



Velkommen til

Njårdsvei 11, 1654 Sellebakk

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Njårdsvei 11,
1654 Sellebakk

Innholdsrik enebolig med koselig hage | Frittstående garasje | Romslig loftsetasje | Nær Kjølbergskogen barnehage

Velkommen til Njårdsvei 11! Frittliggende enebolig med usjenert tomt, overbygd terrasse og frittstående garasje.

Eiendommen har en barnevennlig beliggenhet i et etablert nabolag, med kort vei til Kjølbergskogen barnehage og flotte turområder. Den romslige stuen har gode vindusflater og rikelig med plass til både sofagruppe og stort spisebord. Kjøkkenet har profilerte fronter, god benkeplass og en hyggelig spisekrok ved vinduet. Fra stuen er det direkte utgang til hagen og usjenerte uteplasser med plass til flere sittegrupper.

- Veranda på ca. 29 m² med overbygd del
- Frittstående garasje på ca. 30 m²
- Ildsted i både stue og kjøkken samt varmepumpe
- Romslig eiet tomt med plen og hekk
- Praktisk frittstående utebod for lagring

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Bjørnar J. Brynildsen
Eiendomsmegler
Tlf: 918 03 688
E-post: bjornar.b@eiendomsmegler1oa.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 390 000
Omkostninger	kr	113 850
Total pris inkl. omkostninger	kr	4 503 850

BRA Total/BRA-i	183/148 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1990
Energikarakter	D



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Njårdsvei 11, 1654 SELLEBAKK

Registerbetegnelse
Gnr. 610, bnr. 379
i Fredrikstad kommune.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Kjølbergskogen ved Sellebakk i Fredrikstad. Nabolaget består hovedsakelig av eneboliger og rolige villaveier med lite gjennomgangstrafikk. For barnefamilier er beliggenheten særlig praktisk, med Kjølbergskogen barnehage bare en kort gåtur fra inngangsdøren.

Det er også relativt kort vei til Kjølberg skole og Borge ungdomsskole, og begge er tilgjengelige via trygge gang- og sykkelveier. Like ved ungdomsskolen og på Selbak stadion finnes gode idrettsanlegg med fotballbaner og idrettshall for et aktivt fritidstilbud. De daglige innkjøpene kan ordnes enkelt på Sellebakk, hvor du finner både Kiwi og Coop Extra, mens Østsiden Storsenter med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud nås på en kort kjøretur.

Nærområdet byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Fra boligen er det enkel adkomst til stinettet mot Vetatoppen, som med sitt utsiktstårn byr på vid utsikt over Nedre Glomma, samt opparbeidede bålplasser og turstier. Nede ved elven går Glommastien for turgåing og sykling mellom Fredrikstad og Sarpsborg, og gratis Byferge fra Sellebakk gjør det enkelt å krysse elven over til Lisleby. Nærmeste bussholdeplass på Kjølbergskogen ligger en kort spasertur unna, og med bil eller buss tar det rundt ti minutter inn til Fredrikstad sentrum, jernbanestasjonen og Gamlebyen.

Barnehage/Skole/Fritid
Eiendommen ligger i populært boligstrøk med gangavstand til skole og barnehage i nærområdet.

Skolekrets
For informasjon om skoler og barnehager i området, se nabolagsprofilen som er inntatt i salgsoppgaven.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen ligger med gangavstand til bussforbindelse.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 148 m²
BRA - e: 35 m²
BRA totalt: 183 m²

TBA: 29 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 116 m² Entré, vaskerom, bad, to soverom, stue, kjøkken, TV-stue, trapperom

2. etasje
BRA-i: 32 m² Loftstue/trapperom, 2 loftsrom, bod

TBA fordelt på etasje
2. etasje
29 m² Terrasse

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 30 m² Garasje

Bod
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 5 m² Bod

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Parkering
Parkering i garasje, samt på egen tomt.

Standard
Enebolig oppført i 1990 over to plan, beliggende på en pent opparbeidet tomt med hage og romslig veranda. Boligen har en praktisk planløsning i første etasje med entré, to soverom, bad, vaskerom, kjøkken og en vinkelstue med peisovn og vedovn. I tillegg er loftet innredet med ekstra disponible rom (ikke omsøkt til varig opphold). Boligens våtrom har et oppgraderingsbehov.

Entré:
Entréen har flislagt gulv og gir en praktisk adkomst med plass til yttertøy og sko. Fra entréen er det direkte dør inn til vaskerommet samt videre inn til gangen som leder til baderom, soverom og stue.

Stue:
Stuen er utformet i vinkel med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater og overlys slipper inn rikelig med dagslys, og rommet er utstyrt med både vedovn og varmepumpe. Fra stuen er det direkte utgang til verandaen og trappeadkomst opp til loftsetasjen.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er belysning over benkeplaten, plass til frittstående hvitevarer og kjøkkenventilator med avtrekk over kokeplassen. Rommet har god plass til eget spisebord og er utstyrt med vedovn tilknyttet pusset og malt lecapipe.

Bad:
Baderommet er utstyrt med dusjkabinett, servant med underskap og wc. Det er fliser på gulv og ventil i vindu. Badet har et oppgraderingsbehov; Tilstandsgrad 3.

Vaskerom:
Vaskerommet ligger med direkte adkomst fra entréen og er utstyrt med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov; Tilstandsgrad 3.

Soverom:
I første etasje ligger to soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeskap, mens det andre soverommet passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Innredet loftsareal:
Loftsetasjen er innredet med loftstue/trapperom, to romslige rom innredet med senger og

møbler og i tillegg er det en bod på loftet. Boden var tenkt gjøres om til toalettrom/bad, det er klargjort for trekke rør til kjeller. Det foreligger ikke dokumentasjon på at innredningen av loftet er omsøkt eller godkjent hos kommunen, og arealet avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger.

Overflater:
Gulv: Parkett, belegg, fliser og heltre gulver.
Vegger: Tapet, malt strie og malt mur.
Himling: Takplater og panel.

Lagring:
Innvendig lagring i bod på loft. Utvendig lagring i frittstående garasje på ca. 30 m² og frittstående bod på ca. 5 m², begge oppført i trekonstruksjoner.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Disse leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Innhold

Eneboligen går over to etasjer og består av følgende rom:
1. etasje: Entré, vaskerom, bad, to soverom, stue, kjøkken, trapperom.
Loft: Loftstue/trapperom, 2 loftsrom, bod.

I tillegg er det en veranda på 29 m² med adkomst fra stue, samt en frittliggende garasje på 30 m² og en bod på 5 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Loftet avviker fra opprinnelige bygningstegninger datert 18.01.1989, som er vedlagt i salgsoppgaven. I de godkjente bygningstegningene er alle loftsetasjen definert som disponibelt rom.

Garasje er bygd med en liten vinkel og er litt større enn på byggetegningen.

Loftet er innredet og omgjort og garasjen er utvidet uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelser er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringene nå i ettertid.
Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav

om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl.a. krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Arealet på loftet er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Byggeår
1990

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- El-sjekk utført på det elektriske anlegget med rettemelding

2024:
- Byttet støpsel til varmtvannsbereder og montert nytt støpsel i garasje, utført av ABC svakstrøm

Ukjent årstall:
- Innredning av loft

Bebyggelse
Eiendommen består av en enebolig og en frittstående garasje

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Grydeland Eiendom AS
sigurd@grydelandeiendom.no
922 21 119

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 16.10.2026

Byggemåte
Informasjonen er hentet fra Tilstandsrapport datert 16.10.2026 utført av bygningssakkyndig Sigurd Grydeland.

Bygning:
Enebolig over to etasjer. Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Bygningen har isolert bindingsverk fra byggeår, utvendig kledd med liggende overflatebehandlet trepanel. Støpt plate på mark og etasjeskiller med trebjelkelag (lukket konstruksjon, oppbygning ikke kontrollert). Krypkjeller under bjelkelag av tre. Grunnmur av leca. Bygningen står på morenemasser/leire (opplysninger om grunn er antagelser).

Tak:
Saltak takkonstruksjon tekket med betongtakstein etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak. Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Pipe/Ildsted:
Eiendommen har lecapipe med vedovn i stue og på kjøkken. Pipen er pusset og malt.

Vinduer:
Isolerglass i treramme, overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Dører:
Ytterdør i tre, verandadør i tre med isolerglass samt innvendige fyllingsdører.

Trapper/adkomst:
Tretrapp med overflatebehandling.

Balkong/terrasse:
Fra stue er det utgang til en terrasse oppsatt i trekonstruksjoner.

VVS-installasjoner:
Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt stål. Synlige avløpsrør i PVC-plast.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon. Ventil i vindu på bad. Kjøkkenventilator med avtrekk.

Tekniske detaljer:
Boligen har en varmepumpe. Boligen varmes opp med vedovn, peisovn, panelovner, varmepumpe og varmekabler.

Garasje: Garasje oppsatt i trekonstruksjoner.

Bod: Bod oppsatt i trekonstruksjoner.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vaskerom | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet er gitt TG 3 i henhold til NS 3600, selv om rommet kan fungere tilfredsstillende ved dagens bruk. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av de enkelte bygningsdelene. Som følge av alderen kan skjulte følgeskader i tilliggende konstruksjoner ikke utelukkes, og totalrenovering må påregnes. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Bad har fått TG 3 fordi bad har brukt opp sin forventede levetid. Det er avvik / mangler på luftbehandling, fall på gulv, membran, sluk og baderomsinnredning. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Bad | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet er gitt TG 3 i henhold til NS 3600, selv om rommet kan fungere tilfredsstillende ved dagens bruk. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av de enkelte bygningsdelene. Som følge av alderen kan skjulte følgeskader i tilliggende konstruksjoner ikke utelukkes, og totalrenovering må påregnes. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Bad har fått TG 3 fordi bad har brukt opp sin forventede levetid. Det er avvik / mangler på luftbehandling, fall på gulv, membran, sluk og baderomsinnredning. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG2:
- Taktekking

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Takkonstruksjon/loft
- Yttervegger/veggkonstruksjon
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Ytterdører
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Overflater - gulv
- Overflater - vegger og himlinger
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Krypkjeller
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Kjøkken - overflater og innredning
- Kjøkken - avtrekk
- Innvendige vannledninger
- Innvendige avløpsrør
- Ventilasjon
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder/tank
- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Forstøtningsmurer
- Terrengforhold

TGIU:
Ikke angitt i rapport.

Helse, miljø og sikkerhet
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja.
Behov for bytte av ett vindu, syd-vegg 2.dre etg
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vindu i 2.dre etg. Sydvegg. Dette ble utført av min sønn som er faglært tømrer.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: ABC svakstrøm
Beskrivelse av arbeidet: Byttet støpsel til varmtvannsbereder og nytt støpsel i garasje

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Har innredet 2.dre etg med to soverom, stue og ett uinnredet rom.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier
Terje Berger

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 676 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på 676 m². Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer, hekk, prydbusker, trær og beplantning, samt en romslig gårdsplass foran garasjen.
Ifølge eiendomskartet står garasjen helt inntil, og muligens delvis over, grensen mot naboeiendommen mot øst.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 4 390 000,-
Omkostninger	Kr 113 850,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 4 503 850,-

Kjøpsomkostninger
Dokumentavgift til staten, 2.5%: Kr 109 750.

Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.
Tinglysning av pantedokument: Kr 545.
Attestgebyr: Kr 260.

Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: Kr 111 100.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Boligkjøperforsikring kr 19 500 (valgfritt tillegg).

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 29 591 pr 2027
Dette inkluderer renovasjon, eiendomsskatt, vann- og avløpsavgifter og feiing. Det er 4 terminer i året. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

Årsgebyrer for 2027:
- Renovasjon: kr 3 919,-
- Branntilsyn: kr 488,-
- Eiendomsskatt: kr 7 130,-
- Vann: kr 4 707,-
- Avløp: kr 13 347,-

Totalt: kr 29 591,-

Eiendomsskatt
Kr 7 130 pr 2027
Eiendomsskatten utgjør 3,2 promille av eiendomsskattegrunnlaget på kr 2 228 400 i 2027.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 183 560 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 734 238 for år 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven og denne risikoen bærer kjøper.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning og er ikke kontrollert av megler.

Eiendommen
Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 03.09.1990, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

I den midlertidige brukstillatelsen er det anmerket at ferdigattest må begjæres når følgende arbeider er utført:
- Utvendig trapp og terrasse
- Montering av røykvarsler
- Montering av feieluke
Det foreligger ikke dokumentasjon i saken på at ferdigattest senere er begjært eller utstedt.

For frittstående dobbelgarasje foreligger det godkjente byggetegninger fra Borge Bygningsråd, approbert 09.01.1989 (sak nr. 10/89). Det er ikke fremlagt ferdigattest for garasjen i mottatt dokumentasjon. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
03.09.1990.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene henvises det til kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen omfattes av reguleringsplan Kjølbergskogen vedtatt 26.02.1987 med formål boliger.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 vedtatt 15.06.2023 med arealbruk bebyggelse og anlegg.

Eiendommen er registrert med et automatisk fredet kulturminne i matrikkelen (arkeologisk lokalitet, gravminne med lokalitetsnummer 222122, vernetype automatisk fredet).

Eiendommen berøres av hensynssone H730 (Båndlegging etter lov om kulturminner) i kommuneplanen. På kommuneplankartet er sonen merket H730_AUT og omfatter en buffersone over den sørøstlige delen av eiendommen i tilknytning til det fredede gravminnet.

Eiendommen berøres av hensynssone H570 (Hensyn kulturmiljø) i kommuneplanen.

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærområdet.

Kopi av situasjonskart, eiendomsrapport, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i

salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1989/400275-1/86 06.01.1989 ERKLÆRING/AVTALE
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.
Kommunen kan kreve at samtlige tomtekjøpere i feltet danner og driver en velforening for å ivareta felles interesser og felles ansvar. Kjøper forplikter seg til å betale sin andel av velforeningens utgifter i henhold til årsmøtets beslutning. Eventuelle vedtekter for velforeningen skal godkjennes av kommunen, og foreningen kan kun oppløses med kommunens samtykke.

1989/400275-2/86 06.01.1989 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT
Med flere bestemmelser
Kjøpekontrakten fastsetter rettigheter, plikter og vilkår for eiendommen ved overdragelsen fra A/S Borge Tomteselskap:
- Tomten er overdratt til eneboligformål. Det er ikke tillatt å drive handels- eller verkstedsvirksomhet på eiendommen. Eksisterende vegetasjon skal ivaretas.
- Kjøper bekoster opparbeidelse av adkomstvei fra tomtegrense til bolig og nødvendige tekniske anlegg. Der veggrøften gjør det nødvendig, må adkomsten opparbeides med stikkrenne (minimum 8" armert sementrør) som eier plikter å holde i orden og åpen for vanngjennomgang til enhver tid. Kjøper plikter videre å sørge for renhold, opprenskning og slått av eventuell veggrøft eller annet areal utenfor eiendommen frem til opparbeidet vegkant.
- Kommunen/tomteselskapet har rett til vederlagsfritt å legge nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger innenfor tomtegrensene der tomten grenser til vei. Kjøper plikter å sikre og vedlikeholde skråningskanter mot friområder/lekeplasser.
- Stikkledninger for vann og avløp tilhører tomtekjøper med fullt eiendoms- og vedlikeholdsansvar fra tilknytningspunkt på hovedledningsnettet. Selger og kommunen er fritatt for gjerdeplikt.
- Borge kommune har rett til å ha offentlige ledninger liggende over tomten, med adgang for inspeksjon og vedlikehold. Elektrisitetsverket og Televerket har rett til stolpefeste, luftstrekk og kabellegging uten erstatning. Eiere av andre utskilte tomter i feltet har rett til å legge og vedlikeholde private stikkledninger for vann og avløp over eiendommen frem til hovedledninger. Det er forbud mot å bygge over eller beplante ledningstraseer.
- Kontrakten inneholder også byggefrist med tilhørende innløsnings- og forkjøpsrett for selger/kommunen inntil bebyggelsen er fullført.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Offentligrettslig pålegg
- Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp.
- Ildsted: For kort plate på gulv foran ovn.

Legalpant
Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Boligen er utstyrt med varmepumpe, panelovner og varmekabler. Det er vedovn i stue og kjøkken tilknyttet lecapipe.

Det foreligger en anmerkning fra feier vedrørende for kort ubrennbar plate foran vedovn (krav om minimum 300 mm). Eier har i ettertid lagt glassplate under ildstedet, men dette er ikke meldt inn til feier.

Dersom rom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det ikke usannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det kan måtte foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/ fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/ varmekabler, samt installeringer for el-bil lader.

Strømforbruk
Det antas et årlig forbruk på ca. 20 000 - 30 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere blant annet etter eget forbruksmønster og fyringsmetode.

Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trådte i kraft 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
- Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
- Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.

Ny eier må være innforstått med at dersom boligen har en aktiv Norgespris-avtale, vil denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter
D

Energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D. Energiattesten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle hemmelige bud og bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.
Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgiving, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler. Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.
Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Det er vedtatt endringer i avhendingsloven som trådte i kraft 01.01.2022. Som følge av endringene vil det gjelde ulike regler, om kjøper er en forbrukerkjøper eller ikke, eller der hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringseiendom. Dette er redegjort for nedenfor:

Følgende gjelder ved salg til forbrukerkjøper*:
* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene. I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges "som den er" eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers "egenandel"/ "egenrisiko"), om ikke annet er sagt i loven. Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Følgende gjelder ved salg til noen som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (ikke-forbrukerkjøper): Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper eller hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringseiendom, selges eiendommen "som den er". Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: «Endå eigedomen er selt 'som han er' eller med liknande allment atterhald, har eigedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers.» Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3 9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgiving. Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se EiendomsMegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto to virkedager før overtakelse fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapitalen skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger og ikke har norsk personnummer eller D-nummer, må kjøper søke om D-nummer i forbindelse med tinglysing av eiendommen. Tildeling av D-nummer er en forutsetning for at skjøtet kan tinglyses.
Vær oppmerksom på at søknadsprosessen kan medføre forsinkelser i oppgjøret, noe som kan føre til utsatt utbetaling til selger.
Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon før budgivning.

Hvitvaskingsregler
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Se Eiendomsmelger1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Vedlagt til salgsoppgaven er følgende:

Tilstandsrapport datert 16.10.2026 utført av Grydeland Eiendom AS
Selgers egenerklæring datert 05.10.26
Informasjon fra kommunen vedr. byggeår, adkomst, tomteareal, tilknytningsforhold, opplysninger om kommunale avgifter
Kartutsnitt/situasjonskart som viser eiendommen i forhold til omgivelsene
Eiendomsrapport
Planopplysninger og kart
Midlertidig brukstillatelse

Godkjente bygningstegninger
Servitutt 400275 vedr. pliktig medlemskap i huseierforening/velforening, div. best. om bl.a. offentlige ledninger, stolpefeste, luftstrekk og kabellegging m.m. Tinglyst 06.01.89.
Energiattest

Ovennevnte vedlegg ligger bak i salgsoppgaven. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud avgis.

Diverse

Diverse

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Alle panthavere har pr salgsstart samtykket i å slette sitt pant. Budaksept og salg er betinget av at det ikke blir tinglyst nye heftelser, som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at handelen ikke lar seg gjennomføre.
Vi bruker kunstig intelligens (AI) som støtte i enkelte beskrivelser i salgsoppgaven. Alt innhold gjennomgås og kvalitetssikres av ansvarlig megler før publisering.
Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Oppfordring til kjøper:
Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.
Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeide på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager mangler etter avhendingsloven. Kjøper må som hovedregel reklamere til boligselgerforsikringen eller selger innen 2-3 måneder etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget den potensielle mangelen. Hvis det går lengre tid enn dette, vil retten til økonomisk oppgjør som regel bortfalle i sin helhet. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Gar-Bo Forsikring v/ Søderberg & Partners. Med boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger de neste fem årene. Les mer om forsikringen i vedlagte materiell. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar mellom kr 5.035,- og kr 8.295,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visningsinformasjon

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om provisjon og utlegg, som skal dekkes av selger:
Provisjon 1,20% forutsatt salgsssum 4 500 000,- kr. 54 000,-
Digital markedspakke Fredrikstad kr 23 095,-
Oppgjørshonorar kr 8 750,-
Tilrettelegging kr 14 500,-
Utleggsgebyr kr 1 500,-
Visningshonorar pr visning (visninger utover 2 første er kostnadsfrie) kr 2 500,-

Markedspakken inkluderer bl.a: Salgsoppgaver og annonsering på FINN.no og EM1.no.

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr. 15.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

Meglerforetaket mottar et administrasjonsgebyr fra strømleverandør vedr. formidling av strømavtale.

EiendomsMegler 1 Fredrikstad har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
• Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
• Söderberg & Partners, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Meglerfront/Visma, som leverer digital overtakelsesprotokoll og oppgjørsskjema
• Fotograf: Fotoetcetera AS
• Stylist: Stylistene AS, Interiørkonsulent Tina Fredriksen og Sense Boligstyling
• Flyttetjenester: Ren bolig AS
• Marketer som leverer digital markedsføring

Finansiering og forsikring

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en

beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsanvarlig
Bjørnar J. Brynildsen
Eiendomsmegler
bjornar.b@eiendomsmegler1oa.no
Tlf: 918 03 688

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Velkommen til Njårdsvei 11, presentert av EiendomsMegler1 v/Bjørnar Brynildsen. Foto; Fotoetcetera AS.



Enebolig over to plan med stor hage og skjermede uteplasser.



Boligen har en åpen og romslig stueløsning med peisovn, varmepumpe og utgang til veranda.



Entré med flislagt gulv og direkte adkomst til vaskerommet.



Praktisk vaskerom i 1. etasje utstyrt med vaskekum og opplegg for vaskemaskin.



Badet i 1. etasje har fliser på gulvet, dusjkabinett, servantseksjon og innmurt badekar.



Baderommet er av god størrelse.



Soverom i 1. etasje med god plass til dobbeltseng og rikelig med garderobeskap.



Fra soverommet er det direkte inngang til baderommet.



Soverom 2 i 1. etasje med panelte veggflater og plass til seng og arbeidsplass.



Soverommet har godt med skapplass og naturlig lysinnslipp.



Spisestuen ligger i åpen forbindelse med stuen og har tretrapp opp til loftsetasjen.



Spisestuen har ekstra godt lysinnslipp.



God plass til langbord for sosiale sammenkomster ved takvinduene.





Gjennomgående og åpen romløsning mellom spisestue og stue.



Stuen har varmepumpe og direkte utgang til verandaen.



Peisovn tilknyttet pusset og malt lecapipe gir god varme i stuen.





Egen tv-stue med brystningspanel, avistapet og plass til sofagruppe.



Vegghyller gir rikelig med hylleplass.





Kjøkken med profilerte fronter, laminert benkeplate og plass til spisebord.



Kjøkkenet har godt med benkeplass og utsyn mot hagen.



Kjøkkenet er utstyrt med egen vedovn for ekstra oppvarming på kalde dager.



Hyggelig spiseplass ved vinduet med utsyn mot hagen og trærne utenfor.



Trapperom og åpent loftsrom med panelte overflater og tregulv.



Loftsrom med panel og takvindu.



Rom på loftet innredet med seng og tregulv. Innredning av loftet er ikke omsøkt til varig opphold.



Det andre loftsrommet er også av god størrelse.



Utsyn fra boligen over nærområdet og mot skogkanten.



Overbygd veranda i trekonstruksjoner med direkte adkomst fra stuen.



Den overbygde delen har god plass til både sittegruppe og grill.





Verandaen har både en åpen del med sittegruppe og en overbygd avdeling.



Uteplassen er oppført i trekonstruksjoner med plass til loungesett.





Uteplassen ligger skjermet til inntil husveggen med trapp ned til plenen.


ASKIM
Eplemost



Overbygd inngangsparti med treplatting og trappeadkomst.



Inngangsfasade med liggende trepanel, tak tekket med betongtakstein og adkomststi.



Frittstående garasje og belegningsstein på gårdsplassen.



Hellelagt gangsti over plenen fører bort til den frittstående hageboden.



Frittstående bod i trekonstruksjoner med tilhørende dyrkekasser i hagen.



Romslig hage med gressplen, hekk og variert beplantning.



Eneboligen og hagen er godt skjermet av en frodig hekk.





Eiendommen har en romslig og usjenert eiertomt omgitt av grønne omgivelser.



Kort gangavstand til Kjølbergskogen barnehage, som ligger like i nærheten.

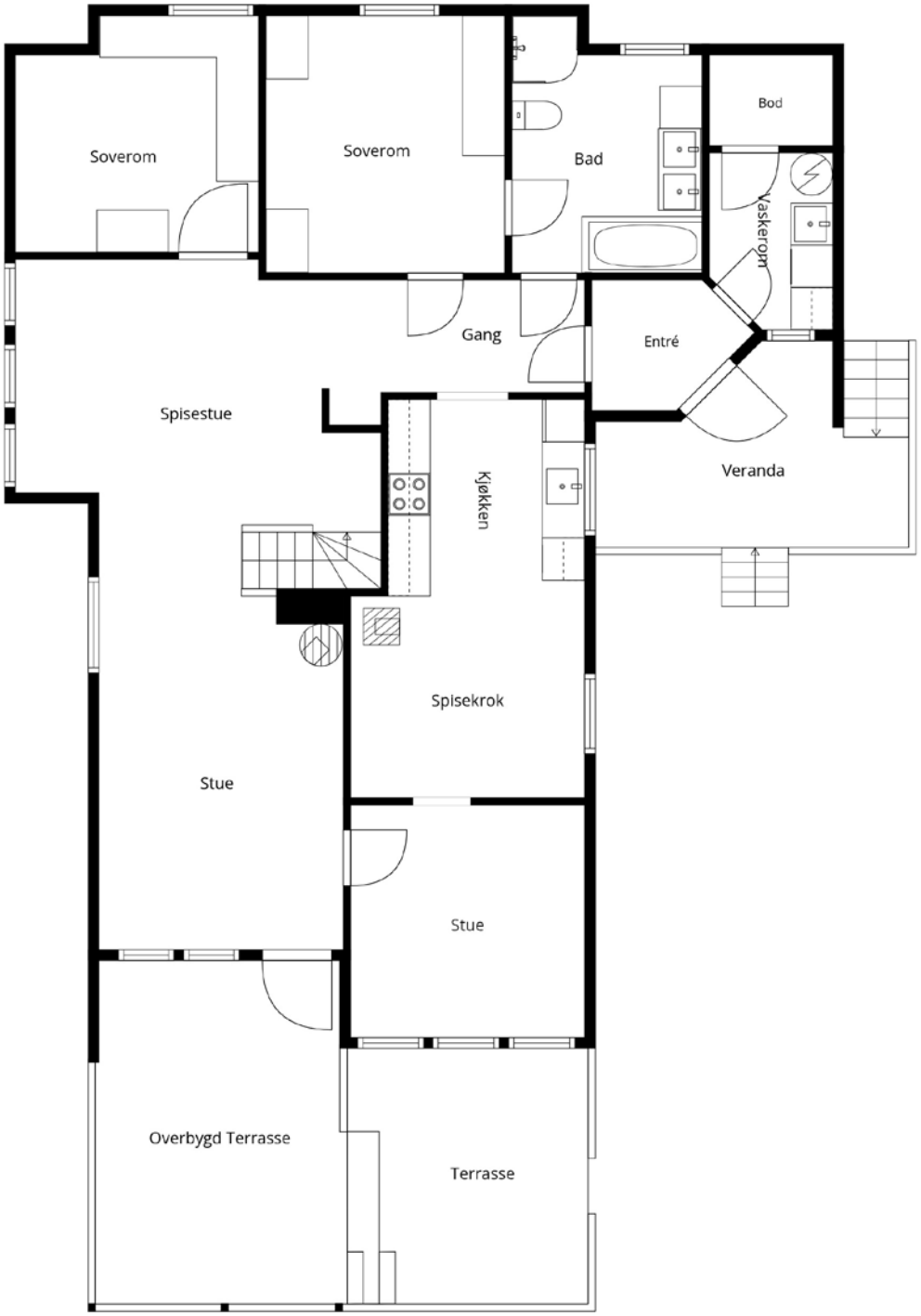


Etablert og rolig villastrøk med umiddelbar nærhet til skog og turmuligheter.



Nærområdet byr på et godt tilbud av barnehager, skoler, idrettsfasiliteter og servicetilbud. (Illustrasjon)

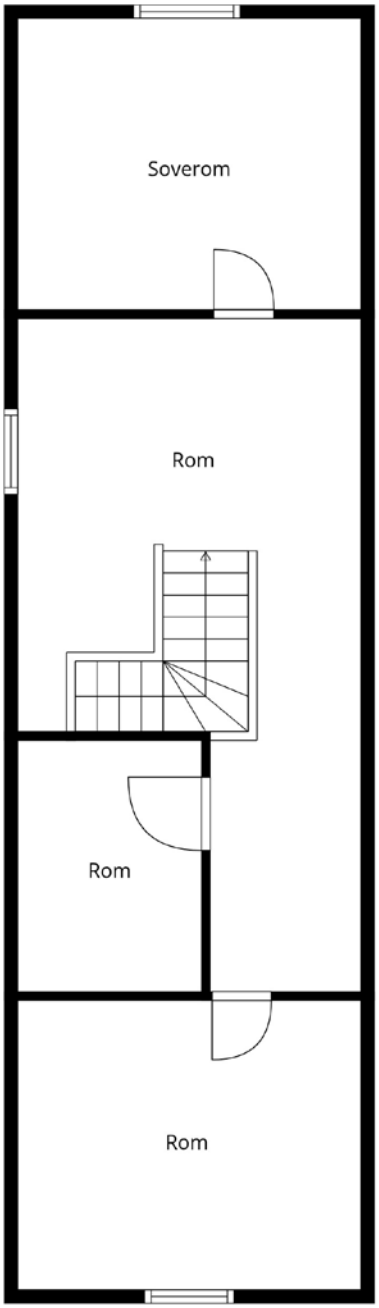
Plantegning



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

NJÅRDSVEI 11

Nabolaget Hellete - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjølbergskogen Linje 116, 199	**3 min** 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	**11 min** 6 km
Oslo Gardermoen	**1 t 36 min**

SKOLER

Kjølberg skole (1-7 kl.) 261 elever, 16 klasser	**16 min** 1.5 km
Borge skole (1-10 kl.) 145 elever, 11 klasser	**21 min** 1.9 km
Begby barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	**22 min** 2 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 24 klasser	**10 min** 0.9 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	**11 min** 6 km
Hans Nielsen Hauge vgs	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

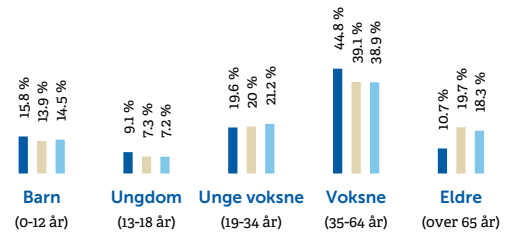
NABOSKAPET

Godt vennskap 78/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 69/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Kjølbergskogen barnehage (0-5 år) 72 barn	**2 min** 0.1 km
Løen barnehage (1-5 år) 53 barn	**18 min** 1.6 km
Kjølstad barnehage (1-5 år) 61 barn	**18 min** 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sellebakk	**22 min**
Coop Extra Sellebakk PostNord	**22 min** 2 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 94/100

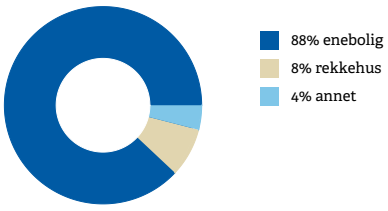
GATEPARKERING
Lett 94/100

STØYNIVÅET
Lite støynivå 90/100

SPORT

Borge ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	**9 min** 0.8 km
Selbak stadion Fotball	**12 min** 1.1 km
Expressgym Sellebakk	**4 min**
SKY Fitness Torp	**5 min**

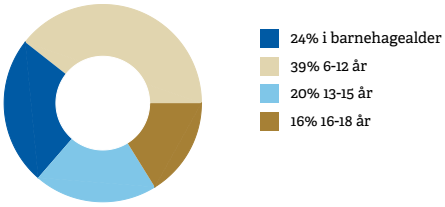
BOLIGMASSE



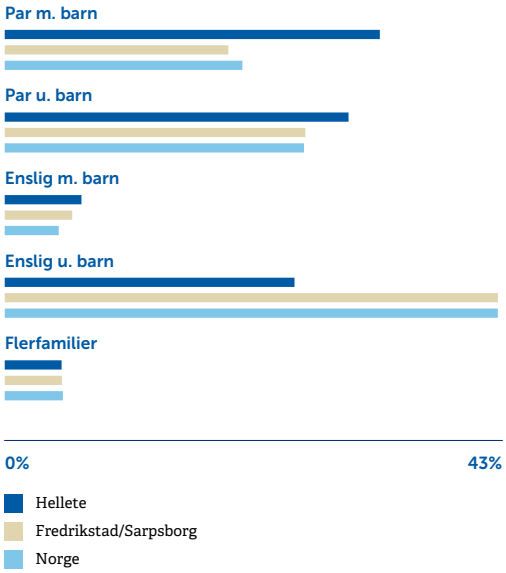
VARER/TJENESTER

Østsiden Storsenter	**6 min**
Apotek 1 Begby	**21 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



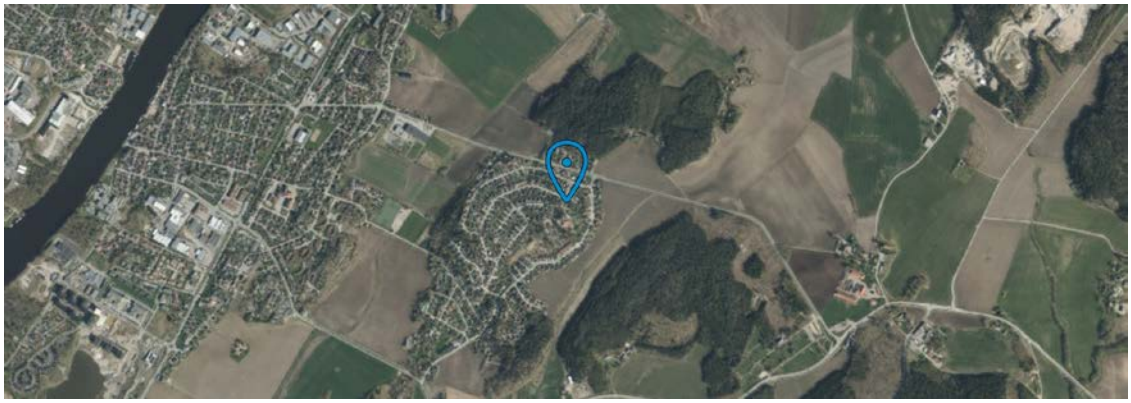
FAMILIESAMMENSETNING

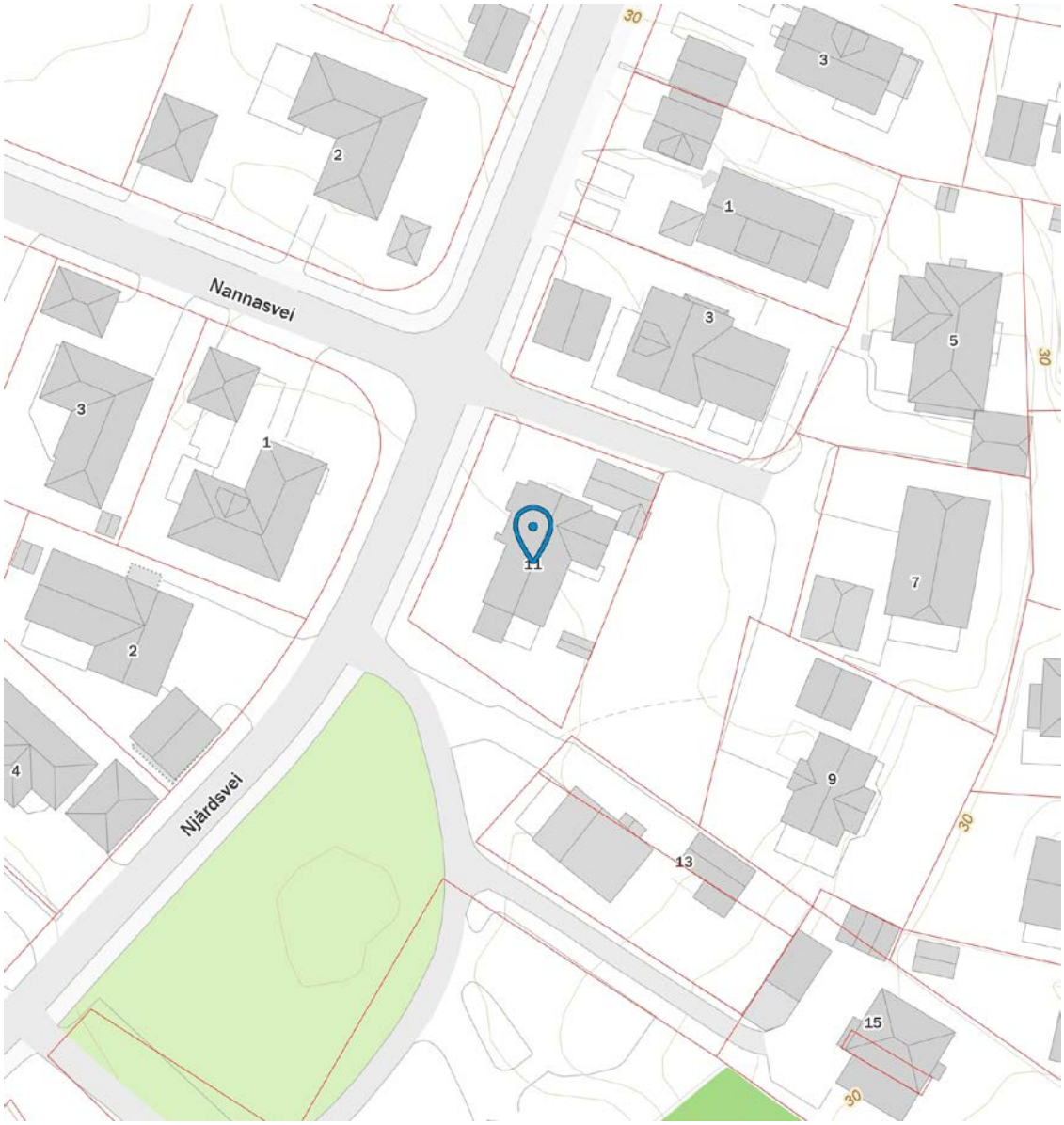


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**37%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Njårdsvei 11 , 1654 SELLEBAKK
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 610, bnr. 379

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 16.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11411-3219 **Eiendomsverdi ref nr:** WF6601

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sigurd Grydeland

Grydeland Eiendom as

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Grydeland Eiendom
Takstforetak

Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no
922 21 119

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 2 etasjer beliggende i Njårdsvei 11. Boligen har en garasje. Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført.
Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Boligen varmes opp med vedovn, peisovn, panelovn, varmepumpe og varmekabel.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 2.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.
Saltak takkonstruksjon
Bindingsverk fra bygge år. Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende trepanel. Overflatebehandlet.
Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.
Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.
Fra stue er det utgang til en terrasse på oppsatt i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er preget av parkett, belegg, fliser og heltre gulver.
Vegger er preget av tapet, malt strie og malt mur.
Himling er med takplater og panel.
Eiendommen har en lacapipe med vedovn i stue og kjøkken. Pipe er pusset og malt.
Krypkjeller under bjelkelag av tre.
Tretrapp med overflatebehandling.
Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Vaskerom
Vaskerom med vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Det er tatt hull i vegg

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Våtrom › 1.Etasje › Bad
Bad er med dusjkabinett, servant med underskap, wc. Fliser på gulv.
Ventil i vindu.
Det er tatt hull i vegg

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator montert over kokeplass.
Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.
Synlige avløpsrør i pvc plast.
Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling.
Boligen har en varmepumpe.
63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

Det opplyses at det er byttet støpsel til varmtvannsbereder og nytt støpsel i
garasje i 2024.

Det har vært el-sjekk på anlegget 18.02.2026 med rettemeldig datert 03.03.2026.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen står på morene masser / leire. Opplysninger om grunn er antagelser. Det foreligger svært begrensede muligheter for å kontrollere byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og stabilitet gjennom en ordinær visuell befaring. Det kan derfor ikke gis noen garanti for at grunnforholdene er stabile. Eventuelle vurderinger av grunnforhold, stabilitet og risiko for fremtidige setninger krever geotekniske undersøkelser.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser med tanke på settninger.

Fravær av synlige tegn til pågående setninger på befaringsdagen er ikke ensbetydende med at slike forhold ikke kan forekomme, verken i dag eller på et senere tidspunkt.
Drenering fra byggeår.
Grunnmur av leca.

Arealer Gå til side

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er registrert bygningsmessige arbeider som ikke er dokumentert omsøkt eller godkjent hos kommunen. Slike forhold kan medføre pålegg om søknad i ettertid, eventuelt krav om tilbakeføring til opprinnelig godkjent tilstand. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Loft er innredet etter byggeår.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

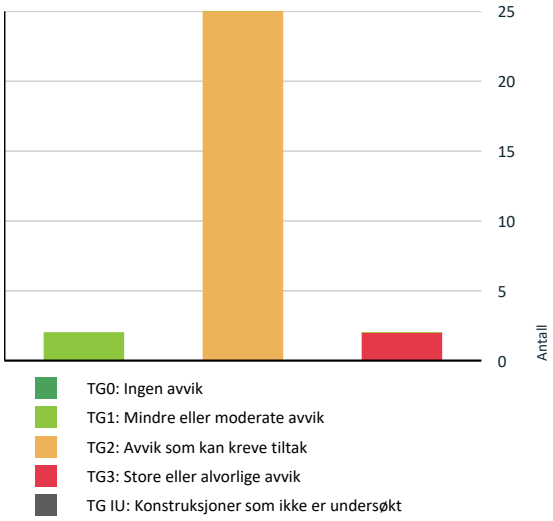
Garasje er bygd med en liten vinkel og er litt større enn på tegning.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

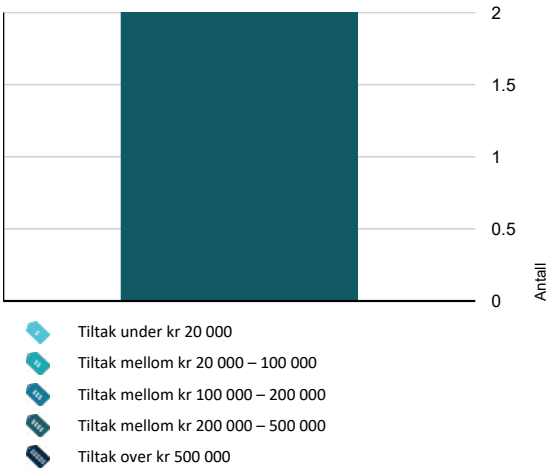
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris for eiendommen.
Verditaksten og beskrivelsen er basert på en visuell besiktigelse, uten inngrep i bygningenes konstruksjoner. Det tas derfor forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann under befaringen. Takstingeniøren har på denne bakgrunn ikke ansvar for opplysninger om feil og mangler som først kunne vært avdekket ved en mer inngående undersøkelse av takstobjektet. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.
Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. VVS- og elektriske anlegg er ikke vurdert, da dette ligger utenfor takstmannens godkjenning. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken av dem er godkjent av rette myndighet.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Det er ikke foretatt vurdering av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår av denne rapporten. Tilleggsbygg, som garasje og lignende, er ikke tilstandsvurdert – disse er kun gitt en enkel beskrivelse i forbindelse med arealmåling, og det er ikke satt tilstandsgrad for dem.
Det er viktig å være klar over at dette er en brukt bolig. Brukte boliger vil normalt ha feil og mangler som en ny bolig ikke har, og disse kommer ikke alltid til syne før boligen har vært bebodd over tid. Boligen har noen år på seg, og det må derfor påregnes løpende vedlikehold og oppgradering av bygningsdeler i tråd med tilstandsgradene som er angitt i rapporten. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det en kjøper har grunn til å forvente, uten at dette kan legges verken selger eller takstmann til last.
Det foreligger ikke opplysninger om nedgravde tanker på eiendommen, og det foreligger ikke opplysninger om skadedyr, mus eller rotter på eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon**	Gå til side
!	**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**	Gå til side
!	**Utvendig > Ytterdører**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater - gulv**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater - vegger og himlinger**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**	Gå til side
!	**Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen**	Gå til side
!	**Innvendig > Krypkjeller**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

⚠ Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere — Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1990

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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 må utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

• Et tak med gammel takstein kan over tid utvikle enkelte svakheter som bør følges med på. Takstein kan med årene bli sprukket, porøs eller miste noe av overflatebehandlingen, og dette kan i noen tilfeller gi vann- eller smeltevannsgjennomtrengning gjennom eller mellom steinene, som igjen kan bidra til redusert levetid på undertaket. Eldre takkonstruksjoner har dessuten ofte dårligere lufting enn nyere løsninger, noe som kan gi økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader over tid. Det bør derfor påregnes jevnlig ettersyn og vedlikehold av taket. Normal levetid for betongtakstein er vanligvis 40–60 år.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak takkonstruksjon

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Konstruksjonen er undersøkt fra luke i knevegg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon om mulig.

• En konsekvens av lukket takkonstruksjon er at skjulte feil og skader kan forbli uoppdaget.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bindingsverk fra bygge år. Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende trepanel. Overflatebehandlet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Gamle vinduer kan slippe ut litt mer varme enn moderne vinduer, noe som kan gjøre at du må fyre litt mer om vinteren. Dette kan også gi litt trekk, men med gode tetningslister kan det hjelpes.

Noen ganger kan det oppstå kondens på innsiden av vinduene, spesielt på kalde dager. Det er som regel lett å tørke bort, men det kan være et tegn på at vinduene kunne trengt litt ekstra kjærlighet.
Normal teknisk levetid: For trevinduer under gode forhold med jevnlig vedlikehold: ca. 30-50 år kan være et realistisk intervall for utskifting. Under mer krevende forhold eller med mindre vedlikehold kan levetiden være lavere, kanskje i området 20-30 år.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i ytterdørens alder, som medfører økt risiko for slitasje og redusert funksjon sammenlignet med nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap, noe som øker oppvarmingskostnadene.
Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Fra stue er det utgang til en terrasse på oppsatt i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Noe tørkesprekker.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv er preget av parkett, belegg, fliser og heltre gulver.

Vurdering av avvik:
• Noe bruksslitasje med stedvise merker. Noe løse fuger i flis.

Konsekvens/tiltak
• Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet.
Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger er preget av tapet, malt strie og malt mur.
Himling er med takplater og panel.

Vurdering av avvik:
• Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak
• Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet. Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

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

• Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.

Konsekvens/tiltak

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

⚠ Radon

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

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Eiendommen har en lacapipe med vedovn i stue og kjøkken. Pipe er pusset og malt.

Vurdering av avvik:
• Tildstand med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak
• En konsekvens av høy alder er at det kan forekomme følgeskader.

• Det foreligger avvik fra feier:

Ildsted: For kort plate på gulv Kommentar: Litt kort plate foran ovn. Gulv av brennbart materiale må foran og under ildsted
dekkes med plate av ubrennbart materiale. Platen må stikke 300 mm frem foran ildstedet. Dersom det er andre avstandskrav til enkelte ildsted, skal dette framgå av monteringsanvisningen for ildstedet. Kravene er minimumsavstand

Eier har i ettertid lagt på glassplate under ildsted, men dette er ikke sendt inn til feier.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse
Krypkjeller under bjelkelag av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis registrert noe høyt fuktnivå i trekonstruksjoner i krypkjeller. Ihht symptomer kan det tidvis påregnes noe fuktavrenning lang fjell i kryperom. Noe fuktmerker i himling i krypkjeller. Det er ikke damsperre på bakke.

Konsekvens/tiltak
• Fuktigheten kan tidvis være høy i slike rom / kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann eller kondensering. Dette kan gi skader i konstruksjonen og ofte utvikle seg over tid. Tilstandsrapporten baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor / i krypkjelleren under befaring, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke forekommer skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker forholdet nærmere.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Tretrapp med overflatebehandling.

Vurdering av avvik:
• Mer enn havparten av forventet brukstid er oppbrukt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Gamle innerdører kan ha flere konsekvenser, både estetisk, praktisk og funksjonelt:
Gamle dører kan ha dårlig lydisolasjon, noe som gir mer støy mellom rommene.
Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap.
Over tid kan dører vri seg eller sige, slik at de ikke lukkes skikkelig.
Gamle hengsler og låsemekanismer kan være slitte og mindre sikre.

Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

• Våtrommet er gitt TG 3 i henhold til NS 3600, selv om rommet kan fungere tilfredsstillende ved dagens bruk. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av de enkelte bygningsdelene. Som følge av alderen kan skjulte følgeskader i tilliggende konstruksjoner ikke utelukkes, og totalrenovering må påregnes.»

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Bad har fått TG 3 fordi bad har brukt opp sin forventede levetid. Det er avvik / mangler på luftbehandling, fall på gulv, membran, sluk og baderomsinnredning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad er med dusjkabinett, servant med underskap, wc. Fliser på gulv. Ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

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

• Våtrommet er gitt TG 3 i henhold til NS 3600, selv om rommet kan fungere tilfredsstillende ved dagens bruk. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av de enkelte bygningsdelene. Som følge av alderen kan skjulte følgeskader i tilliggende konstruksjoner ikke utelukkes, og totalrenovering må påregnes.»

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Bad har fått TG 3 fordi bad har brukt opp sin forventede levetid. Det er avvik / mangler på luftbehandling, fall på gulv, membran, sluk og baderomsinnredning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er tatt hull i vegg

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator montert over kokeplass.

Vurdering av avvik:

• Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak

• Skuffer, skap, hengsler og beslag kan over tid bli slitt, slik at de ikke lukker eller åpner seg like lett som før. Dette er normalt noe som kan justeres eller byttes ved behov.

Kjøkkenbenker og overflater kan også få mindre skader som sprekker, flisdannelser eller misfarging. Slike sprekker kan samle smuss og matrester dersom de ikke rengjøres jevnlig.

Hvor synlig dette er, avhenger av kjøkkenets alder, kvalitet og vedlikehold. Det anbefales jevnlig rengjøring og ettersyn, samt utbedring ved behov.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet. Normal teknisk levetid for kjøkkenventilator er 10–20 år.

Konsekvens/tiltak

• En gammel kjøkkenventilator kan ha flere konsekvenser, både når det gjelder funksjon, helse og sikkerhet:

En gammel ventilator kan ha redusert sugeevne, noe som gjør at matlukt, damp og fettpartikler ikke fjernes effektivt. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet i boligen.Eldre ventilatorer kan være mer støyende, noe som kan være forstyrrende og mindre behagelig under matlaging.

En gammel kjøkkenventilator kan påvirke både funksjonaliteten og sikkerheten i kjøkkenet, og det kan være verdt å vurdere oppgradering dersom den ikke lenger fungerer optimalt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke opplyst om flere pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget og inspeksjon med rør kamera.

Konsekvens/tiltak

• Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Det må utføres kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer ihht. avvik som avdekkes. Gamle rørledninger kan over tid gi økt risiko for lekkasjer, redusert vannkvalitet og behov for reparasjon eller utskifting.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. Det må utføres en kontroll av fagfolk av anlegget.Tilstandsgraden er i hovedsak satt ut fra alder, samt at både utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) normalt er sammensatt av mange ulike elementer. Enkelte av disse elementene kan ha noe begrenset levetid, og tilstandsgraden er derfor gitt ut ifra disse kriterier. Takstmann er ikke VVS-fagperson, og kontrollen av anlegget er av den grunn nødvendigvis begrenset. For en nærmere vurdering må kommunen eller en rørlegger kontakstes, med rørinspeksjon/kamera av ledningsnettet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Historikken til anlegget er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Det må utføres en kontroll/gjennomgang av autorisert rørlegger, med utbedring av eventuelle avvik som avdekkes. Eldre avløpsrør kan over tid ha noe høyere risiko for lekkasjer, tette rør og uønsket lukt, og det kan derfor på sikt bli behov for utskifting eller reparasjon.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Luftbehandlingen kan med fordel forbedres noe, slik at ventilasjonen i rommene i større grad er tilpasset bruksbelastningen. Ved mangelfull ventilasjon over tid kan det i enkelte tilfeller bidra til noe redusert inneklima og økt fuktbelastning.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres service på anlegget.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

Det opplyses at det er byttet støpsel til varmtvannsbereder og nytt støpsel i
garasje i 2024.

Det har vært el-sjekk på anlegget 18.02.2026 med rettemeldig datert 03.03.2026.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen står på morene masser / leire. Opplysninger om grunn er antagelser. Det foreligger svært begrensede muligheter for å kontrollere byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og stabilitet gjennom en ordinær visuell befaring. Det kan derfor ikke gis noen garanti for at grunnforholdene er stabile. Eventuelle vurderinger av grunnforhold, stabilitet og risiko for fremtidige setninger krever geotekniske undersøkelser.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser med tanke på settninger.

Fravær av synlige tegn til pågående setninger på befaringsdagen er ikke ensbetydende med at slike forhold ikke kan forekomme, verken i dag eller på et senere tidspunkt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Relatert til alder vil det her være mulighet for skjult svikt, men av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Drenssystem er antatt fra byggeår, og grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Eksakte opplysninger kan fremskaffes bare om det graves opp. Det er indikasjoner på fukt i kjellergulv.
Dette skyldes kapillært opptrekk fra grunnmur.
Det er registrert fukt i kjellerytterv egg. Ikke synlig knotteplast alle steder.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Eldre drenering rundt et hus kan med tiden gi problemer, den kan miste noe av effekten sin. Det betyr at vann kanskje ikke ledes like godt bort fra grunnmuren som det burde, spesielt ved mye nedbør eller snøsmelting.

I noen tilfeller kan det føre til at fukt trekker inn i kjellervegger eller gulv, noe som over tid kan gi lukt, litt fuktmerker eller mugg. Dette kan igjen påvirke inneklimaet, særlig i kjelleren. For de fleste hus med eldre drenering er det ikke akutte problemer, men det kan være lurt å være litt oppmerksom – særlig hvis man oppdager fukt, misfarging på vegger eller at kjelleren føles unormalt rå.

Forventet levetid drenering:
Plast/rør med fiberduk (moderne systemer):
ca. 30–60 år
Eldre drenering (uten fiberduk eller med tegl/rør i pukk):
ofte 20–40 år

Leirholdig jord gir raskere slitasje enn sand eller grus.
Flatt terreng eller dårlig fall kan føre til vannansamling.
Dårlig utført drenering har kortere levetid.
Åvervåk drenering og iversett tiltak etter funn.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av leca.

Vurdering av avvik:

• Tilstand settes med tanke på alder. Noe settninger. Sprekk i mur i kjøkken.



TG 2 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

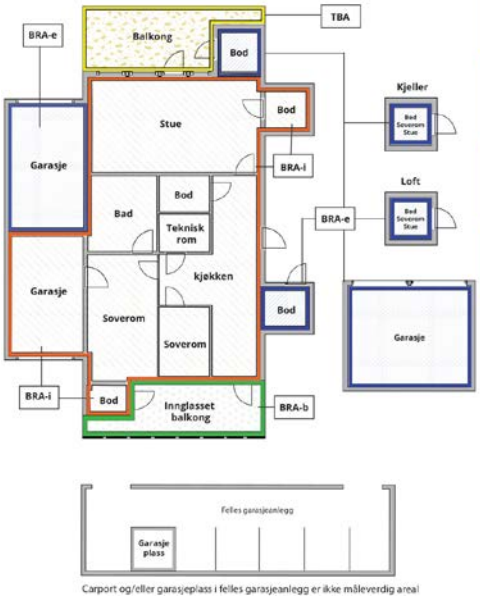
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	32			32	29
1.Etasje	116			116	
SUM	**148**				**29**
SUM BRA	**148**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, loftstue, loftstue 2, bod		
1.Etasje	Entré, vaskerom, bad, soverom, stue, kjøkken, soverom 2, trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er registrert bygningsmessige arbeider som ikke er dokumentert omsøkt eller godkjent hos kommunen. Slike forhold kan medføre pålegg om søknad i ettertid, eventuelt krav om tilbakeføring til opprinnelig godkjent tilstand.
Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Loft er innredet etter byggeår.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Arbeid som er utført er en blanding av egeninnsats og fagfolk. Egeninnsats på bolig – altså å utføre arbeid selv istedenfor å bruke håndverkere – kan ha flere konsekvenser, både positive og negative. Disse avhenger av arbeidet som gjøres, kvaliteten på utførelsen og om arbeidet er lovlig og forskriftsmessig.
Hvis arbeidet ikke utføres korrekt, kan det føre til problemer som skader, dårlig funksjonalitet eller redusert levetid for det som er gjort.
Det foreligger ingen garanti på utført arbied.

Garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Garasje er bygd med en liten vinkel og er litt større enn på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	610	379		0	676 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Njårdsvei 11

Hjemmelshaver
Berger Terje

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbyggning/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.
Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produktblad.

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvist skjeggkre under befaring.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Garasje har en normal standard.

Vedlikehold
Garasje er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppsatt i trekonstruksjoner.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bod har en normal standard.

Vedlikehold
Bod er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bod oppsatt i trekonstruksjoner.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2026	
2	19.10.2026	
3	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Berger, Terje
05.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Terje Berger

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1990
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Njårdsvei 11
1654 Sellebakk

3107-610/379/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Behov for bytte av ett vindu, syd-vegg 2.dre etg

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vindu i 2.dre etg. Sydvegg. Dette ble utført av min sønn som er faglært tømrer.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: ABC svakstrøm

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet støpsel til varmtvannsbereder og nytt støpsel i garasje

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Har innredet 2.dre etg med to soverom, stue og ett uinnredet rom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

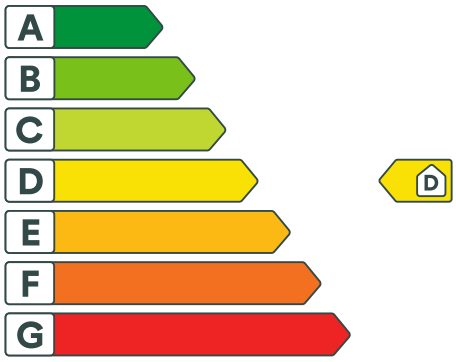
Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

enova

Energiattest



Adresse **Njårdsvei 11, 1654 SELLEBAKK**	
Dato for energimerking **19.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371196**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6328911**
Gårdsnummer **610**	Bruksnummer **379**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1990**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **162,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **162,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **174,65**

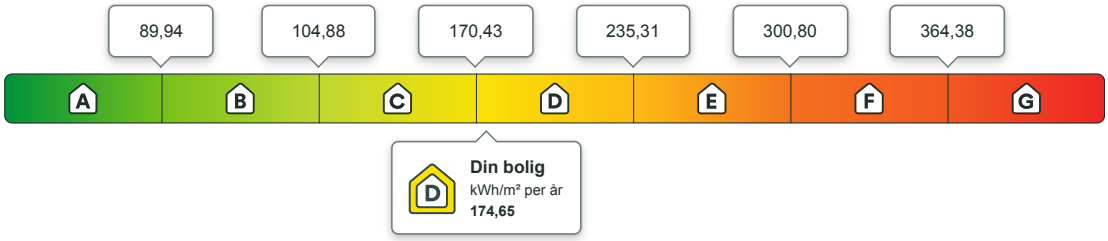
Njårdsvei 11, 1654 SELLEBAKK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
29 847,33	**172,32**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Njårdsvei 11, 1654 SELLEBAKK

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Njårdsvei 11, 1654 SELLEBAKK

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Njårdsvei 11, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/379/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-10-01

N

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



Grunnkart

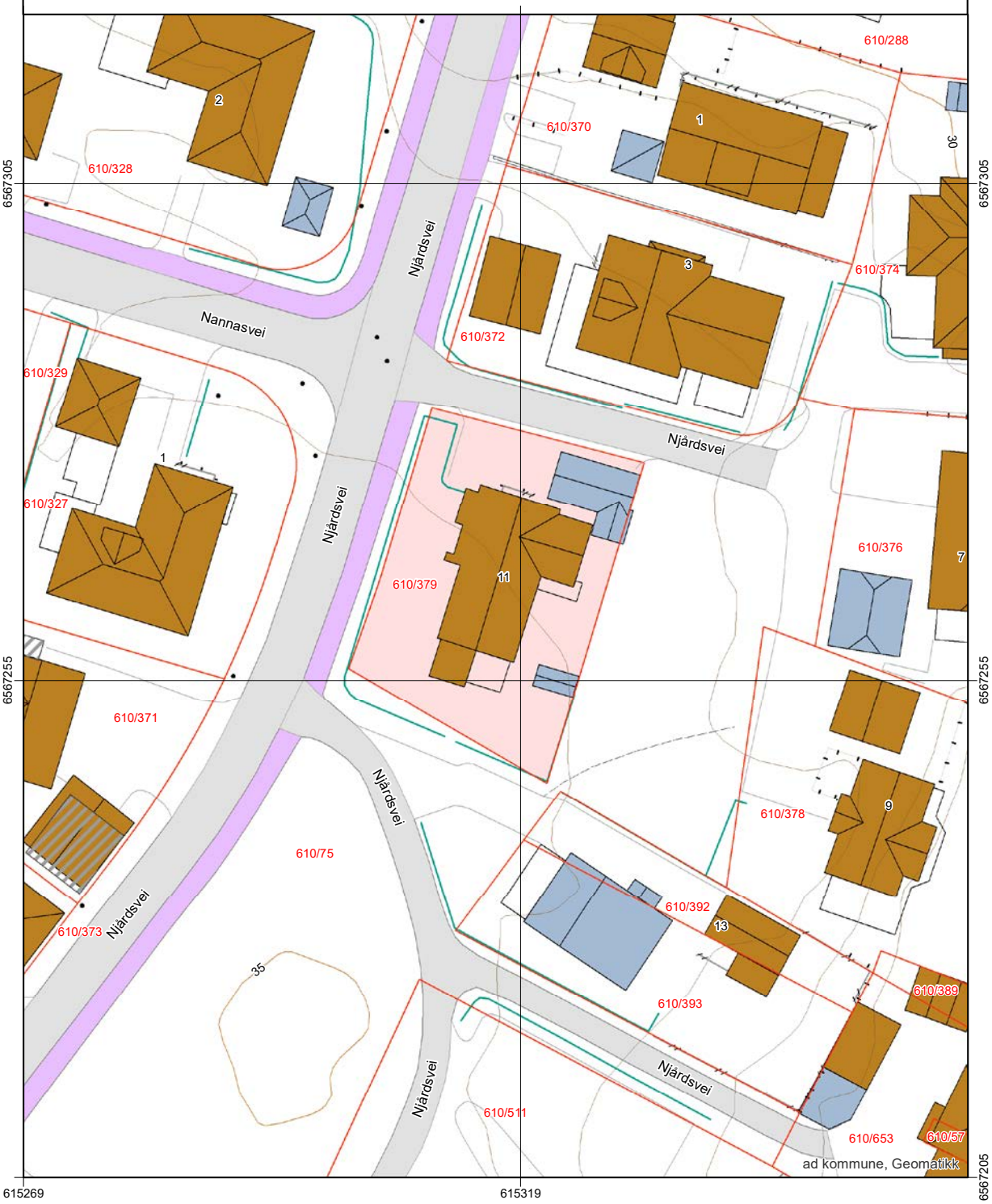
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Njårdsvei 11, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/379/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-10-01

N

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Njårdsvei 11, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/379/0/0

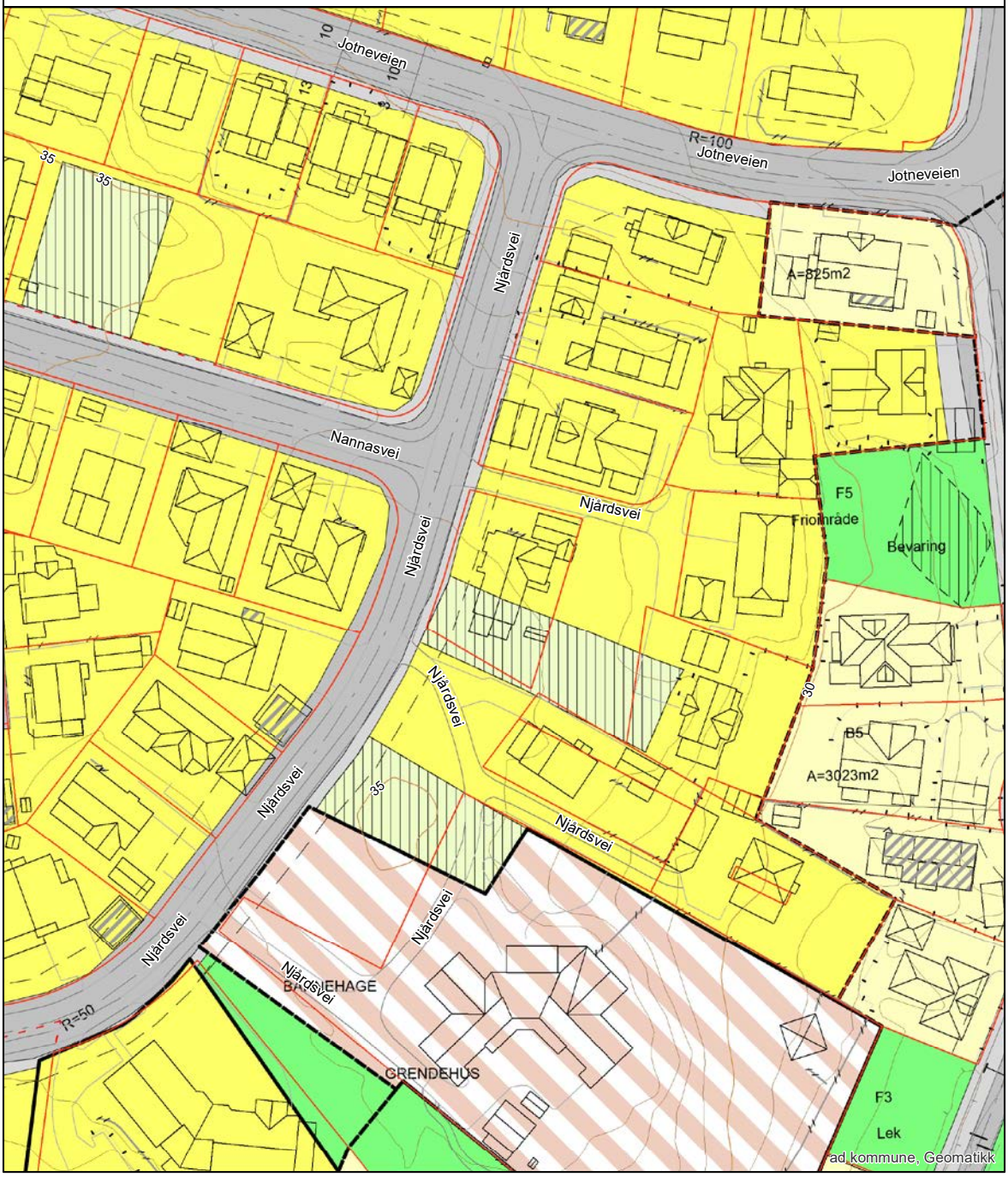
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-10-01

N

Planident: 245
Ikrafttredelsesdato: 26.2.1987
Plannavn: Kjølbergskogen

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Njårdsvei 11, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/379/0/0

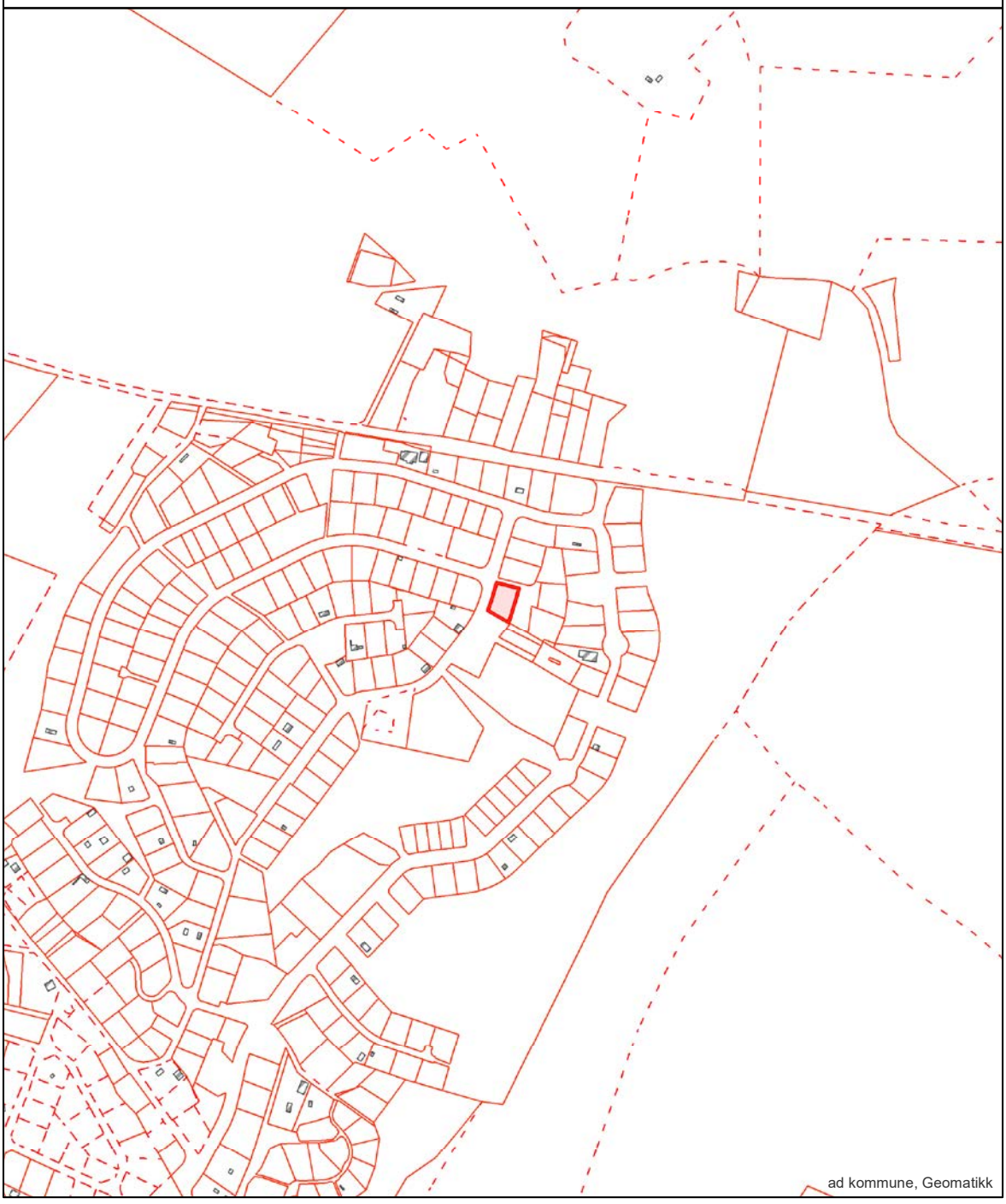
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-10-01

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Plan nr.: 245

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KJØLBERGSKOGEN.

§ 1

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

§2

Område for boligbebyggelse.

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

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

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

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

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

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

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

§ 3

Område for offentlig bebyggelse.

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

§ 4

Område for almennyttige formål.

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

§ 5

Friområder.

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

§ 6

Spesialområder.

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

§ 7

Fellesbestemmelser.

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

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

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

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

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Njårdsvei 11, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/379/0/0/0

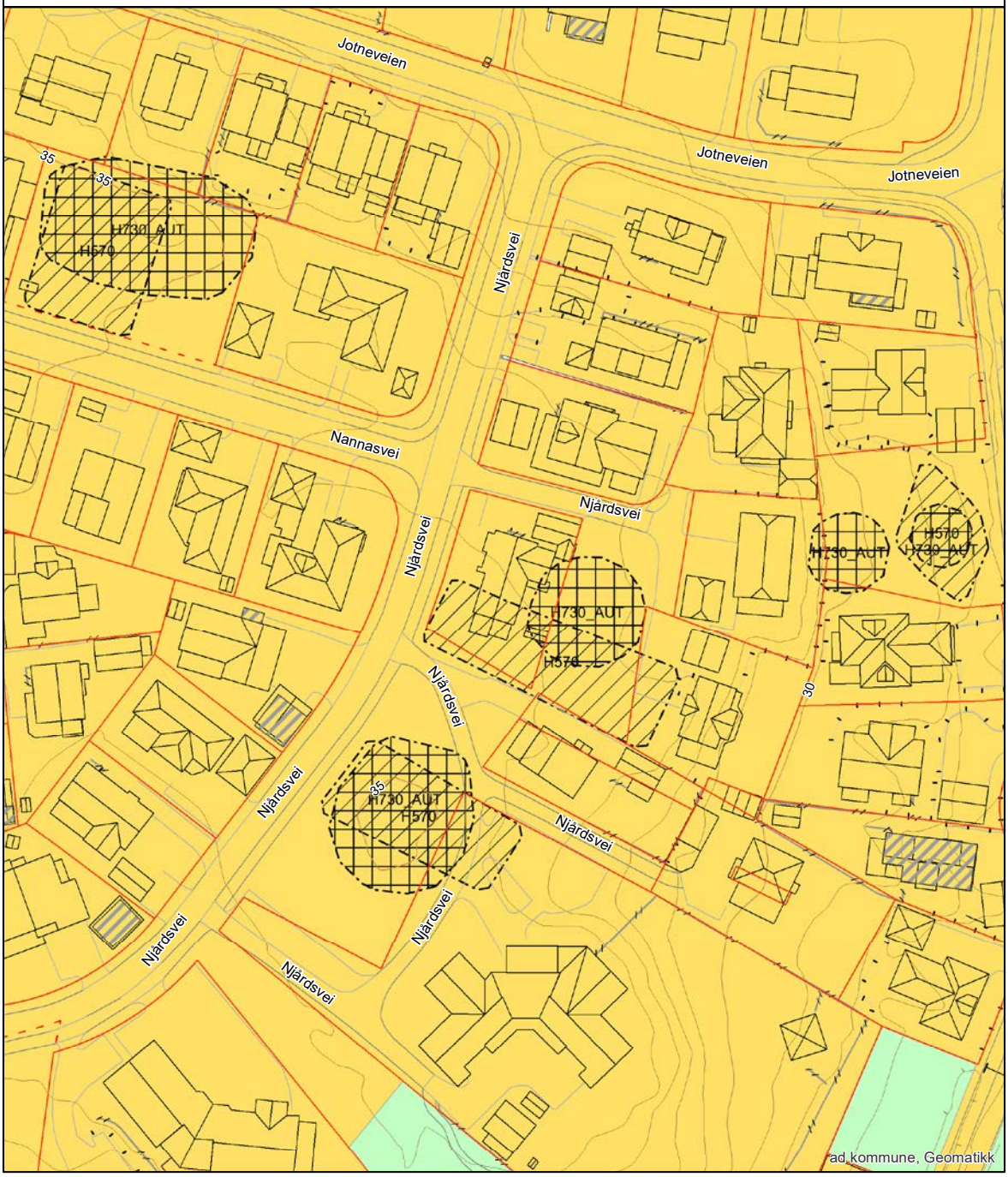
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-10-01

N

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

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

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



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OP Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G Grav og urnelund
- KB Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- BGS Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H310 Hensynssone ras- og skredfare
- H320 Hensynssone flomfare
- H370 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 Hensynssone landbruk
- H530 Hensynssone friluftsliv
- H550 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

- H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

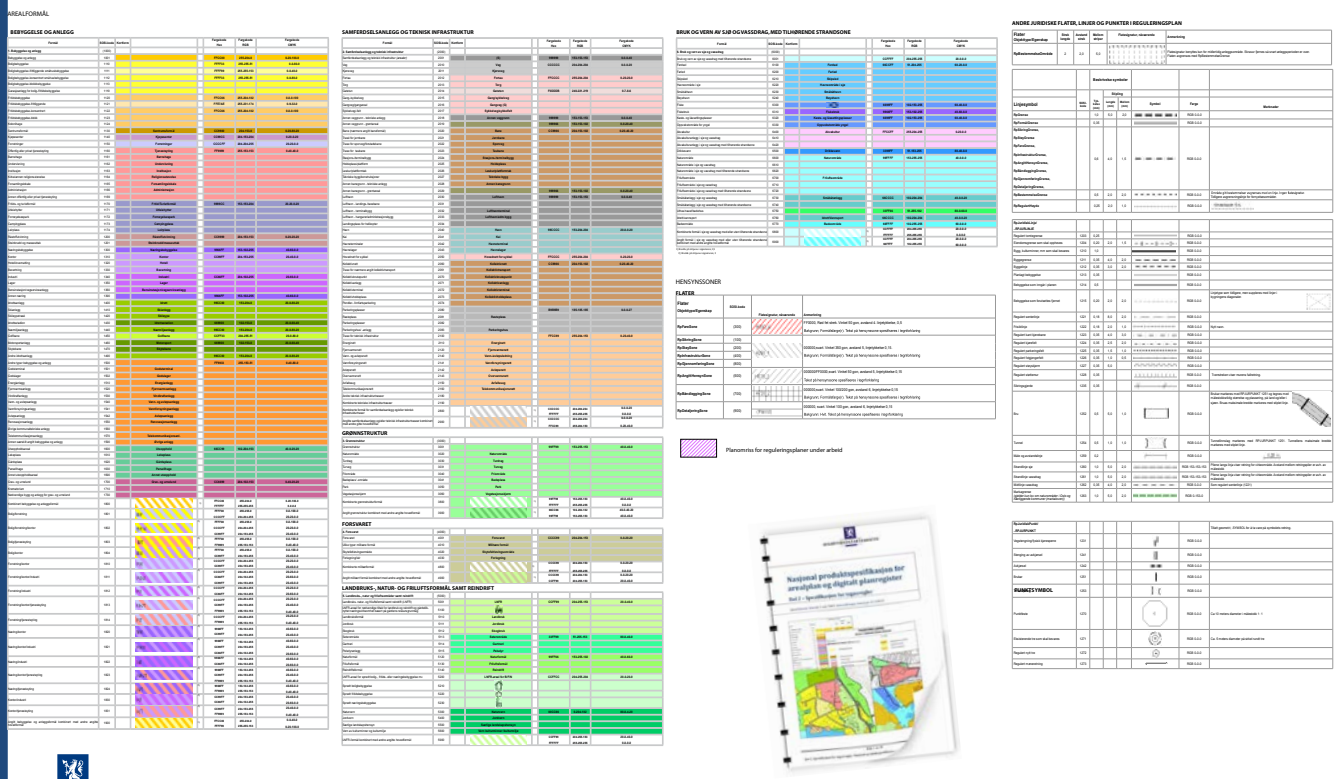
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010



MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-610/379/0

Bruksnavn		Beregnet areal	676.0
Etablert dato	21.12.1988	Historisk oppgitt areal	676.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
TERJE BERGER		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		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	21.12.1988			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20164 - Gravminne	AUT - Automatisk fredet	14.09.2016	222122

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	21.09.1995	676.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6328911	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6328911: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	162.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	162.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.12.1988	21.12.1988
IG - Igangsettingstillatelse	05.01.1990	05.01.1990
TB - Tatt i bruk	03.09.1990	03.09.1990

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	162.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	120.0	0.0	120.0	0.0
L01	0	42.0	0.0	42.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Njårdsvei	11		1654 SELLEBAKK

Oversiktskart

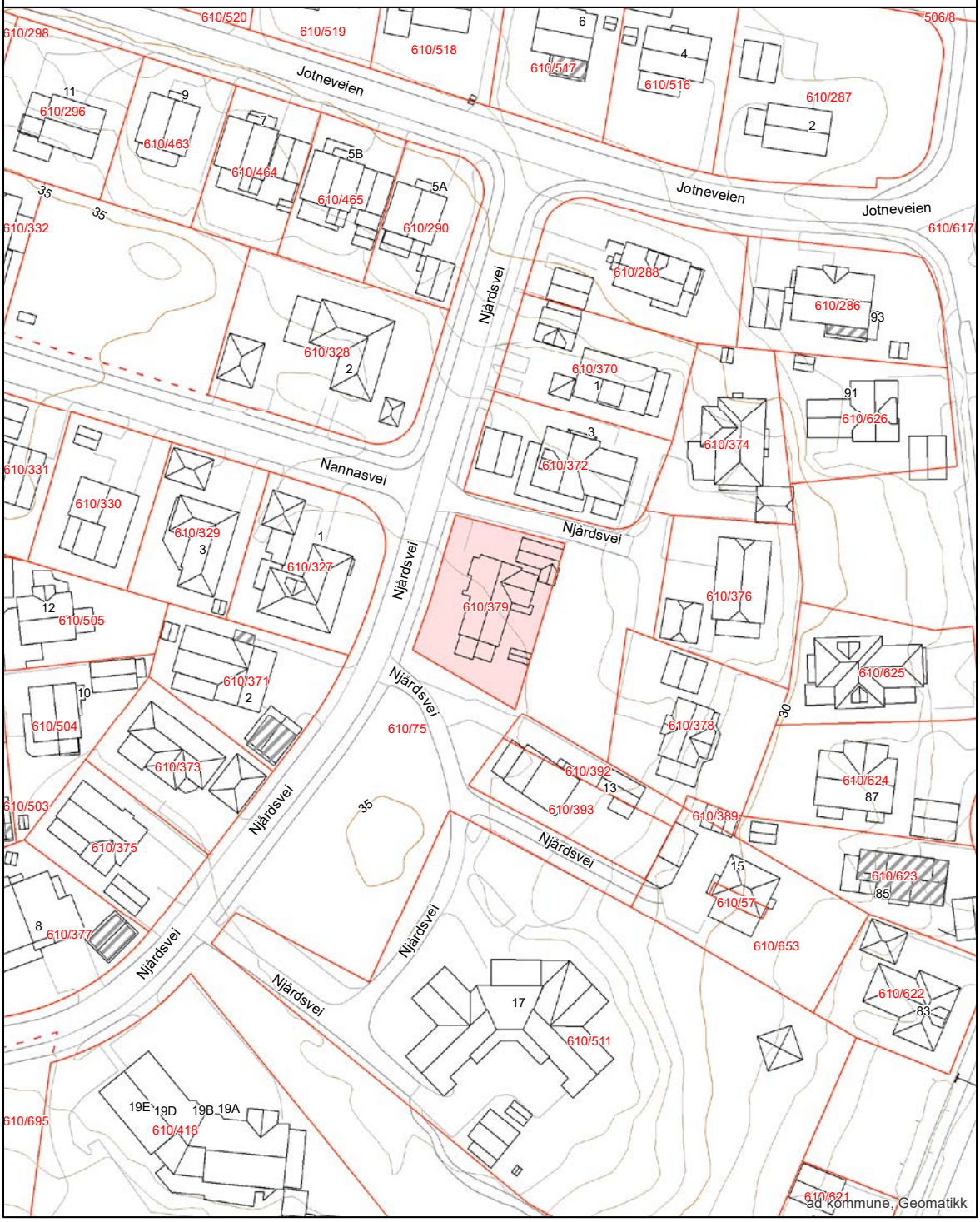
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Njårdsvei 11, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/379/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-10-01

N

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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Njårdsvei 11, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/379/0/0

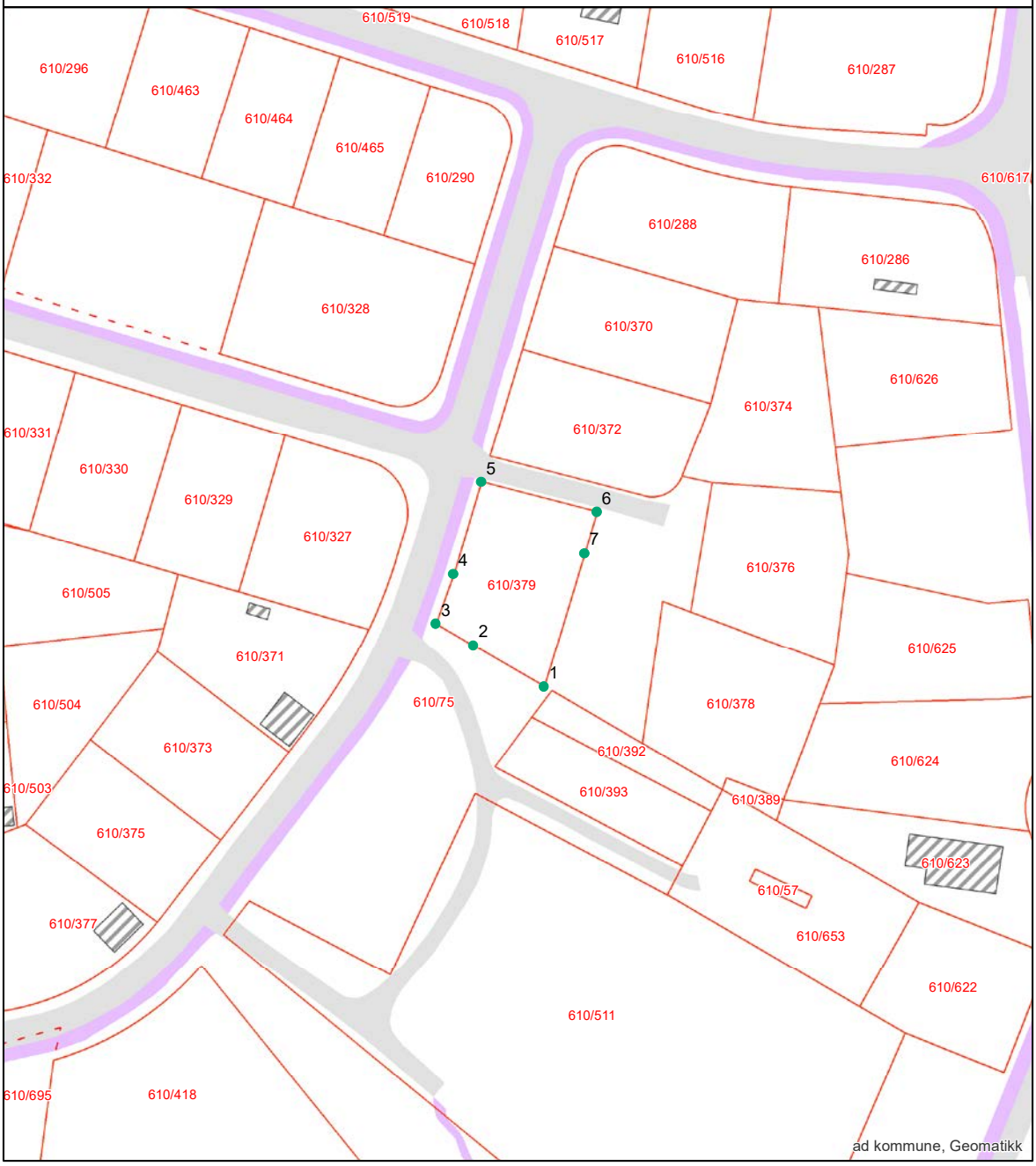
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-10-01

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 1.10.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567244.24603	615321.239192	Ikke spesifisert	15.04	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6567251.79354	615308.233905	Ikke spesifisert	8.01	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6567255.80512	615301.308361	Ikke spesifisert	9.69	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6567264.93831	615304.538616	Ikke spesifisert	17.81	Ukjent		Totalstasjon	14	0
5	6567281.98298	615309.694315	Ikke spesifisert	22.05	Umerket		Totalstasjon	14	0
6	6567276.4815	615331.025427	Ikke spesifisert	8.01	Ukjent		Totalstasjon	14	0
7	6567268.81462	615328.69654	Ikke spesifisert	25.69	Umerket		Totalstasjon	14	0

FREDRIKSTAD KOMMUNE Eiendomsrapport

Rapportdato : 1.10.2026

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

Eiendomsrapport for 610 / 379 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 610/379/0/0

Eierrepresentant: Berger Terje

Regningsmottaker: Berger Terje

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	610	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	379	Oppgitt areal	676 m2	Kulturminne	Ja
Festenr	0	Beregnet areal	676 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Njårdsvei 11	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
	1654 SELLEBAKK	Grunnkrets	Sperling	Valgkrets	Begby

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6328911	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		162

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BERGER TERJE	NJÅRDSVEI 11	1654 SELLEBAKK	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.01.2027	1/1	0	kr 3 919,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.01.2027	1/1	0	kr 488,00
60	ESkatt Bolig	2 228 400,00 0/00	kr 3,20	01.01.2027	1/1	0	kr 7 130,00
4260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 12,55	01.01.2027	1/1	0	kr 3 464,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.01.2027	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 38,09	01.01.2027	1/1	0	kr 10 513,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.01.2027	1/1	0	kr 2 834,00

kr 29 591,00

Eiendomsstatus, ordre 9519853

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 610	**Bnr:** 379	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Njårdsvei 11, 1654 SELLEBAKK		
Areal matrikkelenhet:	676 m²		

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

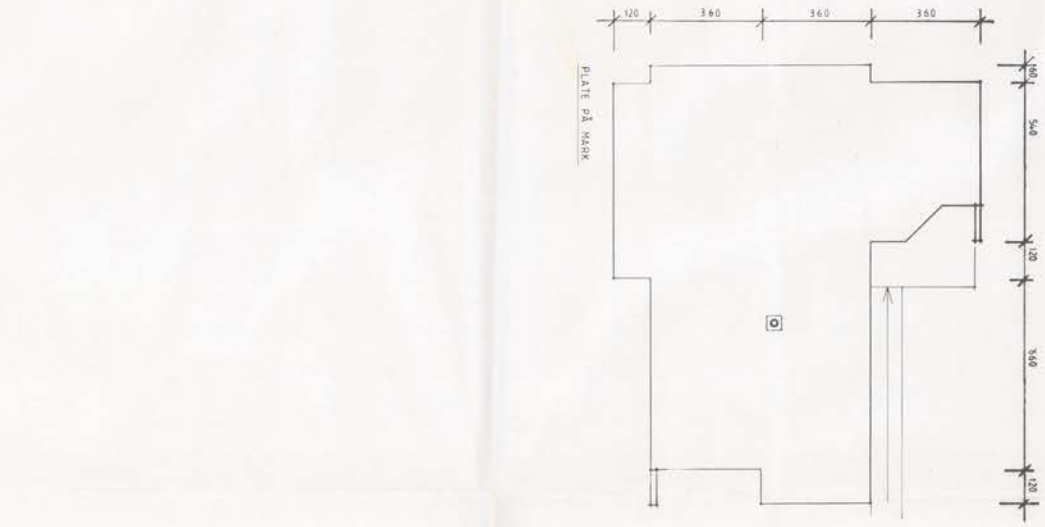
Planopplysninger:

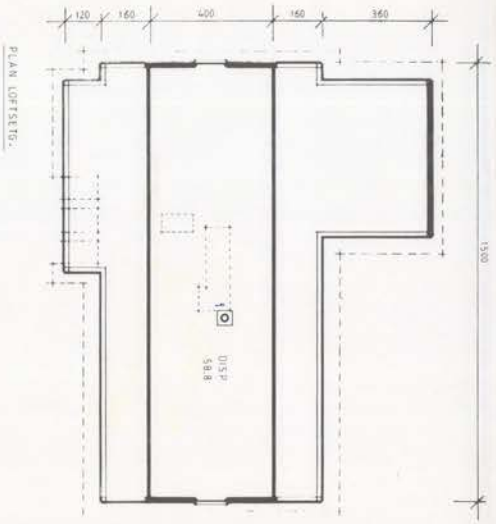
Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:** 570 - Hensyn kulturmiljø 730 - Båndlegging kulturminneloven
Reguleringsplaner: 245 Kjølbergskogen	**Vedtatt:** 26.02.1987	**Formål:** 110 - Boliger 320 - Gang-/sykkelvei 210 - Jord- og skogbruk **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest245_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 01.10.2026







Godkjent Borge Byggingeniørkontor A/S 19/12 - 88

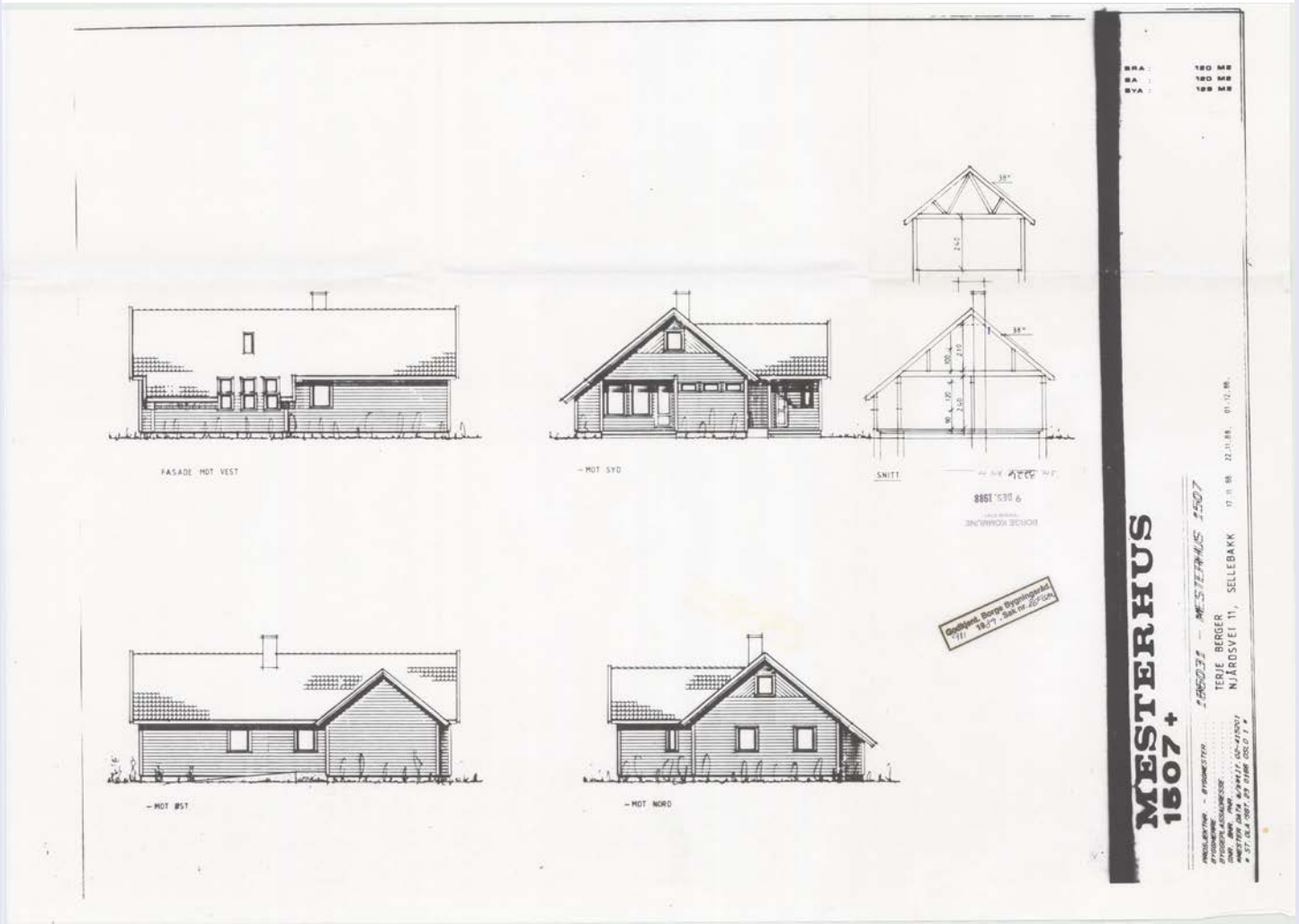
MESTERHUS
1507+

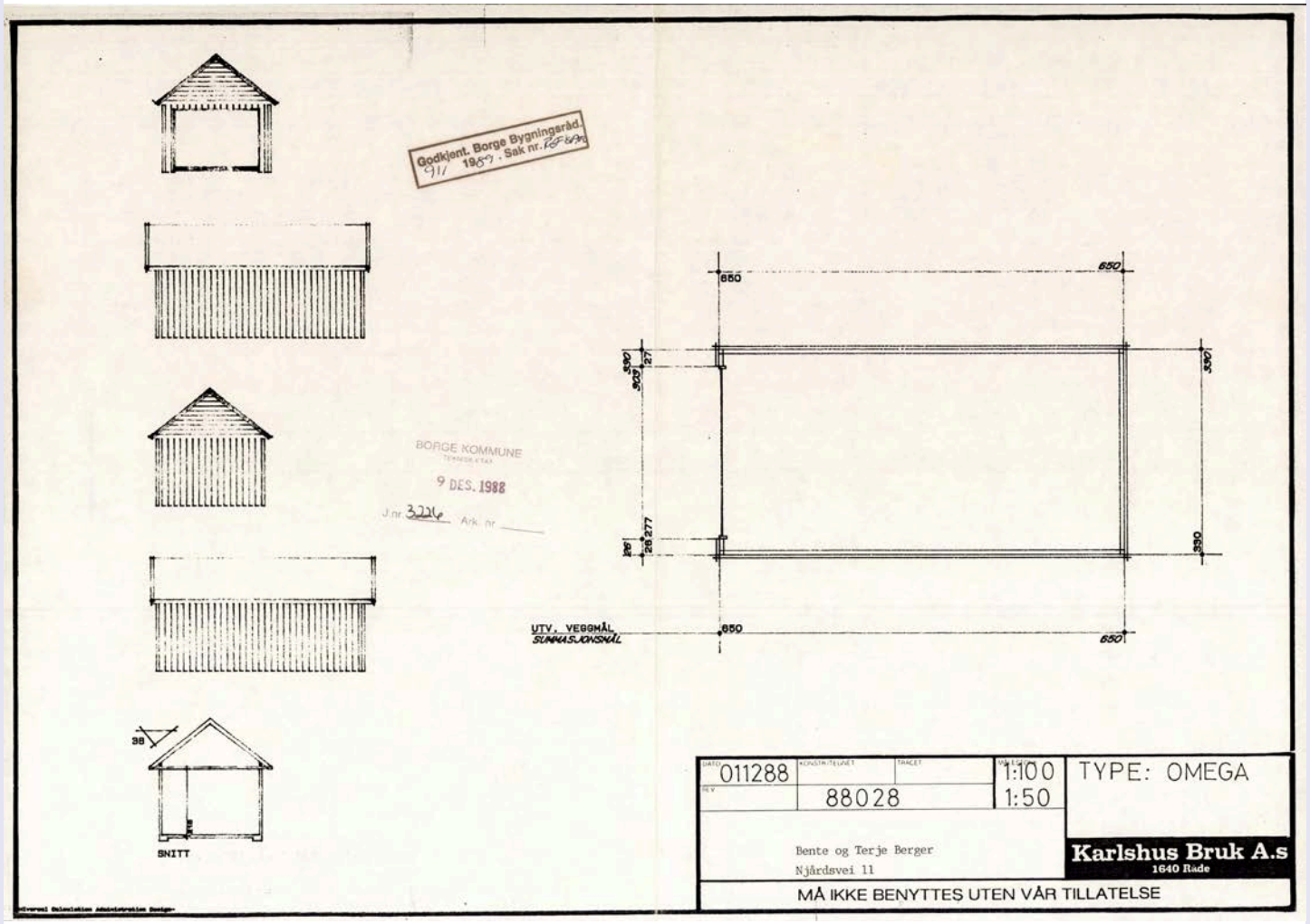
PROSJEKTNR. - BYGGMESTER 186031 – MESTERHUS 1507
BYGGHERRE TERJE BERGER
BYGGEPLASSADRESSE NJÅRDSVEI 11, SELLEBAKK.
GNR. BNR. FNR.
MESTER DATA a/s tlf. 02-415201
ET PLANSETT AV OSLO

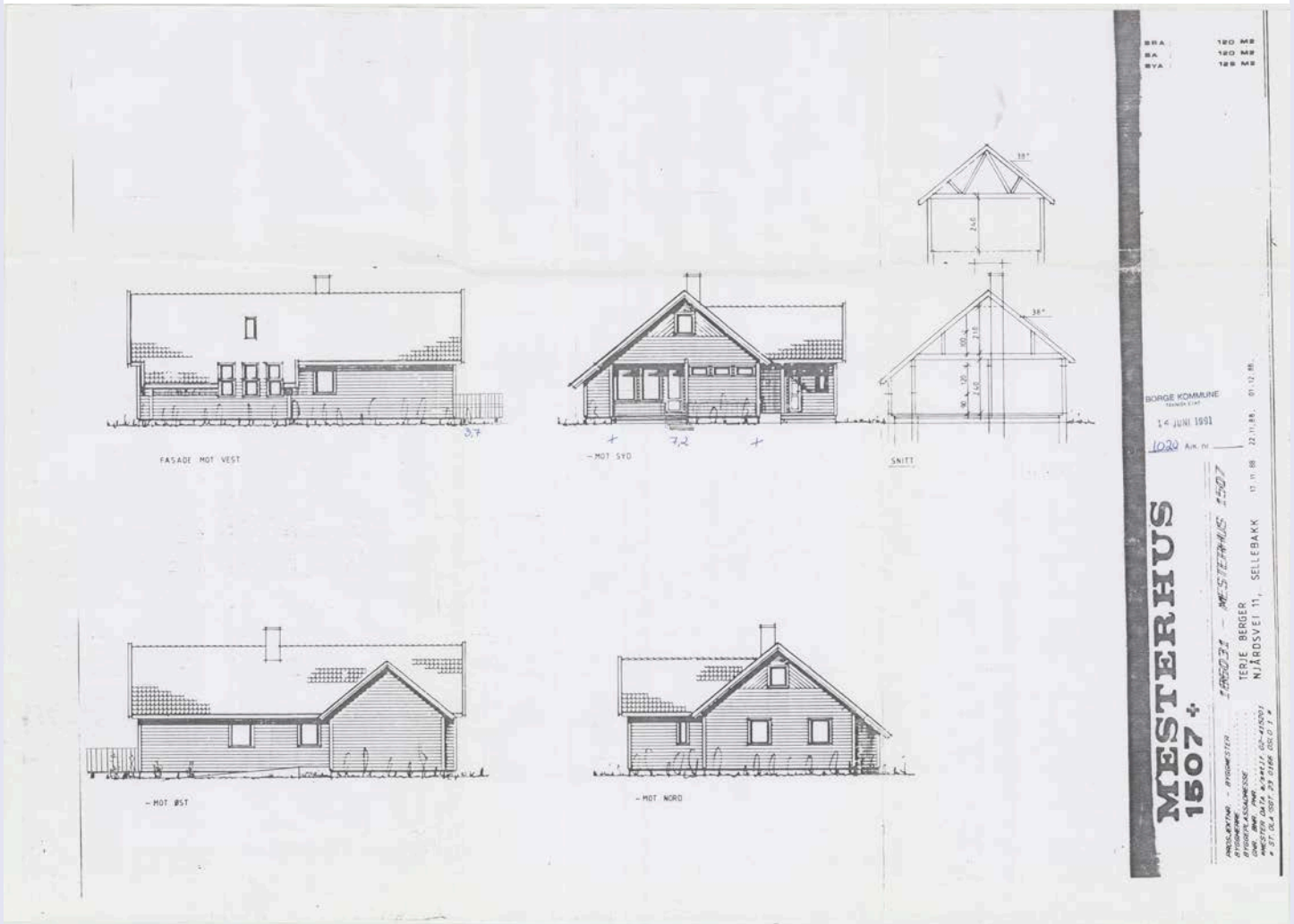
17.11.88. 22.11.88. 01.12.88.

BRA : 180 M2
BA : 180 M2
BVA : 198 M2

BORGE INGENIØRE
9 DES 1988


FASADE MOT VEST
- MOT SYD
SNITT
- MOT ØST
- MOT NORD
MESTERHUS
1507 +
TERJE BERGER
NJARDSVEI 11, SELLEBAKK


Godkjent. Borge Bygningsråd
9/11 1988 . Sak nr. 88/638
BORGE KOMMUNE
9 DES. 1988
J.nr. 3226 Ark. nr.
650
650
530
530
127
277
125
330
330
UTV. VEGGMÅL
SLUMASJONSMÅL
650
650
38
SNITT
DATO 011288
KONSTR.TEGNET
TRACET
M/V
88028
1:100
1:50
TYPE: OMEGA
Bente og Terje Berger
Njårdsvei 11
Karlshus Bruk A.s
1640 Råde
MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE


FASADE MOT VEST
- MOT SYD
SNITT
- MOT ØST
- MOT NORD
BRA 120 M2
BA 120 M2
BYA 128 M2
BORGE KOMMUNE
14 JUNI 1991
1020
MESTERHUS
1507

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 05.10.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 610 **Bruksnr.:** 379
Adresse: Njårdsvei 11, 1654 SELLEBAKK
Referanse: 5340260274

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen.Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

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 tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

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

(Kommune)

BORGE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Mesterhus Fredrikstad A/L,
Apenesgt. 31,

1600 FREDRIKSTAD.

Byggherre (navn, adresse)

Bente og Terje Berger,
Kjårdsvei 11,

1650 SELLEBAKK.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Kjårdsvei 11 Bygn.nr.6328911	10	379		

Deres søknad	Dato 9.12.88		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig BRA= 162 m2		
Behandling/ vedtak	REF.	Vedtak dato	Saksnr.

Merknader

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

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Besiktiget 3.9.90:

- Utvendig trapp og terrasse
- Montering av røykvarsler
- Montering av feieluke

Dette arbeidet må være fullført innen: Snarest

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Sellebakk,	3/9-90	BORGE KOMMUNE TEKNISK ETAT

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
[X] ansvarshavende	Hans Petter Hovelsen	Ridehusgt. 18
[X] andre	Bygningskontrollen, avg.kartotek, avg.kontrollør,	
	ligningskontoet, arkiv	

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6.87

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn 05. Oktober 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**610**	Bnr.:	**379**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Njårdsvei 11**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	*X*	Nei:		Sist tilsyn, dato: 12.04.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	*X*	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	*X*	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 12.04.2023	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Berger Terje

Njårdsvei 11

1654 Sellebakk

Adresse:	Njårdsvei 11 (H - 1 - 1)	**Dato:**	05.10.2026
Bygningsnr:	6328911	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	610 / 379 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Cato Eriksen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	22320
Tilsyn:	Utført 12.04.2023		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

Anmerkning ildsted:

Gjelder: Vedovn **Plassering:** **Produktnavn**

Ildsted: For kort plate på gulv Kommentar: Litt kort plate foran ovn. Gulv av brennbart materiale må foran og under ildsted dekkes med plate av ubrennbart materiale. Platen må stikke 300 mm frem foran ildstedet. Dersom det er andre avstandskrav til enkelte ildsted, skal dette framgå av monteringsanvisningen for ildstedet. Kravene er minimumsavstand

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.

DAGBOKFØRT
06.01.89 00275
SARPSBORG BYRETT

K J Ø P E K O N T R A K T

Mellom A/S Borge Tomteselskap (heretter ~~selgeren~~) og

Bente Irene og Terje Berger fødsel- og personnr.:
BI: 110764 [redacted]
T: 110358

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

1.

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

Tomten har i godkjent reguleringsplan fått betegnelsen Njårdsvei 11
og gitt betegnelsen gnr. 10 bnr. 379 i Borge.

Tomten er oppmålt til 675.8 m2.

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

2. TOMTEPRIS

Kjøpesummen, som skal omfatte selgerens omkostninger til erverv av grunn og opparbeidelse av feltet, er foreløpig beregnet til kr 159.030,-.

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

For kjøpesummen opparbeider selgeren:

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

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

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

3. OMKOSTNINGER FOR KJØPEREN I TILLEGG TIL KJØPESUMMEN

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

kontrkjølb

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

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

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

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

4. BETALING AV KJØPESUMMEN

a) Kjøpesummen og de omkostninger som er nevnt under pkt. 3 a og c skal betales til selgeren med kr 173.550,- innen 01.11.88.

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

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

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

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

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

5. HJEMMELSOVERFØRING

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

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

6. TILBAKESKJØTING

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

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

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

7. BYGGEFRIST - VIDERESALG

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

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

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

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

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

8. TOMTEOVERTAKELSE

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

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

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

Kjøperen overtar tomten i den stand den befinner seg.

9. BEBYGGELSE

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

Rørleggerarbeidet på tomten må anmeldes samtidig med det øvrige byggearbeidet.

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

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

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

10. ADKOMST

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

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

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

Private avkjørsler skal utføres i samsvar med reguleringsbestemmelsene.

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

11. STIKKLEDNINGER

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

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

12. GJERDE

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

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

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

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

13. VEGGRØFT

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

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

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

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

14. DELTAGELSE I VELFORENING

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

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

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

15. OPPARBEIDELSE AV ANLEGG

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

16. LEDNINGER OVER TOMTEN

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

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

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

Ledningene legges etter anvisning fra kommunens tekniske etat.

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

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

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

17. KONTRAKT

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

18. SPESIELLE VILKÅR

_____ den / 19

A/S BORGE TOMTESELSKAP

Rolf A. Halvorsen
Bjørg Johansen
selger

Bente J. Berge, Terje Berger
kjøper

Vi godkjenner nærværende kjøpekontrakt.

Sellebakk, 12.10.88.
Borge kommune

Rolf A. Halvorsen
Ordfører

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 500
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 19 500

Egenandel påløper ved 10 timers bistand, tvist eller rekvirering av takst, avhengig av hva som kommer først. Egenandelen avhenger av boligtypen du har kjøpt.

soderbergpartners.no/eiendom

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

SpareBank 1
ØSTFOLD•AKERSHUS



Det kan være både spennende og litt skummelt å kjøpe ny bolig

Vi hjelper deg så du blir best mulig forberedt.
Få tilbud om boliglån hos oss på
sparebank1.no/ostfold-akershus

Skann koden for mer informasjon

Priseksempel Grønt boliglån pr 28.09.26: Låner du 2 millioner over 25 år, koster lånet 1.701.132 kr og totalt 3.701.132 kr. Nominell rente er 5,49 og effektiv rente er 5,70 % og månedlig terminbeløp 12.330 kr.

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Njårdsvei 11, 1654 SELLEBAKK
Gnr 610, bnr 379, , i Fredrikstad kommune.
Oppdragsnr. 5340260274

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 5340260274
Sist oppdatert 21.10.2026

Bjørnar J. Brynildsen
Eiendomsmegler

Telefon: 918 03 688
E-post: bjornar.b@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Fredrikstad
Nygaardsgata 39, 1607 FREDRIKSTAD