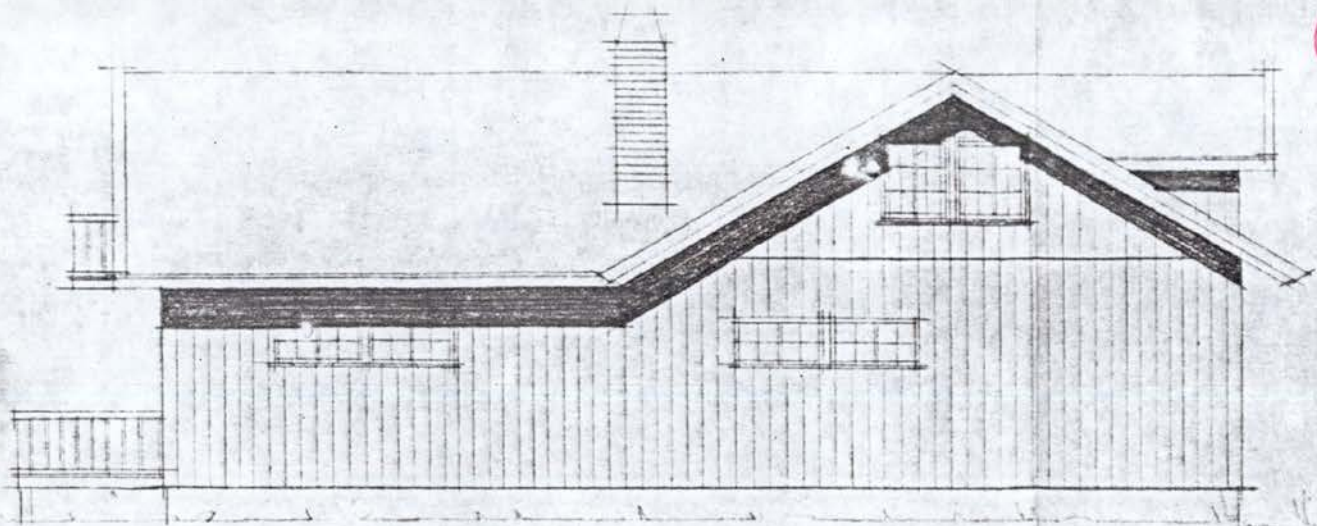
FASADE MOT SYD-VEST



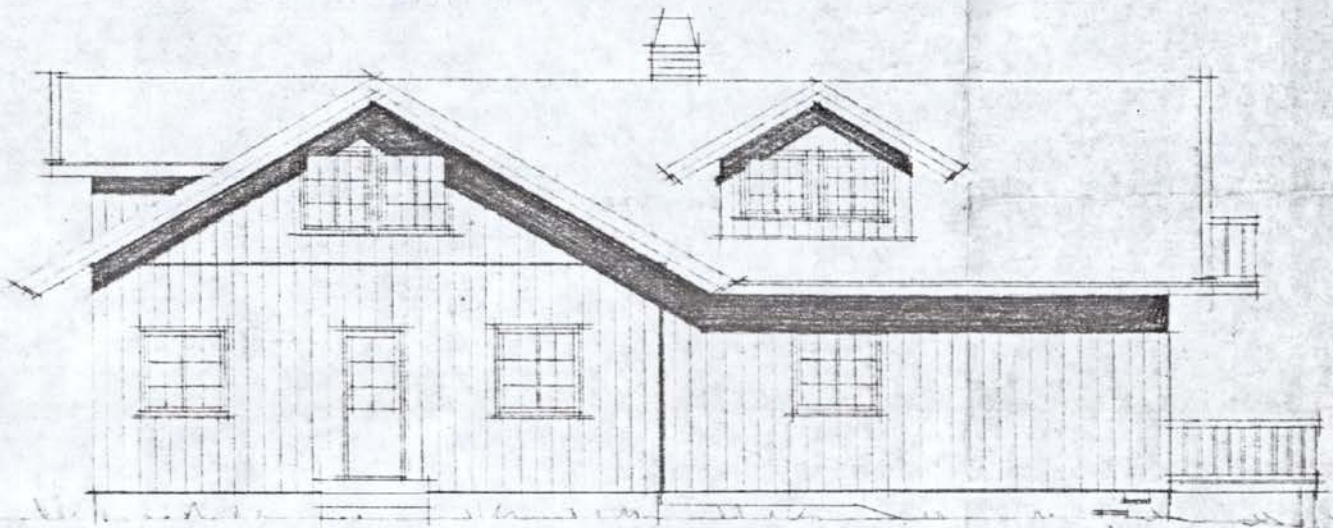
FASADE MOT NORD-ØST



10



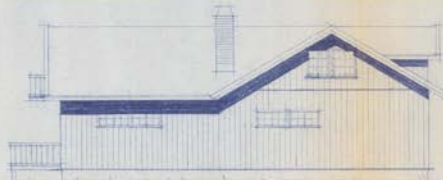
FACADE NOT SYD-25T



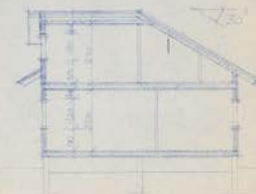
FACADE NOT NORD-VEST



FACADE MIT SÜD-VEST



FACADE MIT SÜD-ÖST



SEKT

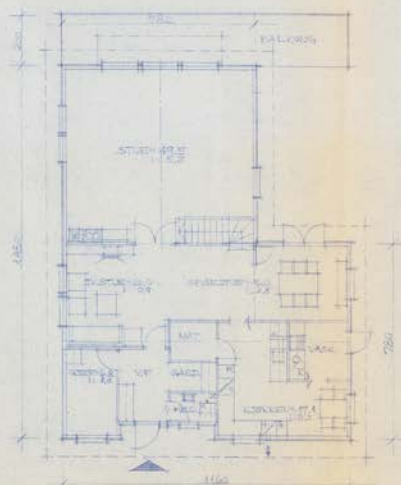


FACADE MIT NORD-VEST

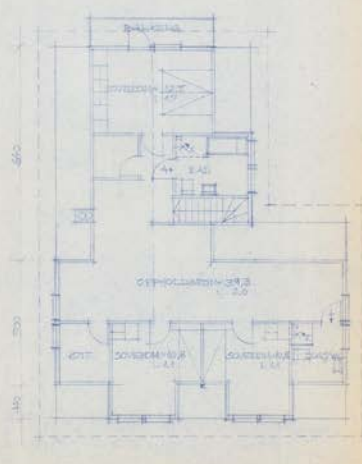


FACADE MIT NORD-ÖST

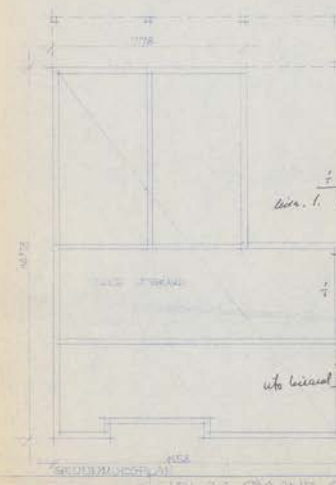
Gedient. Borge Bygningssk. 151, 1982, 506 nr. 582



PLAN 1. ETG.
BRUTTO FLÅTE: 143,2 m²



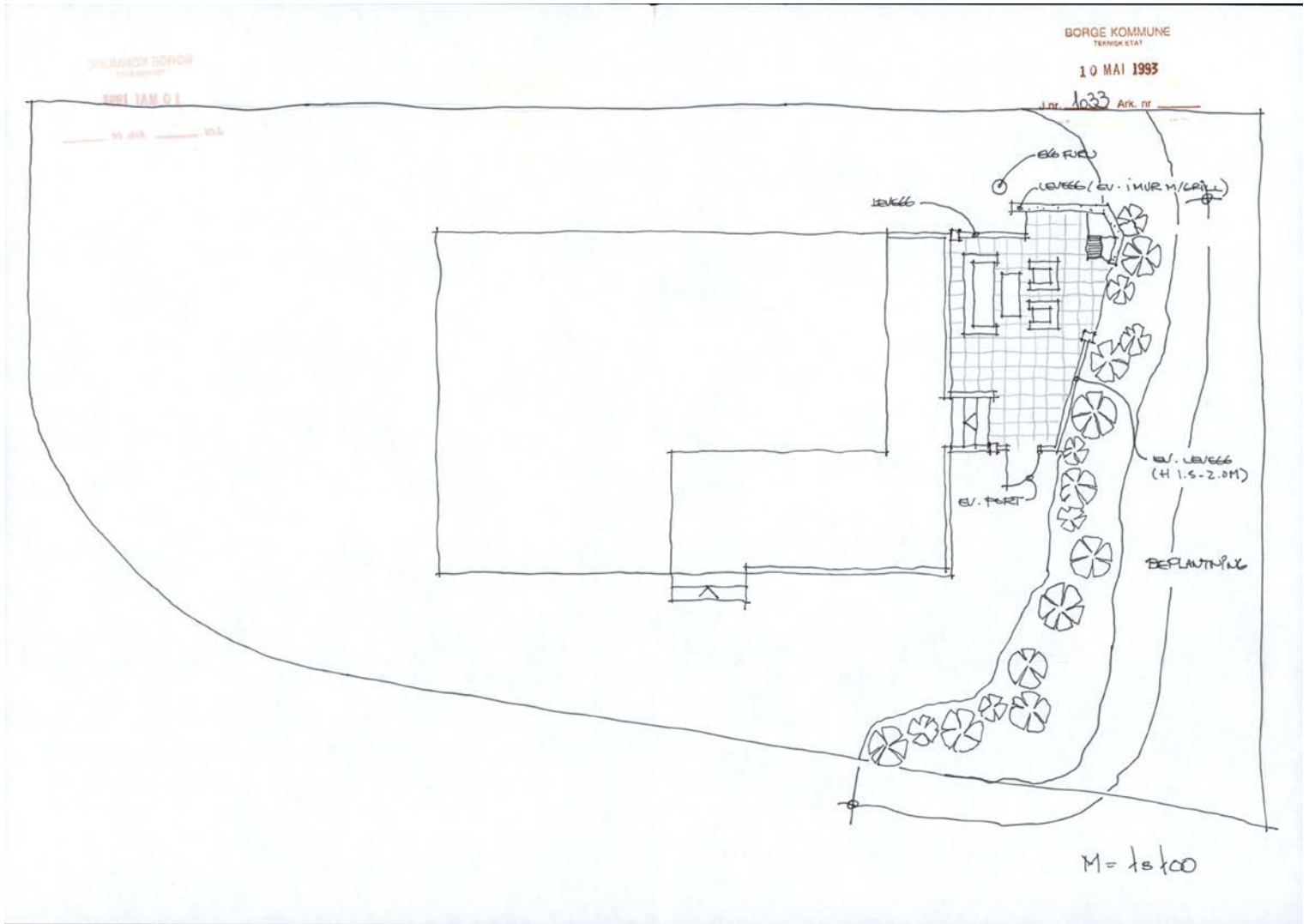
PLAN 2. ETG.



608,75
168,30
+ 2,4
Lign. 1. 174,85
40,40
18,42
53,58
7,00
240,65
+ 1
5,04
3,04
8,00
5,86
5,10
23,44
info bevarad: 217,2 m²

kalahus
DREBACH, 1000 GRESBYK. TLF. 0032 28 000

SIR OG ØYVIND GABRIELSEN	
BYGGEKONSTRUKTØR (SIVIL) OG 7. HÅNDEKUNSTNER	
PLANET. FACADES. SEKT	TYPE SPESIAL
VAL. A.100	DATO 28.3.22
NT. AED. MIN. - TOM. DREBACH. PERCEKSTED. T. 10.000	



INVASION CORON
TAKO-1000

10 MAI 1993

nr. 101

INVASION CORON

10 MAI 1993

BORGE KOMMUNE
TEKNIKK STAT

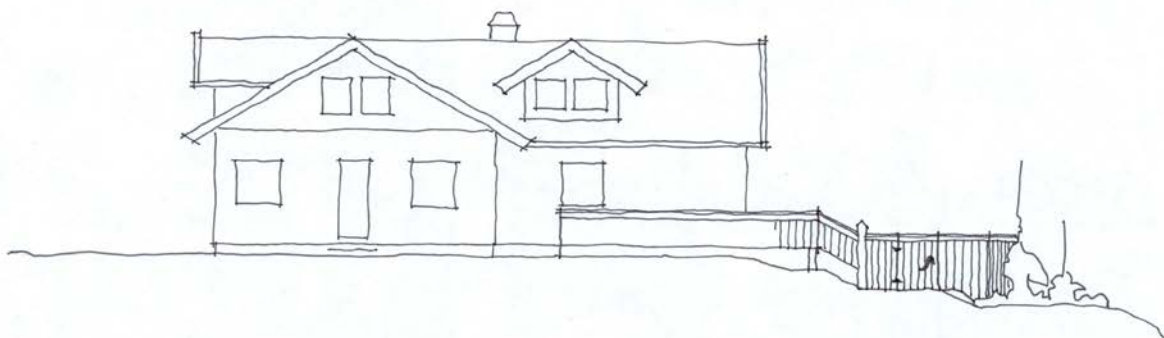
10 MAI 1993

J.nr. 1033 Ark. nr. _____

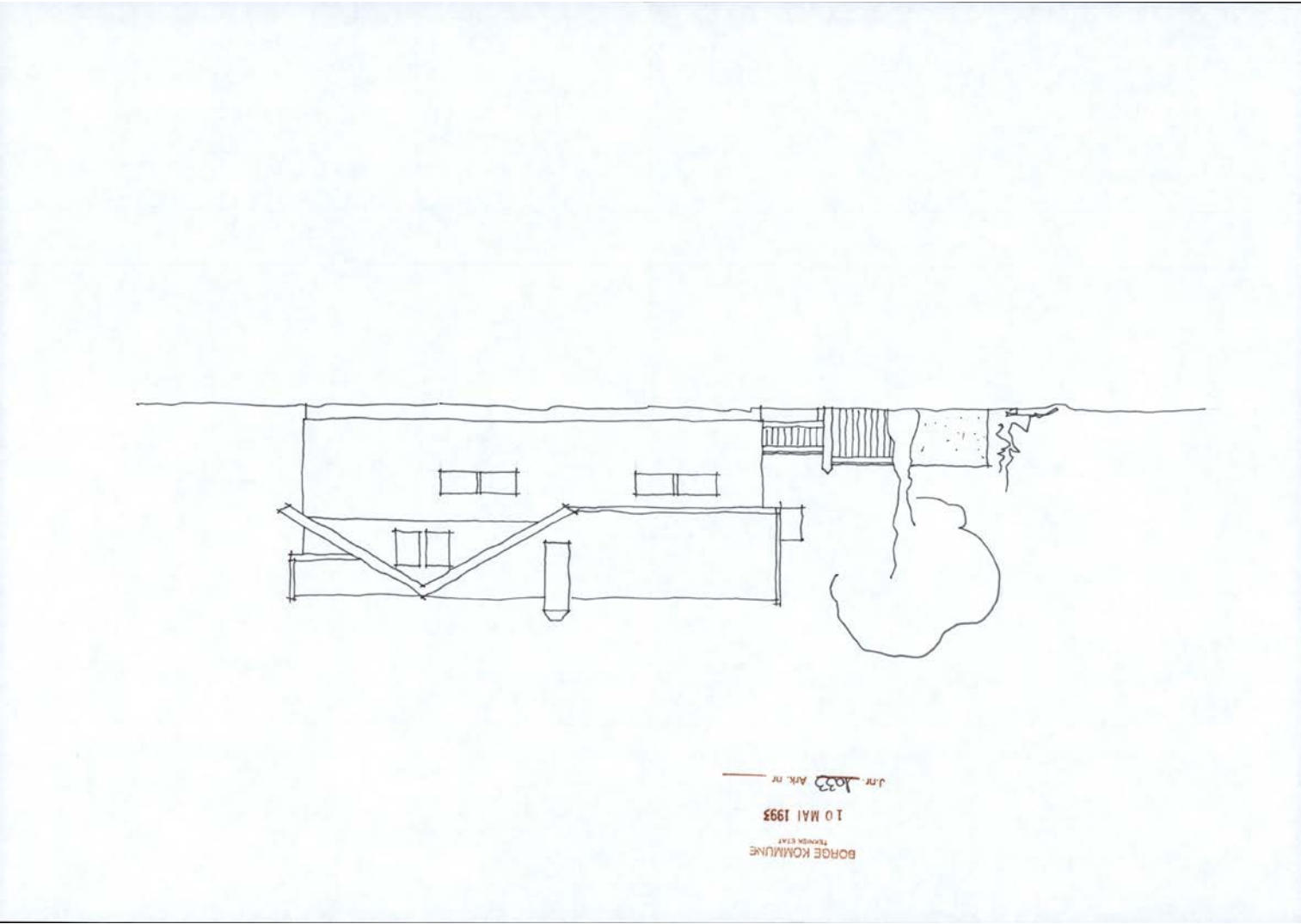
BORGE KOMMUNE
TEKNIISK ETAT

10 MAI 1993

J.nr. 1633 Ark. nr. _____











Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.

Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Med hilsen Geomatikk

Dok. avg. kr. 1300.-

DAGBOKFØRT

18. DES 80 04823 A.V.

SORENSKRIVEREN J.

S K J Ø T E

Borge kommune skjøter og overdar herved til

Jon Petter Gudesen, Kirkeveien 19, 1650 SELLEBAKK

----- fødsels- og personnr.: 030159 - [REDACTED]

gnr.60 bnr. 67 i Borge kommune.

for en kjøpesum, stor kr. 65.327.00

skriver kroner seksstifemtusentrehundreogtjuesju 00/100 ----

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomten innen 2 - to - år etter at tomten er gjort byggeklar og er stilt til hans disposisjon.

Eiere av tomter fra samme byggefelt har rett til å legge stikkledninger over tomten i henhold til godkjente planer.

Tele- og Elektrisitetsverket har vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler og/eller ledninger på tomten.

På oppfordring plikter eieren å avgi erklæring til Borge kommune om rett for kommunen til å ha ledninger over eiendommen samt inspeksjon og vedlikehold av disse.

Selgeren/A/S Borge Tomteselskap har ingen gjerdeplikt. Kjøperen har gjerdeplikt såfremt Borge kommune krever det.

Kjøperen har ikke uten samtykke av Borge kommune rett til å overdra eiendommen medmindre den til bygningsrådet anmeldte bebyggelse på den er gjort ferdig.

Ønsker han å avhende naken eiendom, plikter han å tilby Borge kommune å kjøpe den til beløp som tilsvare hans kostpris, og kommunen er i så fall pliktig til å overta den.

Borge, 17. desember 1980

BORGE KOMMUNE

Roald A. Halvorsen /s./

ORDFØRER



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Idavollen 7
1655 SELLEBAKK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Hanne Tegneby

Telefon: 957 61 729
E-post: hanne.tegneby@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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: _____

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre