SELVEIERLEILIGHET I 1. ETASJE MED TO SOVEROM - SELLEBAKK

Kjølberggaten 2

PRISANTYDNING
2 500 000



STAVLUND

Selveierleilighet i 1. etasje med to soverom, utsikt mot vannet

- sentral beliggenhet på Sellebakk!

INNHOLD

5

Velkommen til Kjølberggaten 2

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

28

Om boligen

38

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Kjølberggaten 2

Selveierleilighet i 1. etasje med to soverom, utsikt mot vannet og sentral beliggenhet på Sellebakk!

Dette er en pen 3 - roms selveierleilighet i første etasje med alt på ett plan, beliggende rett ved elven! Leiligheten har separat kjøkken og stue, begge med utsyn mot vannet. Det er vannbåren gulvvarme i hele leiligheten. Begge soverommene har plass til garderobeskap og øvrig møblement. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, og badet ble oppgradert i 2021 med nye fliser og innredning.

Rett utenfor ligger fergeleiet på Sellebakk med hyppige avganger til Lisleby og overfart på rundt ett minutt. Området har gode kollektivforbindelser. Eiendommen ligger sentralt med kort vei til Sellebakk torg, dagligvarebutikker, treningssenter, apotek og lege.



Kjølberggaten 2

Prisantydning	2 500 000
Fellesgjeld	17 365.8
Totalpris	2 581 376
Omkostninger	64 010
Fellesutgifter	5 500 pr. mnd.
Bruksareal	88 m²
BRA-i	77 m²
Soverom	2
Etasje	1
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	424 m²
Byggeår	1915

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Ruth Kristine Haftorn Rostad

Jurist/ Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

94888305

ruth.rostad@stavlund.no

STAVLUND

Storgata 11, 1607 Fredrikstad

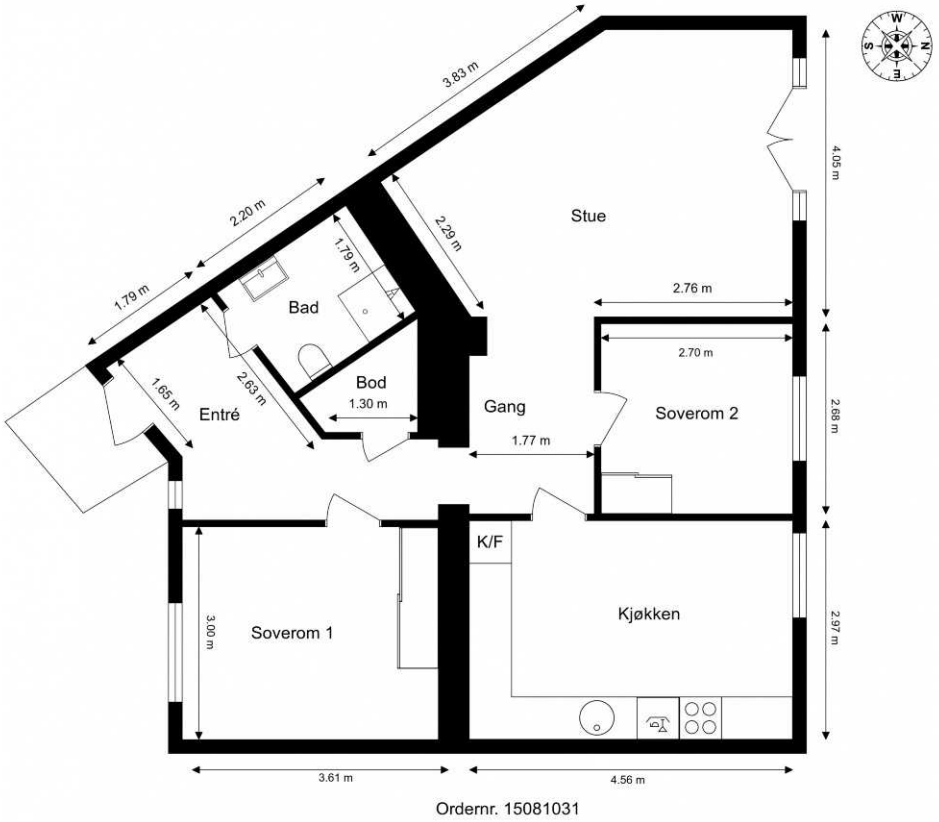


Du har fergeleie rett utenfor hvor overfarten til Lisleby tar ca 1 minutt.

PLANTEGNING

Kjølberggaten 2, 1653 SELLEBAKK

Leilighet.



Ordernr. 15081031

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Selveierleilighet i 1. etasje med to soverom, utsikt mot vannet.

88 m²

1. etasje

Standard

Stuen ligger innerst og gir en naturlig avgrenset oppholdsdel. Her er det godt med lys fra vinduene, og utsikten mot vannet gjør at du kan følge med på livet på vannet. Gulvet er belagt med parkett.




LONDON
LONDON




Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.


Belysning med downlights i himling samt lys under overskap.





Badet ble oppgradert i 2021 med nye fliser og baderomsinnredning.


Electrolux


Velkommen inn!



Hovedsoverommet med garderobeskap med speil og plass til øvrig møblement.






Soverommet nummer to passer fint til barnerom, gjesteplass eller hjemmekontor.


Her er det også plass til oppbevaring.


Uteplass ved inngangspartiet med morgensol!





Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Sellebakk, i nærheten av Sellebakk torg med et variert tilbud bestående av blant annet bakeri, frisør og klesforretninger. Området oppleves som en liten småby med en kombinasjon av boliger, handel og arbeidsplasser. Det er kort vei til flere daglivareforretninger, treningsenter, apotek og legekontor.

Rett utenfor leiligheten ligger fergeleiet på Sellebakk. Herfra går det ferge til Lisleby med ofte avganger og en overfartstid på rundt ett minutt. Området har gode kollektivforbindelser. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum går hyppig, med avganger omtrent hvert kvarter og en reisetid på rundt 10-15 minutter. Det er også gode forbindelser videre mot Sarpsborg via det etablerte bussnettet i Nedre Glomma-regionen.



OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 88,0 m²
• BRA-i: 77,0 m²

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

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

Beskrivelse
Dette er en fin 3- roms selveierleilighet beliggende i første etasje med alt på ett plan. Leiligheten har separat kjøkken og stue, begge med utsikt mot vannet som gir rommene en ekstra kvalitet. Boligen inneholder to soverom med plass til garderobeskap og øvrig møblement, samt innvendig bod med oppbevaringsmuligheter. Det er vannbåren gulvvarme i hele leiligheten, noe som gir et jevnt inneklima. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser. Badet ble oppgradert i 2021 med nye fliser og innredning.

Beliggenhet
Eiendommen ligger sentralt til på Sellebakk, i nærheten av Sellebakk torg med et variert tilbud bestående av blant annet bakeri, frisør og klesforretninger. Området oppleves som en liten småby med en kombinasjon av boliger, handel og arbeidsplasser. Det er kort vei til flere daglivareforretninger, treningsenter, apotek og legekontor.

Rett utenfor leiligheten ligger fergeleiet på Sellebakk. Herfra går det ferge til Lisleby med ofte avganger og en overfartstid på rundt ett minutt. Området har gode kollektivforbindelser. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum går hyppig, med avganger omtrent hvert kvarter og en reisetid på rundt 10-15 minutter. Det er også gode forbindelser videre mot Sarpsborg via det etablerte bussnettet i Nedre Glomma-regionen.

Innhold
1. etasje: Entré, bad, bod, gang, stue, kjøkken og 2 soverom. I tillegg følger det med bod i kjelleren på 11 kvm med stikkontakt.

Standard
Stuen ligger innerst og gir en naturlig avgrenset oppholdsdel. Her er det godt med lys fra vinduene, og utsikten mot vannet gjør at du kan følge med på livet på vannet. Gulvet er belagt med parkett. Kjøkkenet er adskilt i eget rom og har god skapplass samt plass til spisebord med sitteplasser for gjester. Også her er det utsikt mot vannet. Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate, og belysning med downlights i himling samt lys under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser. Det er fliser mellom benk og overskap, og varmtvannsbereder er plassert under kjøkkenbenken. Gulvet er belagt med enstavs laminat. Leiligheten har to soverom. Begge soverom har garderobeskap med speil. Badet er hovedsakelig fra 2004, men oppgradert i 2021 med nye fliser og baderomsinnredning. Innredningen består av vegghengt servant, speil med lys over og dusjhjørne. Gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Overflater
Gulvflater er belagt med parkett, laminat, gulvbelegg og fliser. Veggene har malte flater. Malte flater i himling.

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

Parkering
Parkering skjer på kommunal parkeringsplass rett utenfor leiligheten.

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

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. I 2021 av ufaglært. Nye fliser på gulvet men ikke membran ønsket bare sorte fliser. Ny baderoms innredning og kranen ble montert av rørlegger og strømmen ble montert av elektriker. Foreligger ikke

dokumentasjon av arbeidet. Ble utført av fagkyndig familie.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja. I 2022. Var Brann /sotskader på kjøkkenet så sporløs og benklys og komfyr er byttet fra If forsikring. Foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex ved Fredrik Ekeberg datert 24.04.2026. Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak.

Følgende elementer har fått TG2 :
Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er registrert riss/sprekk i flis på vegg ved siklemikk plassert ved toalett, i dusjsonen mot bod og på gulv ved dør.Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Det registreres åpning rundt avløpsrøret/vannrøret til servanten og tettesjiktet i veggen. Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig.Sluket er isolert inne i dusjsonen. Avtrekksvifte er tilkoblet en felles avtrekkskanal eller sjakt som deles med flere boenheter. Les utfyllende i rapporten på s. 9.

Vannrør på kjøkken har fått TG2. Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer. Ventilasjon på kjøkken har fått TG2. Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Les mer i rapporten s. 10.

Fordelerskap og fordelerstammer er gitt TG2. Det er ikke etablert sprutsikring/deksel i fordelerskapet. Varmtvannsbereder er gitt TG2. På grunn av alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Les mer i rapporten s. 10.

Ventilasjon i andre rom er gitt TG2. Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Det er kun registert ventiler i vegg på soverommene. Les mer i rapporten s. 11.

Byggemåte
Leilighetsbygget er opprinnelig oppført i 1915 og eiendommen ble omgjort til boligformål på begynnelsen av 2000 tallet. Bygget er i dag organisert som et eierseksjonssameie etablert i 2004. Grunnmur er utført i betong med sparestein, og bygget har støpt gulv mot grunn. Yttervegger er i hovedsak oppført i tegl og murverk, med pussede fasader. Etasjeskillere består av trekonstruksjoner. Taket har en kombinert saltak og valmløsning i trekonstruksjon, og er tekket med takstein. Leiligheten har entrédør med sikkerhetslås. Vinduer og balkongdør har karmer i tre, og leiligheten har fransk balkong.

Tomt
Denne tomten er eiet. Den er 424,00 kvm. Tomten eies og disponeres av eierne i sameiet i fellesskap. Arealet er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, terrasse på terreng, blomsterkasser og biloppstillingsplasser.

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest datert 18.06.2004. Ferdigattest gjelder for Bruksendring til boligbygg. Ferdigattesten følger vedalgt.

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

Adgang til utleie
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme.

Energikarakter: E - Rød

Energiforbruk foregående år var 4 572 kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS
Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 2 500 000,-

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

62 920,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---
2 591 326,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Felleskostnader
Kr. 5 500,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Kommunale avgifter og eiendomsskatt, avdrag og renter på lån, oppvarming v/vannbåren gulvvarme og vedlikehold av fellesarealer.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgifter.

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 17 366,- pr. 30.04.2026.

Selskapets totale gjeld er kr.
191 024,- pr. 30.04.2026.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 24 203,- pr. 31.12.2025.

Lånevilkår fellesgjeld
Lånenummer: 16369585154.
Långiver: DNB.
Annuitetslån, 12 terminer pr. år.
Rentesats pr. 13.05.2026: 8,10% p.a.
Saldo pr. 13.05.2026: 180 976,50,-.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Eiendomsskatt
Eiendomsskatten er inkludert i felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 905 517,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 622 069,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Offentlige forhold

Sameiet
Apotekergården Bosameie, Orgnr: 993 931 675.
Regnskapsfører: Kristoffer Malterudi Uri Regnskap AS.
Sameiet består av 11 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 27/269.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige med polisenr. 76394857-018-00001.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode 2025 viser:
Driftsinntekter kr. 683 300,-
Driftskostnader kr. 916 850,-
Årsresultat kr. - 233 553,-
Udisponert underskudd 252 456,- per 31.12.2025.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler
Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.
- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.
- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.
- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.
- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.
- Det må også søkes styregodkjennelse for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenner/parabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.
- En seksjonseier kan Med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. styret kan bare nekte å samtykke dersom Det foreligger en saklig grunn.
- Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer Med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. en seksjonseier Med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren Med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider
Det er ikke budsjettert med større vedlikeholdsarbeider i 2026. Ut fra styrets oppfatning er det løpende

vedlikeholdet som foretas i sameiet tilstrekkelig til å opprettholde bygningenes standard og kompensere for slitasje.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr.

Regulering
Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området. Eiendommen omfattes av kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035, med formål/hensynssone bebyggelse og anlegg, Ras- og skredfare, hensyn kulturmiljø.

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

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 12755, tgl. 14.09.2004 - Seksjonering
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81 / 807

Dnr. 15515, tgl. 07.11.2003 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder også de seksjonseiere som til enhver tid eier de
utskilte seksjoner
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 16414, tgl. 23.11.2004 - Erklæring/avtale
Avtale om oljetank liggende på eiendommen
Rettighetshaver
Fredrikstad kommune
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Diverse

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen:

- frittstående kjøleskap
- taklamper

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Kjøpsvilkår

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å

gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

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

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

Finansiering
Vi samarbeider med Sparebanken øst som de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar ikke honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier
Eier er Hege Ellinore Andersen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Kjølberggaten 2.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 609, bnr. 239, snr. 4 i Fredrikstad.
Sameiebrøk: 27/269.

Vårt oppdragsnummer er 192260032.

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

Fastpris 55 000 inkl. mva

Tilrettelegging : 12 500,00
Markedpakke Premium : 19 900,00
www.stavlund.no: 750,00

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Henning Hesselberg / +47 95 85 01 92 / henning.hesselberg@stavlund.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgata 11, 1607 FREDRIKSTAD. Org. nr. 983261523.

Prod. dato: 14.05.2026

NOTATER

TEKNISKE DOKUMENTER

STAVLUND

Vedlegg til Salgsoppgave

Kjølberggaten 2

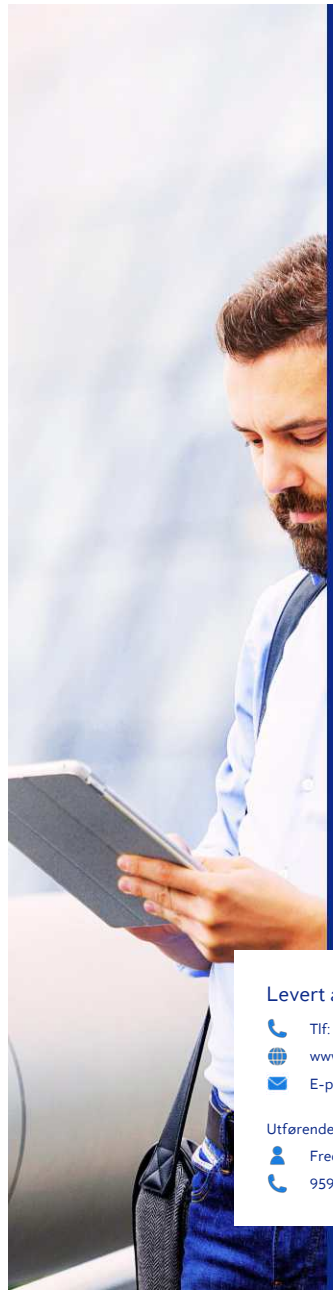
Vår ref.: 192260032 FREDRIKSTAD 12.05.2026

1. Tilstandsrapport fra Fredrik Ekeberg, torsdag 23. april 2026
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
   a. seksjonering
   b. servitutter
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune:
   a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
   b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
   c. Oversikt kommunale pålegg VA
   d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
   e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
   f. Utsnitt fra grunnkartbasen
   g. Matrikkelrapport
   h.Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
5. Informasjon fra forretningsfører
   a. Vedtekter
   b. Husordensregler
6. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
7. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
8. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
9. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
10. Budskjema

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må 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.

Med vennlig hilsen

Ruth Rostad
Jurist / eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Stavlund Eiendomsmegling as



Anticimex®

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Kjølberggaten 2
1653 SELLEBAKK
Gnr./Bnr.: 609/239
Fredrikstad kommune

Rapportdato: 24.04.2026
Befaringsdato: 23.04.2026
Referansenummer: 15081031

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 88 m² (BRA-i: 77 m²)

Totalt bruksareal: 88 m² (BRA-i: 77 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Fredrik Ekeberg
95968063

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	23.04.2026
Referansenummer	15081031
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-26-0032
Hjemmelshaver/selger	Hege Ellinore Andersen
Bygningssakkyndig inspektør	Fredrik Ekeberg
Tilstede på befaringen	Hege Ellinore Andersen
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	24.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Kjølberggaten 2
Postnummer/sted	1653 SELLEBAKK
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	609/239
Seksjonsnr.	4
Tomt	Eiet tomt: 424 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1915.		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende Sellebakk, Fredrikstad kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, terrasse på terreng, blomsterkasser biloppstillingsplass,

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1915. Grunnmur av betong med sparestein. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Kombinert sal-valmtak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre. Fransk balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren gulvvarme.

Boligen inneholder
1. etasje: Entré, bad, bod, gang, stue, kjøkken og 2 soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Ventilasjon	10	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
		Varmtvannsbereder	10	
Andre rom		Ventilasjon	11	
Yttervegger inkl. fasader		Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	11	

Areal

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

Arealbegreper

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

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

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

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

Lovlighet
Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger
I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	77			77	
	Entré, bad, bod, gang, stue, kjøkken og 2 soverom.				
Kjelleretasje		11		11	
		Bod i kjeller etg.			
SUM	77	11		88	
	Total bruksareal: 88 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Det er målt fra 2.57 m til 2.73 m.
Boligen disponerer en bod på 11 kvm i kjelleretasje.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 16.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plantegning fra ombyggingsår fra 12.01.2004. Fremlagt fasadetegning fra ombyggingsår datert 18.02.2004.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende Kjølberggata 2, datert 18.06.2004.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan datert 19.06.2003.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad.

Baderom er vurdert til å være 2004.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Speil med overlys og stikk over servant.
Gulvstående baderomsmøbel.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av type rør-i-rør
og synlige forkrommede rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.

Det er gjort oppgraderinger i:
2021, nye fliser på baderomsgulvet. Det er utført av faglært familie ifølge huseier (ingen dokumentasjon er lagt frem på befaringstidspunktet).
2021, ny innredning på badet. Det er utført rør og el arbeider i forbindelse med bytte av innredning. Det er utført av faglært familie på både rør og el arbeider ifølge huseier (ingen dokumentasjon er lagt frem på befaringstidspunktet).

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er registrert riss/sprekk i flis på vegg ved siklemikk plassert ved toalett, i dusjsonen mot bod og på gulv ved dør. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt. Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig. Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Det registreres åpning rundt avløpsrøret/vannrøret til servanten og tettesjiktet i veggen. Konsekvens er at eventuelle lekkasjer kan gi følgeskader i tilliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak. Sluket er isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten. Foreslått strakstiltak er lokal utbedring for å sikre tilfredsstillende avrenning i hele våtrommet. Avtrekksvifte er tilkoblet en felles avtrekkskanal eller sjakt som deles med flere boenheter. Tilkobling av mekaniske vifter i slike kanaler er normalt ikke tillatt. Konsekvensen er at forholdet kan gi risiko for luktspredning og redusert funksjon når flere enheter bruker systemet samtidig. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklare hvilke regler som gjelder for boligen, og om tiltak må vurderes. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 25 prosent, ved 21.9 grader celsius med duggpunkt på 1 grad celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes videre overvåking slik at tiltak eller fornyelse kan iverksettes når dette blir nødvendig. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering. Erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det må tas høyde for.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling vegg



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk dusjsone

Kjøkken

Innredning fra ukjent årstall. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med frys. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Plater på veggflater. Nedsenket himling med downlights. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Innredning	
TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot vareror. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Hovedstoppekran er plassert i bod som leiligheten disponerer. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert i bod. Varmtvannsbereder på 120 L fra 2004 plassert under kjøkkenbenk. Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med vannbåren gulvvarme tilkoblet varmesentral. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken, våtrom og bod plassert på kjøkken (en del av kjøkkenventilatoren).

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	
TG 1	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Ifølge eier tilfaller vedlikeholds- og utbedringskostnader knyttet til felles vannbåret varmesystem sameiet/borettslaget.
TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer	Det er ikke etablert sprutsikring/deksel i fordelerskapet. Konsekvens kan være at omsluttende veggkonstruksjon utsettes for fritt vann hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Foreslått tiltak er montering av sprutsikring.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av beredrens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett, laminat, gulvbelegg og fliser. Gulvvarme i alle rom. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler på soverommene.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører	
TG 1	Overflate gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser i entré, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.
TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Det er kun registert ventiler i vegg på soverommene. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	1. Etasje	
TG 1	1. Etasje	I stue og entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 11 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner	
TG 1	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig på omramming vinduer, ytterdør og fransk balkongdør uten bruk av stige. Det ble ikke registrert symptomer på råteskader i de undersøkte områdene. Stikkprøveprinsippet er benyttet.
TG 2	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis i overflaten. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er blant annet at forholdet kan medføre økt fuktbelastning i konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35 fra 2024Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre fra 2004. Vinduer med karmer/ramme av tre fra 2004.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming	

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Ifølge huseier har det vært el-tilsyn sent 2025 eller tidlig 2026. Ingen dokumentasjon er fremlagt ved befaringstidspuntet.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Det er gjort EL-arbeider på bad av faglært familie i forbindelse med bytte av innredning i 2021. Dokumentasjon på dette er ikke lagt frem på befaringstidspunktet.

Det er gjott El-arbeider på kjøkken utført som en forsikringssak i forbindelse med brann 2022. Dokumentasjon på dette er ikke lagt frem på befaringstidspunktet.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i bod.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Boligen mangler godkjent slokkeutstyr. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slokkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Det anses som svært sannsynlig at røykvarslerne i boligen er eldre enn 10 år. Selv om det ikke er et lovpålagt krav om utskiftingstidspunkt, anbefales det generelt å bytte røykvarslere etter 10 år.
Produksjonsdatoen finnes vanligvis på baksiden av røykvarsleren, og denne kan kontrolleres for å få mer informasjon om produksjonstidspunkt.
Røykvarsler på soverom 2 er byttet i nyere tid i følge eier.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner som ble utført i 2022. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Ifølge eier var det synkehull i bakgården, dette ble utbedret for god stund tilbake i tid.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 95968063

STAVLUND AS

Gjensidige

Egenerklæring

Kjølberggaten 2, 1653 SELLEBAKK

16 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kjølberggaten 2	Kjølberggaten 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ca 10 år siden

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Jeg har bodd her i alle år jeg har eid den

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Andersen, Hege Ellinore

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye fliser på gulvet men ikke membran ønsket bare sorte fliser

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Familie

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2021

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny baderoms innredning kranen ble montert av rørlegger og strømmen ble montert av elektriker

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Min familie

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Var Brann /sotskader på kjøkkenet så sporløs og benklys og komfyr er byttet fra If forsikring

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

If

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 59385608

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hege Ellinore Andersen	2026-04-16

Identification

Hege Ellinore Andersen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hege Ellinore Andersen	16/04-2026 11:06:22	BankID OIDC High

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 609 Bnr.: 239 Fnr.: Snr.: 4

Adresse(r):

Gateadresse:	Kjølberggaten 2
Gatenr:	57100
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1653 SELLEBAKK
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:30.03.2026 kl. 13.28

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/7937-1/200 06.01.2014	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Fritt salg ANDERSEN HEGE ELLINORE F.NR:

PENGEHEFTELSER

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

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

2014/7947-1/200 06.01.2014	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK Panthaver: FREDRIKSTAD KOMMUNE ORG.NR: 940 039 541

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

2004/16414-1/86 23.11.2004	ERKLÆRING/AVTALE Avtale om oljetank liggende på eiendommen Rettighetshaver Fredrikstad kommune Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2004/12755-1/86 14.09.2004	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 4 Formål: Bolig Sameiebrøk: 81/807 Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter. Gjelder seksjon nr. 9, 10 og 11
2020/1857290-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 609 BNR: 239 FNR: 0 SNR: 4
2024/5382-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 609 BNR: 239 FNR: 0 SNR: 4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2003/15515-2/86 07.11.2003	ERKLÆRING/AVTALE Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 609 BNR: 68 Bestemmelse om adkomstrett Gjelder også de seksjonseiere som til enhver tid eier de utskilte seksjoner GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3107 GNR: 609 BNR: 239

TINGLYST

14 SEPT. 2004

Returneres til

ADVOKATFIRMAET
Ytterbøl & Co as
Postboks 273, 1601 Fredrikstad

FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR: 12755

Begjæring[1] om:

[X] Oppdeling i eierseksjoner

[ ] Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0106	Fredrikstad	609	239		

RETT FOTOKOPI
BS6

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
985 231 613	Brick Eiendom AS	

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	66		13				25				37				49			
2	B	60		14				26				38				50			
3	B	73		15				27				39				51			
4	B	81		16				28				40				52			
5	B	66		17				29				41				53			
6	B	60		18				30											
7	B	73		19				31											
8	B	81		20				32											
9	B	96	BG	21				33											
10	B	82	BG	22				34											
11	B	69	B	23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Doknr: 12755 Tinglyst: 14.09.2004 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 807 = nevner: 807

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Seksjon 9, 10 og 11 skal ha tilleggsareal (bygning) som angitt i vedlegg G, og tilleggsareal (grunn) som angitt i vedlegg H skal seksjon 9 og 10 ha.

Kan tinglyses

Dato: 18/8-04

Partenes underskrift

250804

Meum AS

SignForm 05/2001

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[x] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
FREDRIKSTAD 18/8-04		Kan tinglyses 250804

Solveig Meum AS

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8]

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[x] Befaring er foretatt
[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[x] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
609	239			Fredrikstad kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
Fredrikstad 13/9 -04	

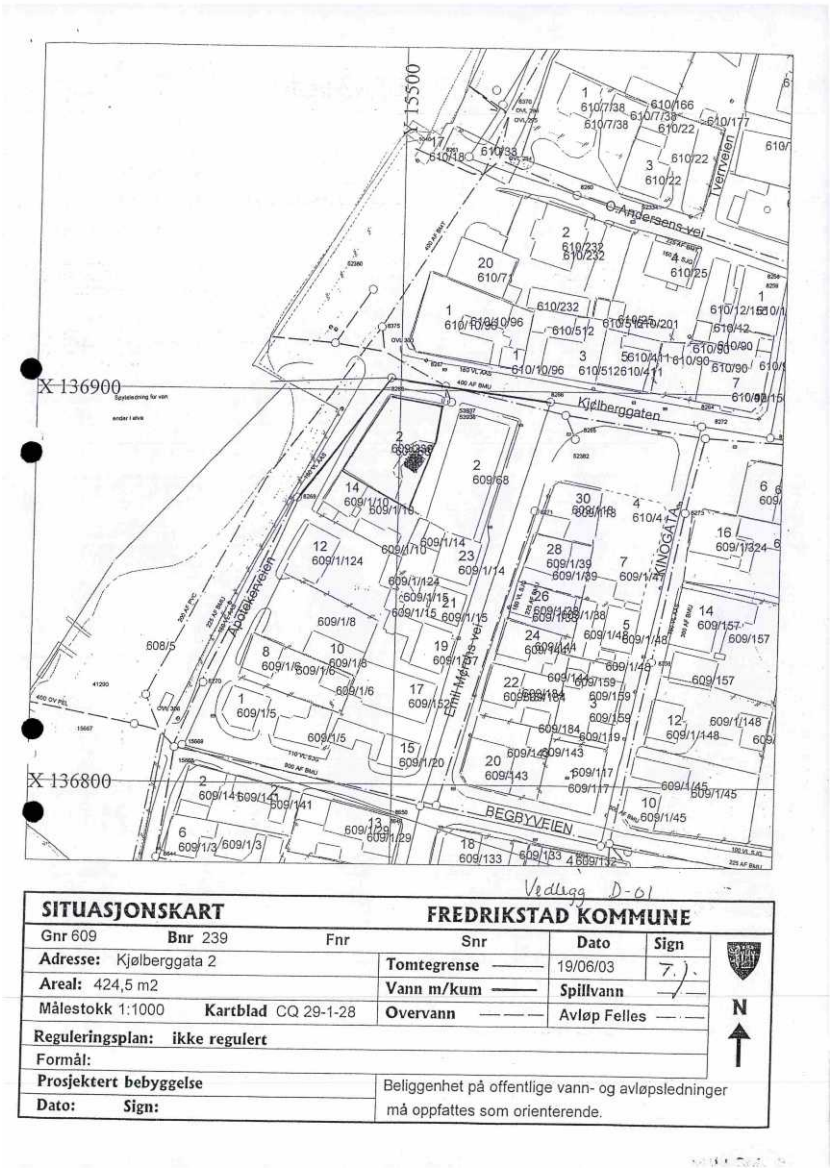
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

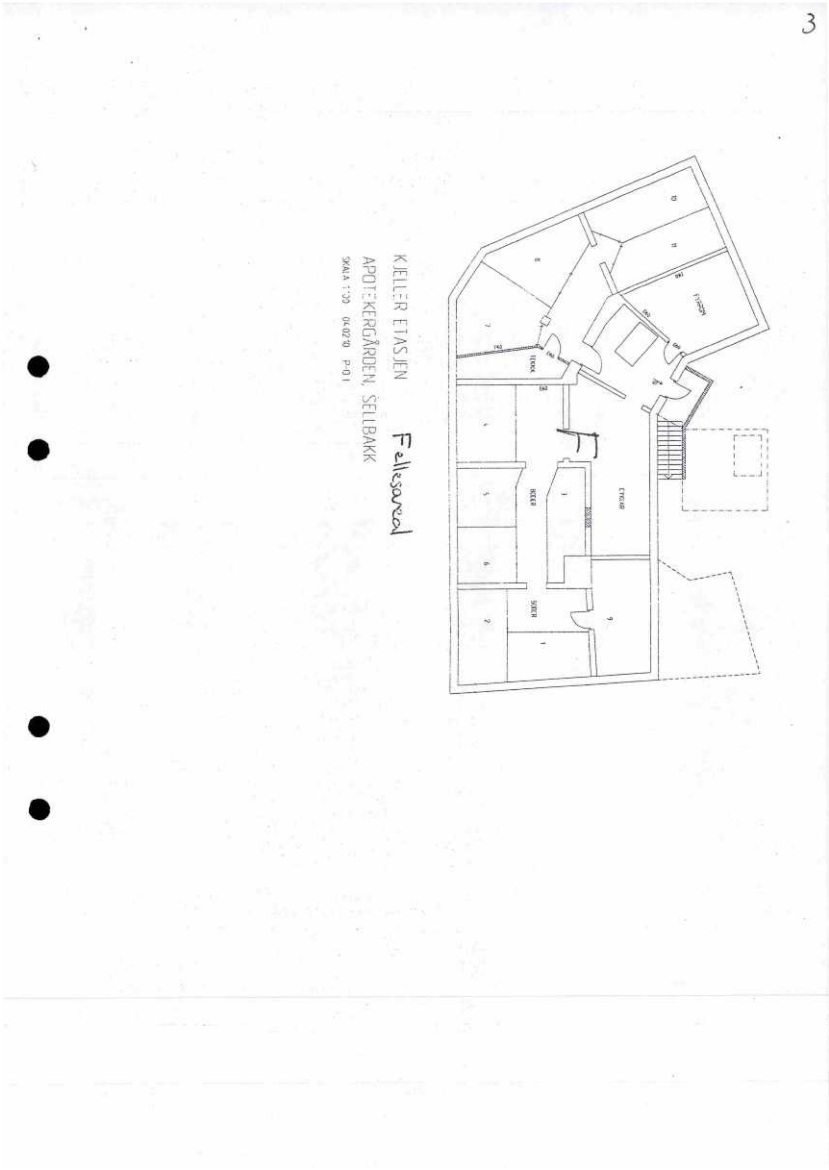
Kan tinglyses 250804

Solveig Meum AS

Dato	Partenes underskrift
18/8-04	

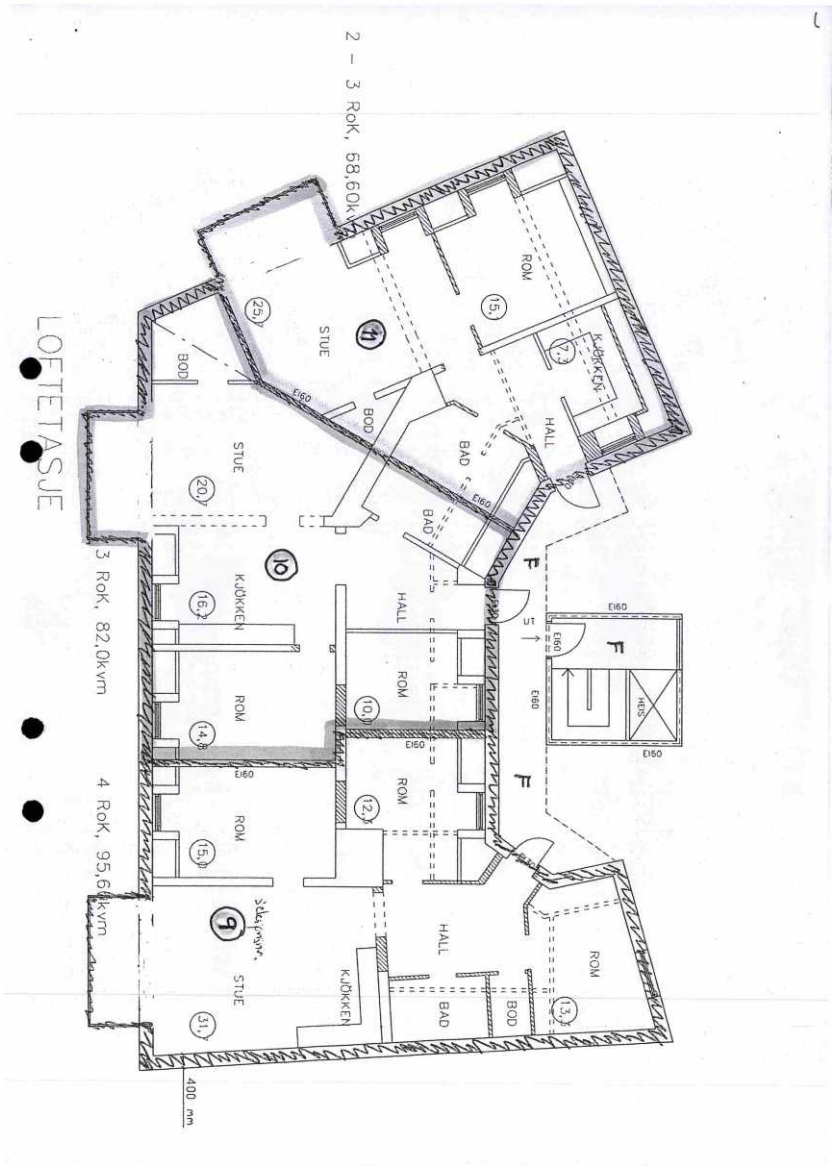

X 15500
X 136900
X 136800
Kjølberggaten
Apotekergården
Ehrl-Hansens vei
SKINNGATA
BEGBYVEIEN
O.Andersens vei
Tverrveien
SITUASJONSKART
FREDRIKSTAD KOMMUNE
Gnr 609 Bnr 239 Fnr Snr Dato Sign
Adresse: Kjølberggata 2
Areal: 424,5 m2
Målestokk 1:1000 Kartblad CQ 29-1-28
Tomtegrense 19/06/03
Vann m/kum
Overvann
Spillvann
Avløp Felles
Reguleringsplan: ikke regulert
Formål:
Prosjektert bebyggelse
Dato: Sign:
Beliggenhet på offentlige vann- og avløpsledninger må oppfattes som orienterende.
N

Vedlegg D-01

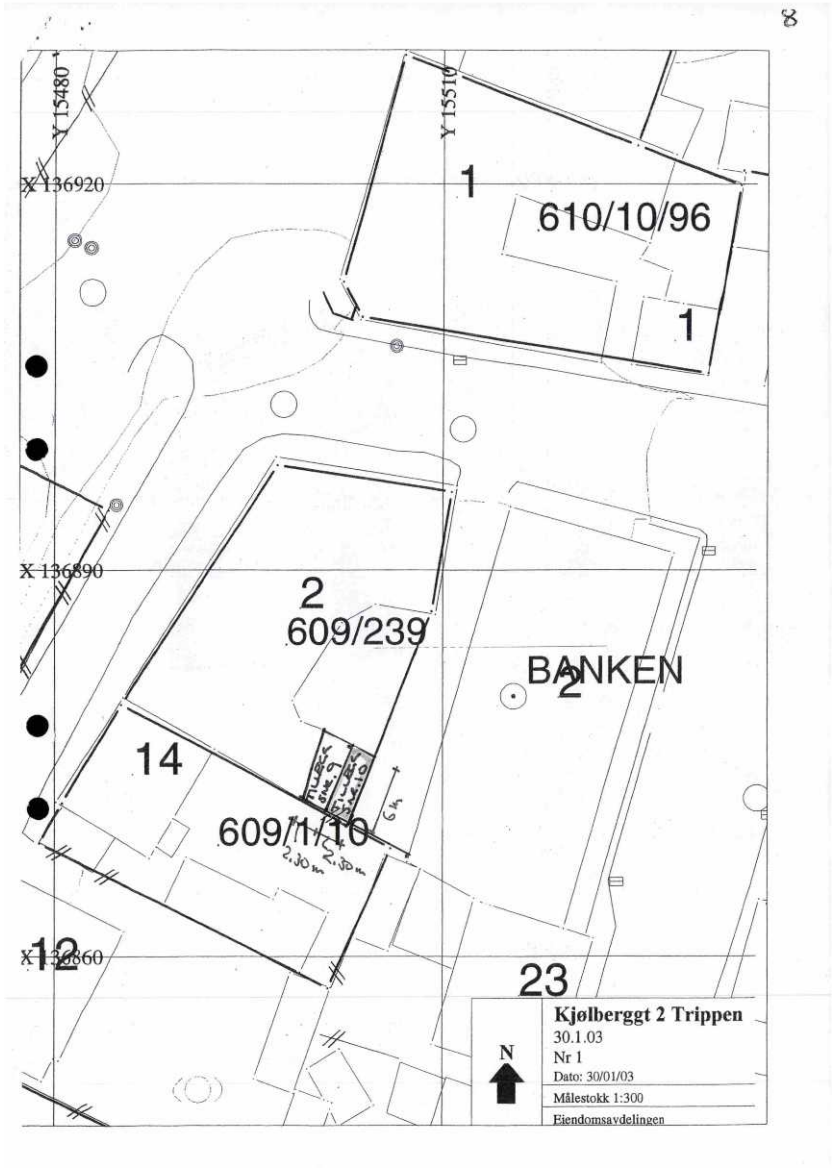

3
KJELLER ETASJEN
APOTEKERGÅRDEN SELLBAKK
Fellesareal


1.etg.
ETASJEN
3 RoK, 72,97kvm
2 RoK, 59,85kvm
2 RoK, 65,86kvm
3 – 4 RoK, 81,34kvm
Areal utvendig 320,73 m2
Areal innvendig 287,27 m2
STUE
KJØKKEN
ROM
BAD
BOD
HALL
400 mm


1.etg.
ETASJEN
3 RoK, 72,97kvm
2 RoK, 59,85kvm
2 RoK, 65,86kvm
3 – 4 RoK, 81,34kvm
Areal utvendig 320,73 m2
Areal innvendig 287,27 m2
STUE
KJØKKEN
ROM
BAD
BOD
HALL
400 mm


LOFTETASJE
2 – 3 RoK, 58,6Okvm
3 RoK, 82,0kvm
4 RoK, 95,6kvm
STUE
BOD
ROM
KJØKKEN
HALL
BAD
E160
F
HEIS
400 mm


Tilleggsareal (B) til angitte seksjoner (nivåplan)
LOFTETASJE
RÅLOFT
ARBEIDSTEGNING
BRIGHT ARKITEKTER AS
K.A.BERGGATAN 2
A3003



Hj. dok - fornaattest.

TINGLYST
- 7. NOV. 2003
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 15515

AVTALE OM ADKOMST

Parter i denne avtale:

Brick Eiendom AS
organisasjonsnr. 985 231 613

og

Fredrikstad kommune

Doknr: 15515 Tinglyst: 07.11.2003 Emb.: 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Bakgrunn:
Brick Eiendom AS har ervervet eiendommen Kjølberggt. 2, gnr. 609, bnr. 239 fra Fredrikstad kommune som også er eier av naboeiendommen gnr. 609, bnr. 68.

Brick Eiendom AS har til hensikt å videreselge gnr. 609, bnr. 239 gjennom seksjonering i inntil 11 seksjoner.

Eksisterende avtale om adkomst:
Gjennom avtale av 31.1.2003, tinglyst 21.2.2003 med dagbok nr. 2278 har eier av gnr. 609, bnr. 68 gitt eier av gnr. 609, bnr. 239 rett til adkomst over sin eiendom.
Denne avtalen skal partene besørge avlyst.

Ny bestemmelse om adkomst:
Fredrikstad kommune, som eier av gnr. 609, bnr. 68, gir med dette den som til en hver tid eier gnr. 609, bnr. 239 rett til adkomst over gnr. 609, bnr. 68 slik som vist på vedlagte kart og merket med gul farge.

Retten til adkomst skal også gjelde de seksjonseiere som til en hver tid eier de utkilte seksjoner.

Nærværende avtale, som skal tinglyses som hefte på gnr. 609, bnr. 68, er utferdiget i to likelydende eksemplarer hvor av partene beholder hvert sitt.

Fredrikstad den 17/10 2003

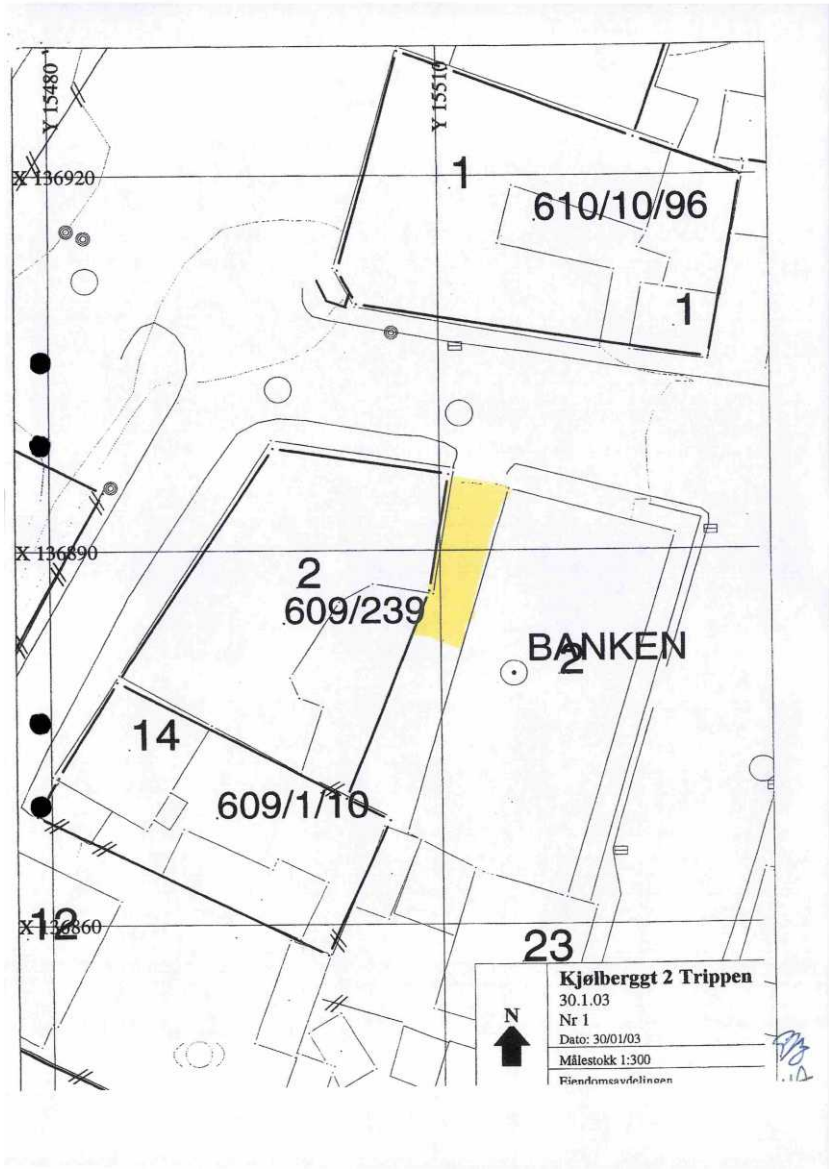
Som hjemmelshaver til gnr. 609, bnr. 68
Fredrikstad kommune

FREDRIKSTAD KOMMUNE
TD - BYGG OG EIENDOM
P.b. 1405, 1602 Fredrikstad
Torntevelen 30, 1661 Rolvsøy

Som hjemmelshaver til gnr. 609, bnr. 239
Brick Eiendom AS

Per-Johan Evensen

C:\Documents and Settings\vhau\Local Settings\Temporary Internet Files\OLK87\Kjølberggt.2-030925-Avtale om ADKOMST.doc



TINGLYST
23 NOV. 2004
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 16414

ERKLÆRING

Nåværende og senere eiere av gnr. 609 bnr. 239 snr. 1-11 i Fredrikstad erklærer med dette at Fredrikstad kommune skal ha oljetank liggende på eiendommen. Fredrikstad kommune skal selv ha fullt vedlikeholdsansvar for tanken.

Doknr: 16414 Tinglyst: 23.11.2004 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fredrikstad 23.11.04

For Brick Eiendom AS

Per Johan Evensen

Solveig Meum AS
Statsaut. eiendomsmeglerforretning MNEF
Kirkebrygga 2-4
Postboks 22, 1601 Fredrikstad
Tlf. 69 30 70 80 - Fax 69 31 99 25
Estate megleme

RETT FOTOKOPI

FREDRIKSTAD KOMMUNE **Eiendomsrapport** Rapportdato : 30.3.2026

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 609 / 239 / 0 / 4

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 07. april 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 609 **Bruksnr.:** 239 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 4
Adresse: Kjølberggaten 2, 1653 SELLEBAKK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

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

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

Følgende produkter produseres automatisk:

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

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

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

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

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

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

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

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

Eiendomsstatus, ordre 9095709

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 609	**Bnr:** 239	**Fnr:** 0	**Snr:** 4
Adresse:	Kjølberggaten 2, 1653 SELLEBAKK		
Areal matrikkelenhet:	424 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:** 310 - Ras- og skredfare 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner:	**Vedtatt:**	**Formål:** **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 30.03.2026

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kjølberggaten 2, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/239/0/4

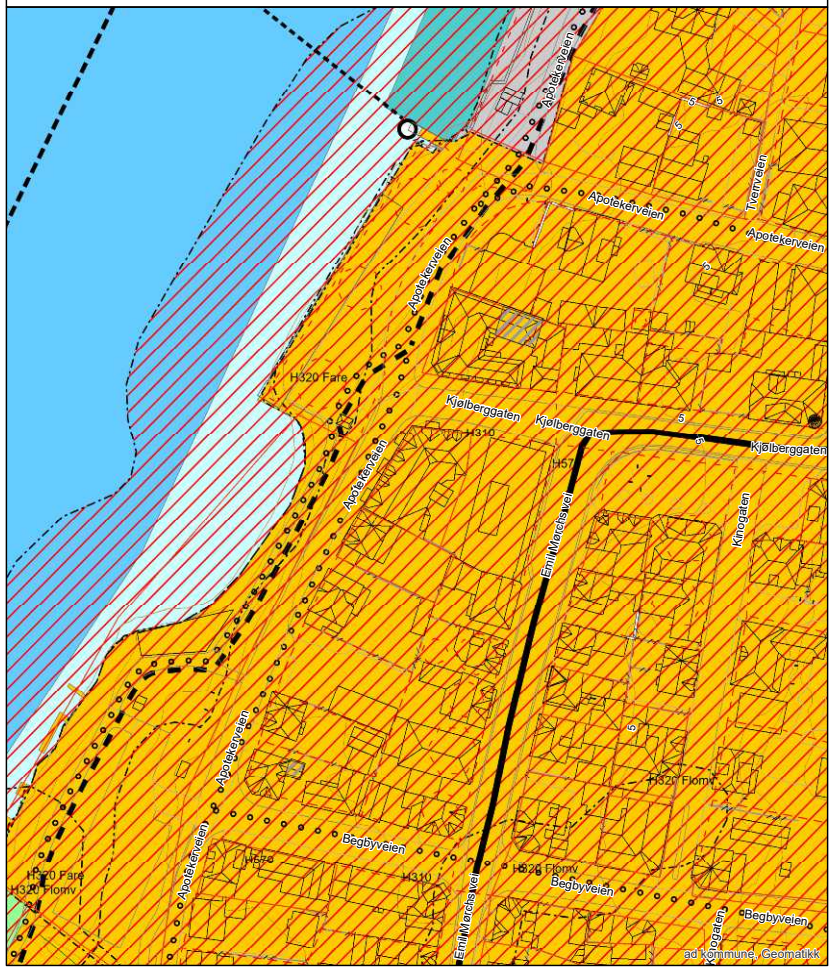
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-30

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.



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kjølberggaten 2, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/239/0/4

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-30

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kjølberggaten 2, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/239/0/4

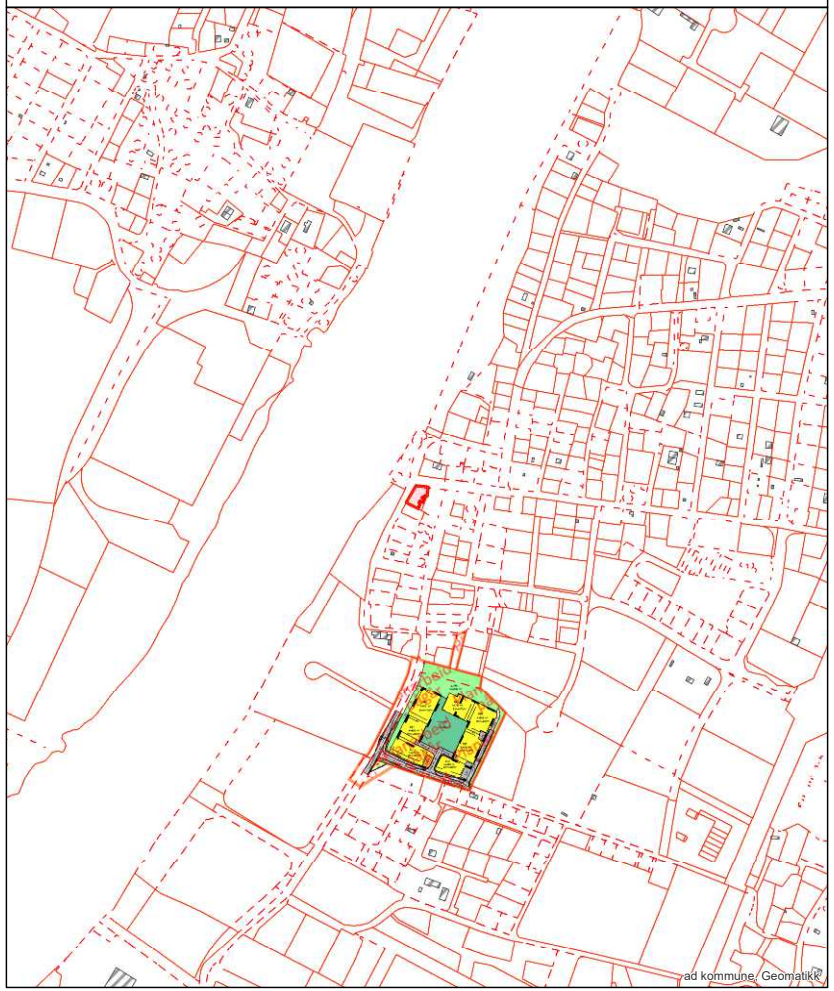
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-03-30

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



Grunnkart

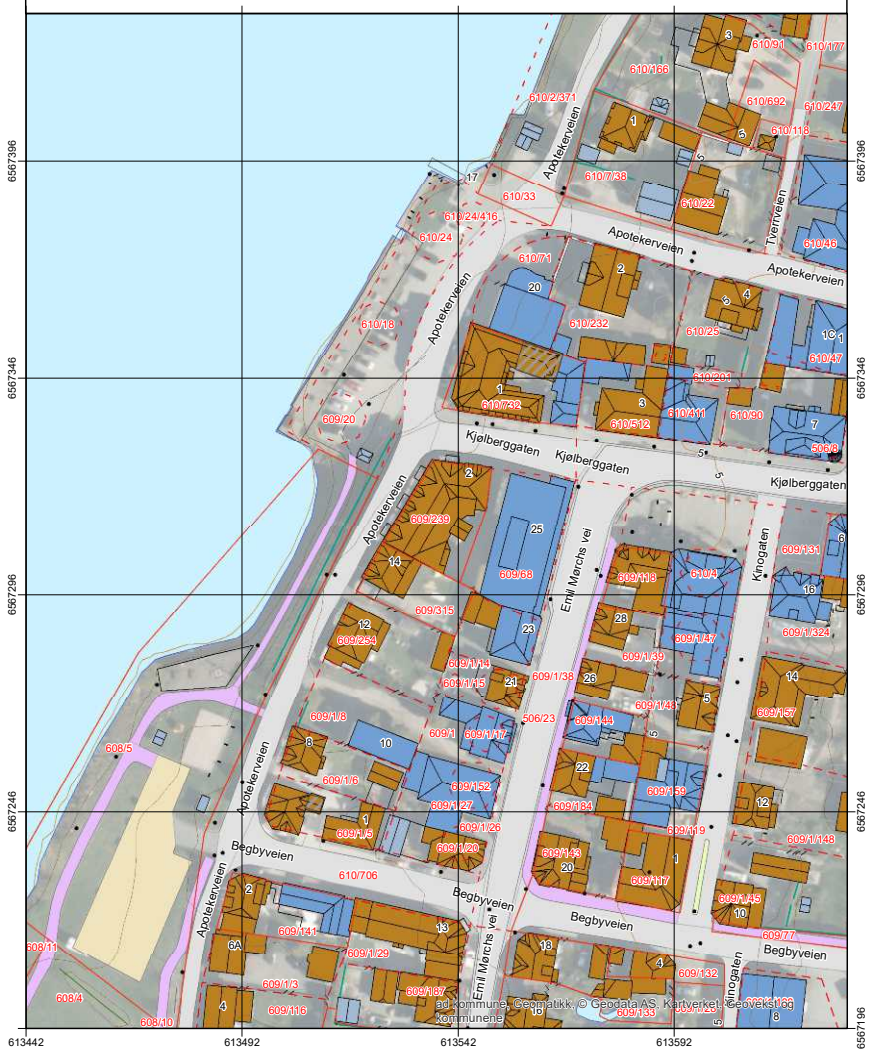
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kjølberggaten 2, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/239/0/4

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-30

N

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kjølberggaten 2, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/239/0/4

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-03-30

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



GEODATA

Matrikkelrapport
Seksjon 3107-609/239/0/4

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-609/239/0/4

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	24.09.2004	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] 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
HEGE ELLINORE ANDERSEN		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		
SE - Seksjonering	24.09.2004			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146876811	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk

Bygning 146876811: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	1 021.0
Antall boenheter	11	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 021.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☑
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	18.06.2004	24.01.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0104	84.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	291.0	0.0	291.0	0.0
H03	3	249.0	0.0	249.0	0.0
H01	4	291.0	0.0	291.0	0.0
K01	0	190.0	0.0	190.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
146876811-1	O - Ombygging	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	18.06.2004	18.06.2004
IG - Igangsettingstillatelse	18.06.2004	18.06.2004

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kjølberggaten	2		1653 SELLEBAKK

Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kjølberggaten 2, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/239/0/4

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-30

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kjølberggaten 2, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/239/0/4

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-30

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 : 30.3.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunktype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567298.68613	613542.085711	Ikke spesifisert	19.91	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
2	6567307.64016	613524.317122	Ikke spesifisert	22.36	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
3	6567326.75899	613535.889056	Ikke spesifisert	13.7	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
4	6567325.02443	613549.473487	Ikke spesifisert	9.56	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
5	6567315.55895	613548.119879	Ikke spesifisert	17.92	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0

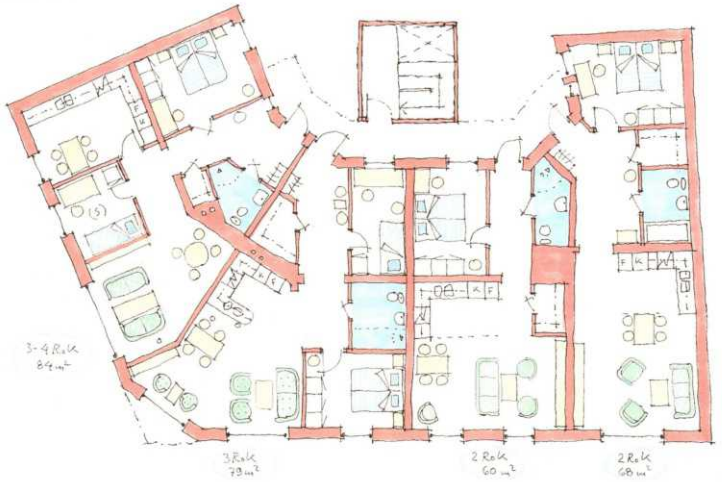
side: 1



Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
11. JUL. 2003

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
23. JUL. 2003

BRIGHT
ARKITEKTER AB



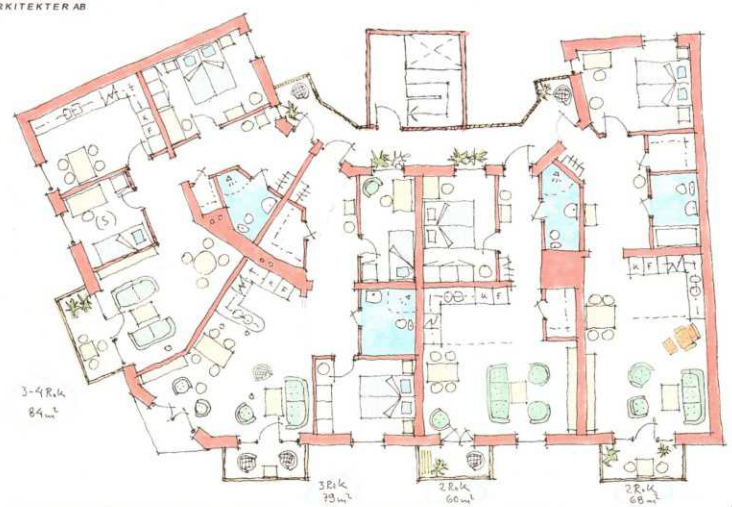
APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK, 1 ETASJE, M 1:100, 030428

Vedlegg E11

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
11. JUL. 2003

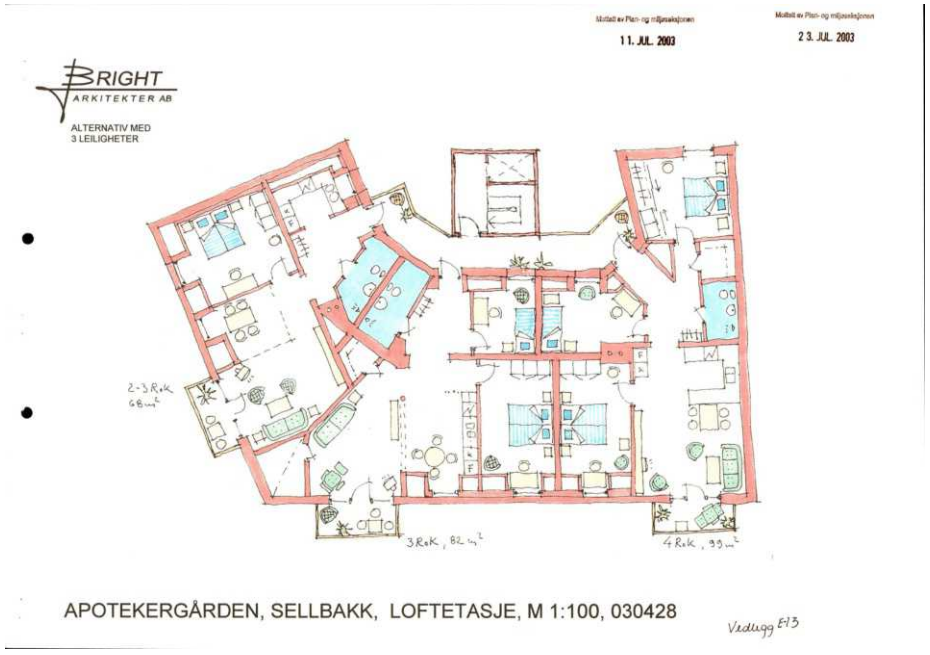
Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
23. JUL. 2003

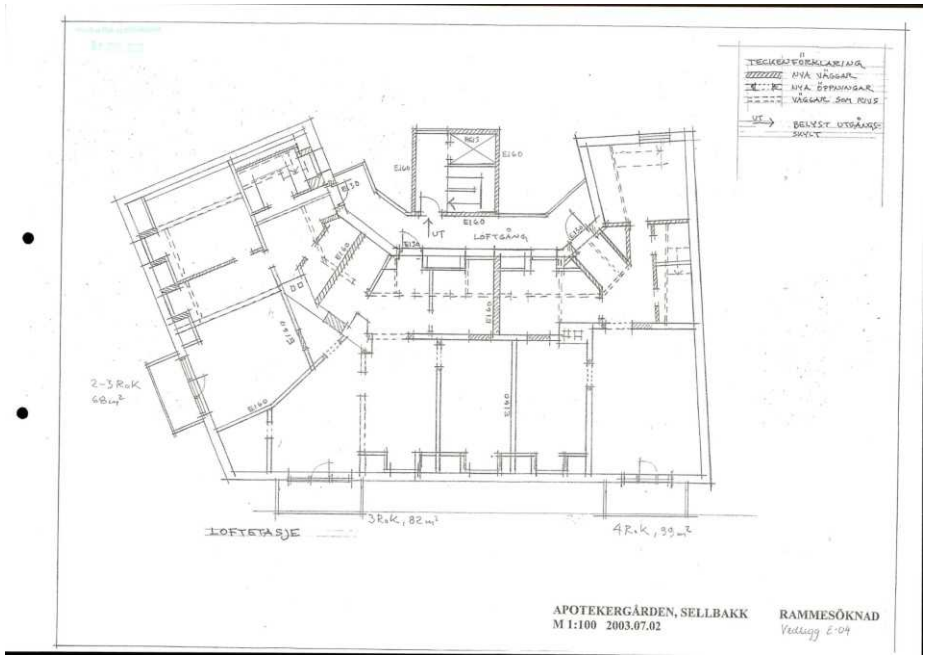
BRIGHT
ARKITEKTER AB



APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK, 2 ETASJE, M 1:100, 030428

Vedlegg E12

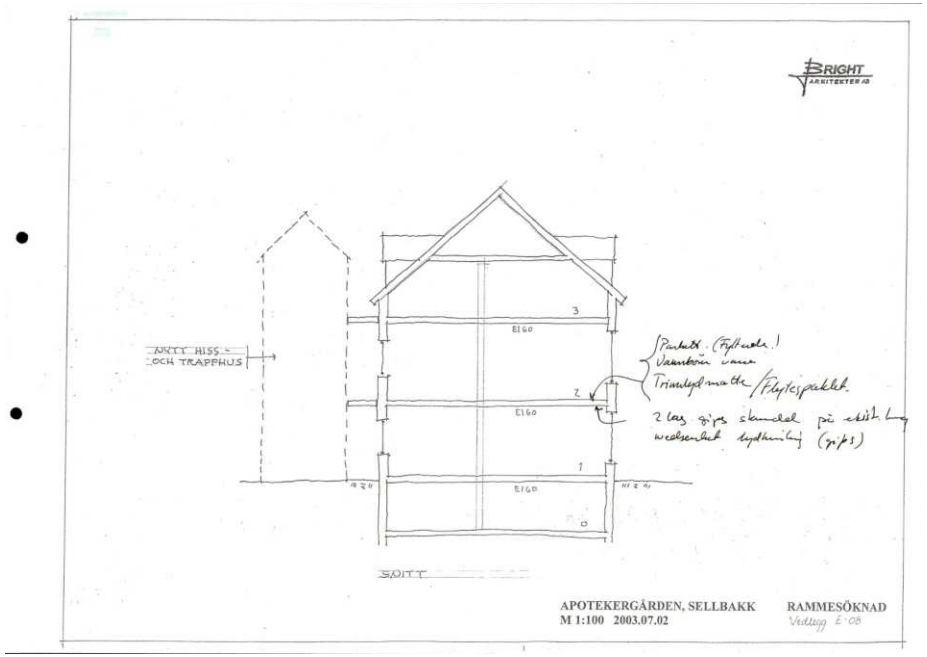

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
11. JUL. 2003
Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
23. JUL. 2003
BRIGHT
ARKITEKTER AB
ALTERNATIV MED
3 LEILIGHETER
2-3 R.o.K
68 m²
3 R.o.K, 82 m²
4 R.o.K, 99 m²
APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK, LOFTETASJE, M 1:100, 030428
Vedlegg E-13


TEGNEFORKLARING
NYA VÄGGAR
NYA ÖPPNINGAR
VÄGGAR SOM RIVS
UT
BELYST UTGÅNGS SKYLT
UT
LOFTGÅNG
2-3 R.o.K
68 m²
LOFTETASJE
3 R.o.K, 82 m²
4 R.o.K, 99 m²
APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK
M 1:100 2003.07.02
RAMMESÖKNAD
Vedlegg E-04


BRIGHT ARKITEKTER AB
ENDRET.
Kjølbergsgaten
GÅRDSFASAD
APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK
M 1:100 2003.07.02
RAMMESÖKNAD
Vedlegg E-05


BRIGHT ARKITEKTER AB
FASAD MOT KJØLBERGGATEN
APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK
M 1:100 2003.07.02
RAMMESÖKNAD
Vedlegg E-06


BRIGHT
ARKITEKTER AB
FASAD MOT APOTEKERVEIEN
APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK
M 1:100 2003.07.02
RAMMESÖKNAD
Vedlegg E-07

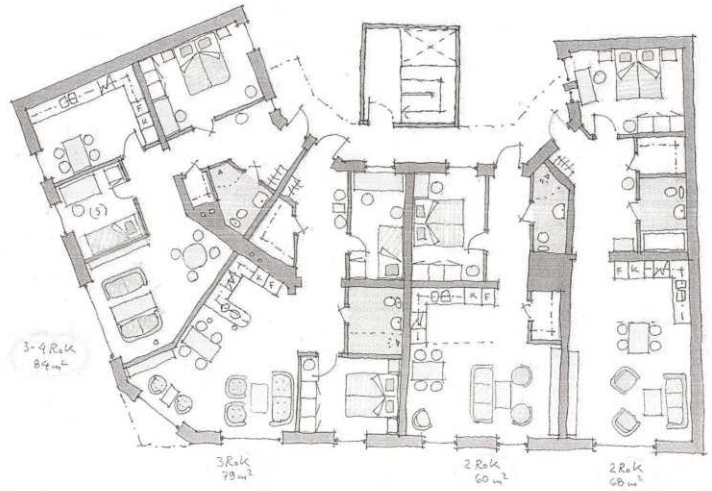

BRIGHT
ARKITEKTER AB
NYTT HISS-
OCH TRAPPHUS
3
EI60
2
EI60
1
EI60
0
SNITT
APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK
M 1:100 2003.07.02
RAMMESÖKNAD
Vedlegg E-08

APOTEKERGÅRDEN

BRIGHT ARKITEKTER AB

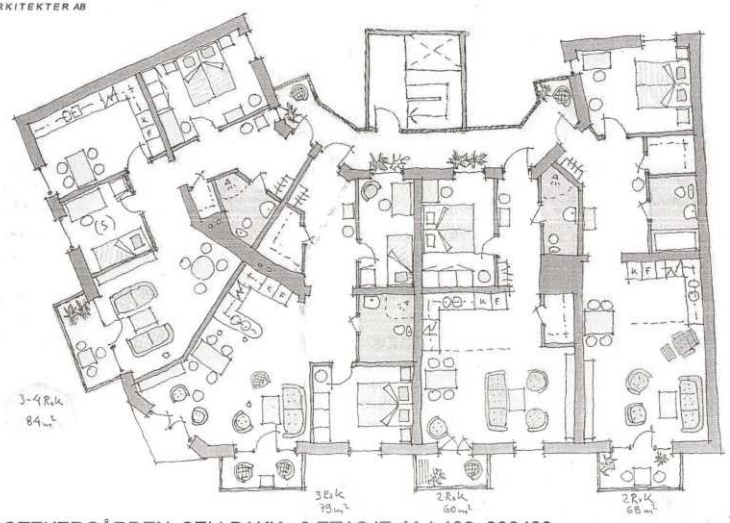


BRIGHT ARKITEKTER AB



APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK, 1 ETASJE, M 1:100, 030428

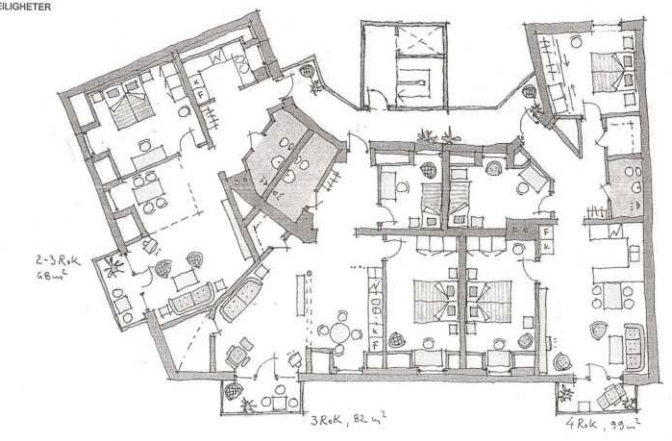
BRIGHT ARKITEKTER AB



APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK, 2 ETASJE, M 1:100, 030428

BRIGHT ARKITEKTER AB

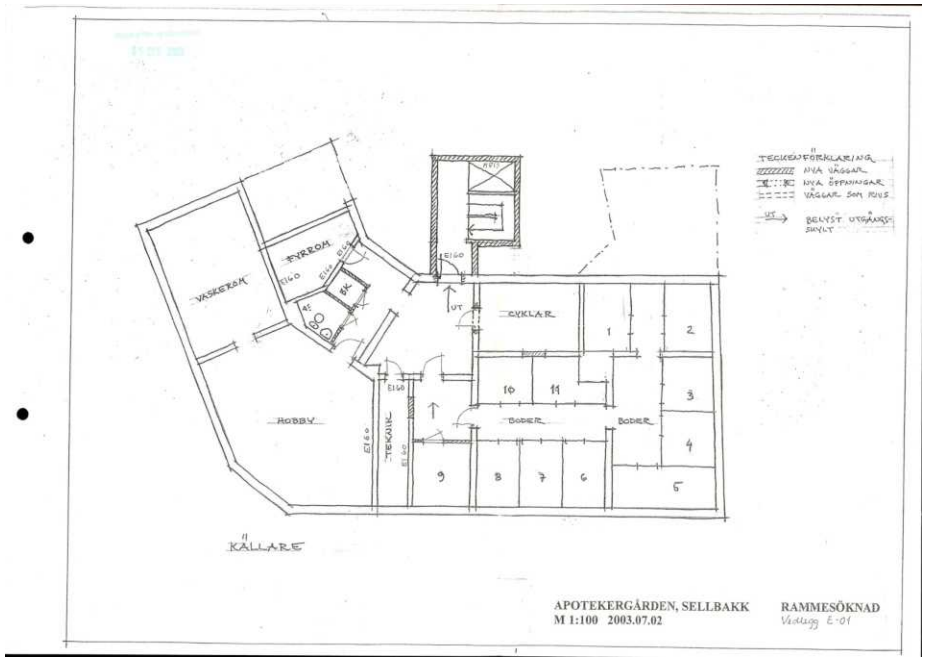
ALTERNATIV MED
3 LEILIGHETER

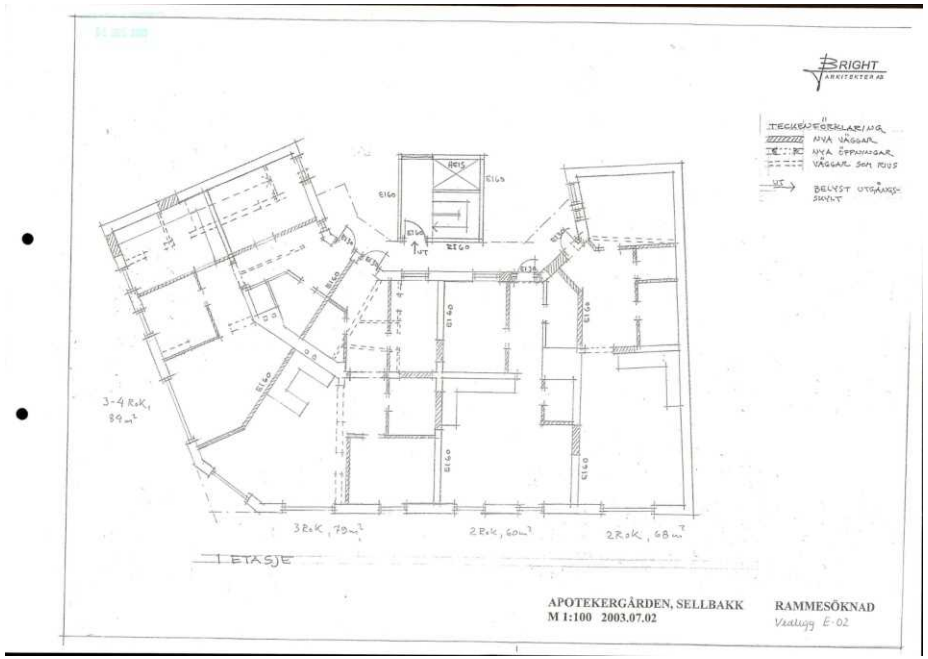


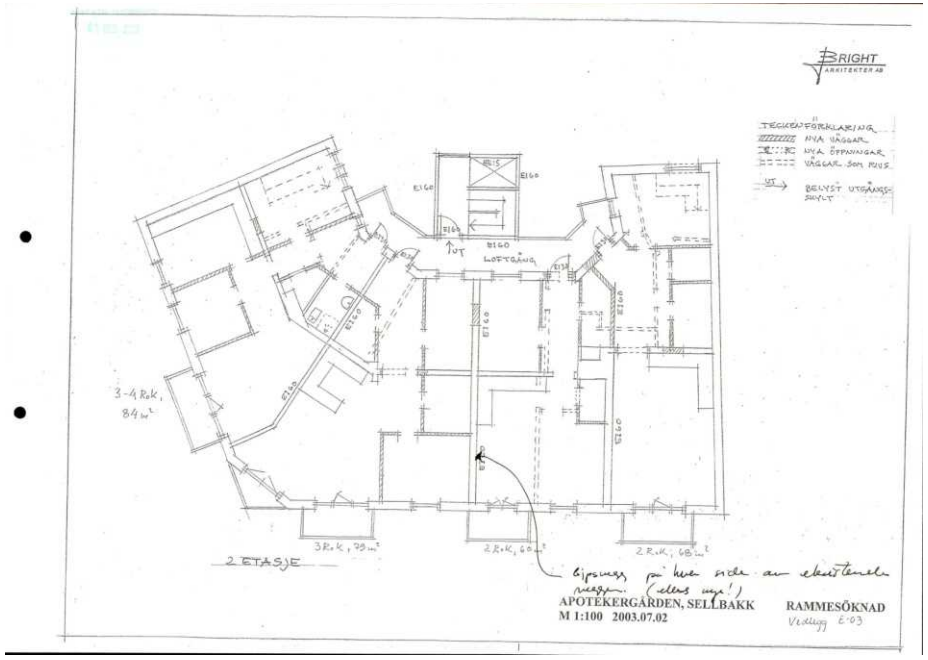
APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK, LOFTETASJE, M 1:100, 030428

Vedlegg E13

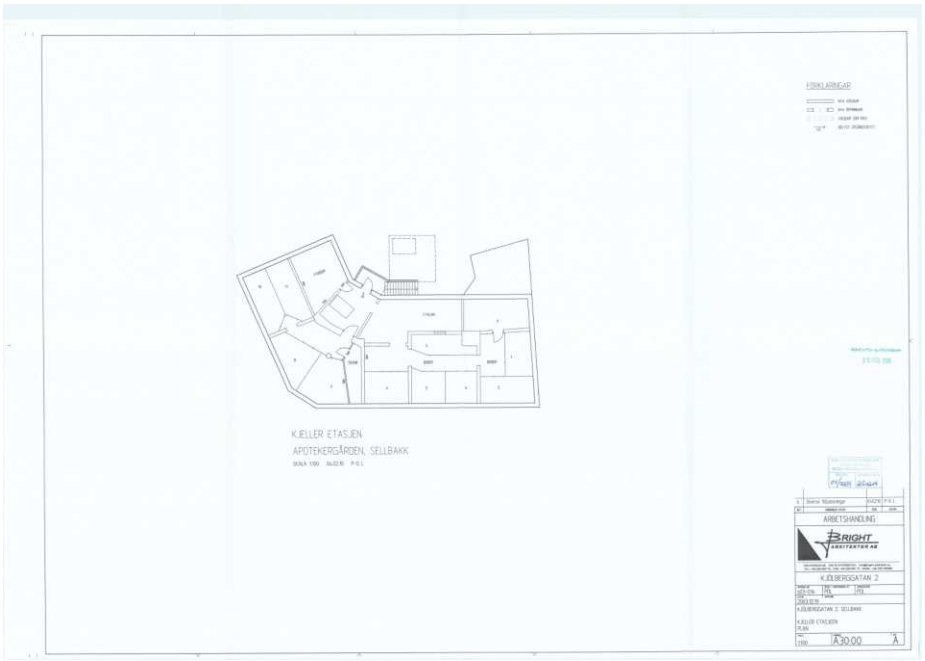

APOTEKERGÅRDEN
BRIGHT ARKITEKTER AB
Bilaga E-01

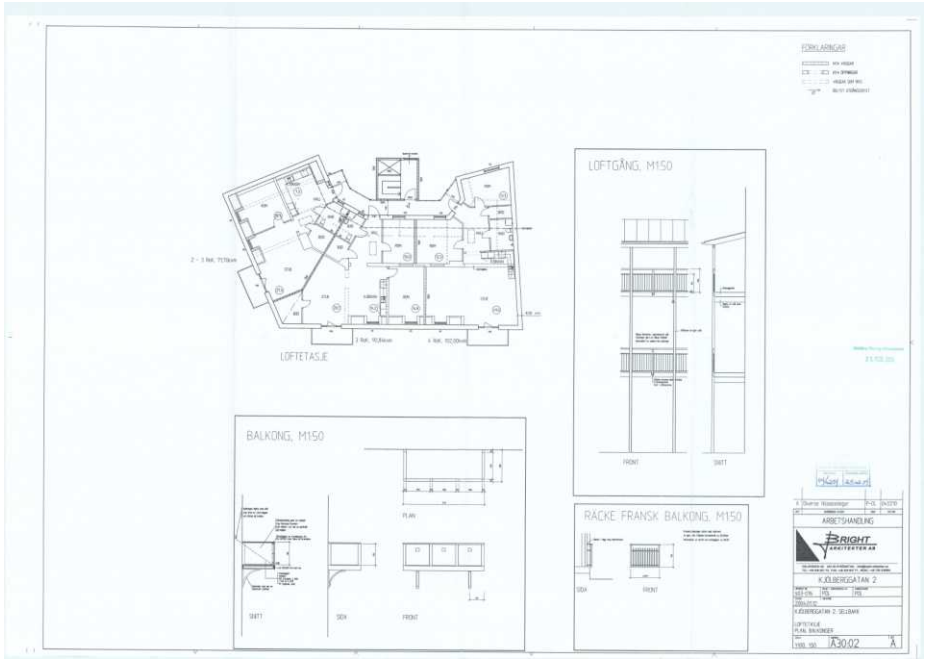

TVÄTTRUM
VASKERUM
HOBBY
TEKNIK
CYKLAR
BODER
BODER
KÄLLARE
APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK
M 1:100 2003.07.02
RAMMESÖKNAD
Bilaga E-01


BRIGHT
ARKITEKTER AB
TECKENFÖRKLARING
NYA VÄGGAR
NYA ÖPPNINGAR
VÄGGAR SOM RIVS
UT
BELYST UTGÅNGS-SKYLT
3-4 RoK, 89 m²
3 RoK, 79 m²
2 RoK, 60 m²
2 RoK, 68 m²
1 ETASJE
APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK
M 1:100 2003.07.02
RAMMESÖKNAD
Vedlegg E·02

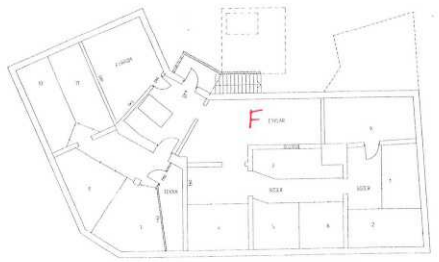

BRIGHT
ARKITEKTER AB
TECKENFÖRKLARING
NYA VÄGGAR
NYA ÖPPNINGAR
VÄGGAR SOM RIVS
UT
BELYST UTGÅNGS-SKYLT
3-4 RoK, 84 m²
LOFTGÅNG
3 RoK, 79 m²
2 RoK, 60 m²
2 RoK, 68 m²
2 ETASJE
APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK
M 1:100 2003.07.02
RAMMESÖKNAD
Vedlegg E·03


FÖRKLARINGAR
2a ETASJEN
3a ETASJEN
ARBETSHANDLING
KJELBERGATAN 2
A30.01


FÖRKLARINGAR
KJELLER ETASJEN
APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK
ARBETSHANDLING
KJELBERGATAN 2
A30.00


FÖRKLARINGAR
LOFTETASJE
LOFTGÅNG, M150
BALKONG, M150
RÄCKE FRANSK BALKONG, M150
ARBETSHANDLING
BRIGHT ARKITEKTER AB
KJÖLBERGATAN 2
A30.02

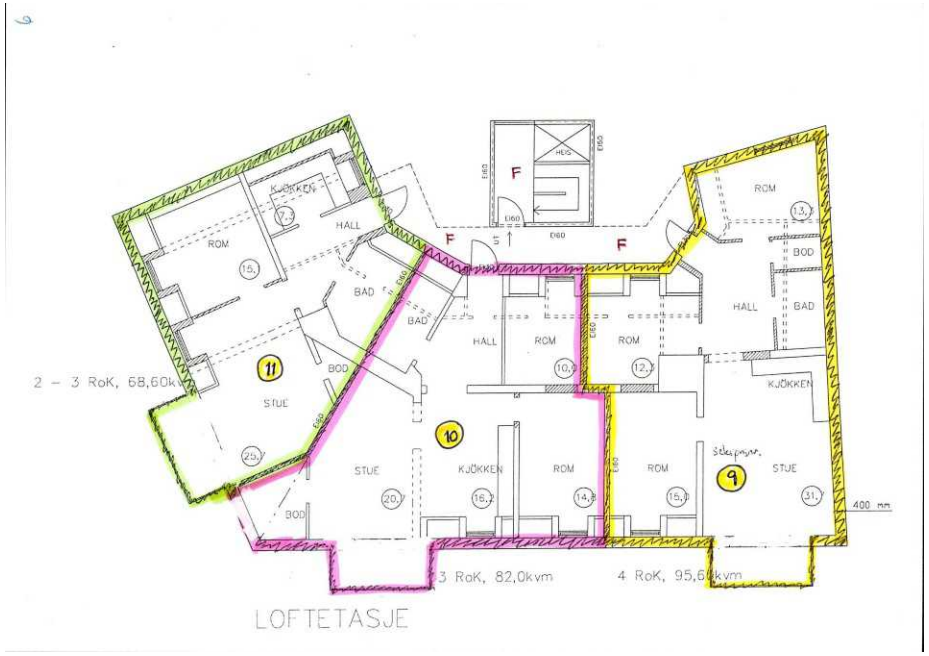

FASAD MOT KJÖLBERGGATEN
FASAD MOT APOTEKERVÄGEN
GÅRDSFASAD
SNITT
ARBETSHANDLING
BRIGHT ARKITEKTER AB
KJÖLBERGATAN 2
A25.01


F
KJELLER ETASJEN
Fellesareal
APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK

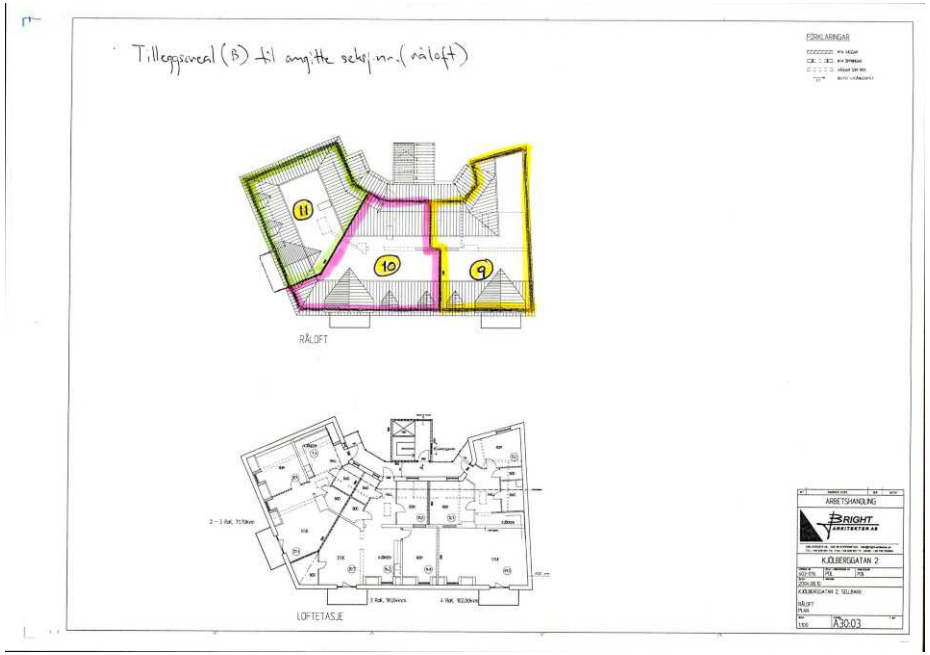

F
ROM
KJØKKEN
HALL
BAD
BOD
STUE
3 – 4 RoK, 81,34kvm
Areal utvendig 320,73 m2
Areal innvendig 287,27 m2
3 RoK, 72,97kvm
2 RoK, 59,85kvm
2 RoK, 65,86kvm
1.etg.
ETASJEN



2. etg. ETASJEN



LOFTETASJE



Bright Arkitekter AB V/Michael Froberg
Oslovägen 48
S-452 35 Strømstad

SVERIGE

Deres referanse	Vår referanse	Arkivkode	Dato
	03/13517-22/55168/04/PMS-PMB-PEBH	609/239	18.06.2004

Ferdigattest

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven § 93 - jf. § 99

Delegert vedtak nr. 04/0911/Planutvalget

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon datert 28.05.04 (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for:

Adresse: Kjølberggata 2
Gnr. 609 **Bnr. 239**

Arbeidets art: Bruksendring til boligbygg

Kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende Bygg Bedre AS er vedlagt søknaden.
Det bekreftes at det ikke er avdekket feil eller mangler ved utførelsen av tiltaket.

Gjenstående arbeider skal være utført innen: * (dato)

Med hilsen

Per-Bjørn Homstvedt
overingeniør

Kopi til:
Brick Eiendom AS, K.G.Meldahlsvei 9, 1671 Kråkerøy

Plan- og miljøseksjonen Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 64 Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14 Bankkonto:5122 05 77000

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,31.03.2026

Til informasjon!

Eiendom: 609/239/0/4 Kjølberggaten 2

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 609/239/0/0

Eierrepresentant: Apotekergården Bosameie

Regningsmottaker: Apotekergården Bosameie

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	609	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	239	Oppgitt areal	424,5 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	424 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Kjølberggaten 2	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
	1653 SELLEBAKK	Grunnkrets	Nedre Sellebakk	Valgkrets	Sellebakk

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1130	RENOVASJON - 660 L	1,00 660 L	kr 11 913,00	01.07.2026	1/1	0	kr 14 891,00
60	ESkatt Bolig	10 280 000,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 32 896,00
1130	RENOVASJON - 660 L	1,00 660 L	kr 11 913,00	01.07.2026	1/1	0	kr 14 891,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	11,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 13 675,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	11,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 31 170,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	597,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 26 151,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	597,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 8 616,00
							kr 142 290,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
23144021	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	22.10.2025	2025	618	18919

VEDTEKTER
FOR

APOTEKERGÅRDEN
SELLEBAKK

datert 01.10.03

§ 1

Eierseksjonssameiet Apotekergården Sellebakk er stiftet av eierne av gnr.609 bnr.239 i Fredrikstad Kommune og består av 11 boligseksjoner.

Formålet er å administrere eiendommen og sikre sameiernes felles interesser i overenstemmelse med disse vedtektene.

§ 2

Eierseksjonssameiet Apotekergården består av de eierseksjoner som blir tinglyst på gnr.609 bnr.239 i Fredrikstad og som eies av sameiet med bygninger og innretninger som blir oppført på denne eiendom. Bygningens bruksformål er bolig. Innehaverne av de enkelte seksjonene har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring for eiendommen.

§ 3

Generalforsamlingen er boligsameiets øverste myndighet.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiemøte holdes når det besluttes av styret, eller forlanges av minst 2 av sameiets medlemmer.

Krav om ekstraordinær generalforsamling innkalles av styret med minst 14 dagers skriftlig varsel til hver av medlemmene. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog må være minst 8 dager.

Møteleder velges av generalforsamlingen.

Hver seksjon har en stemme på generalforsamlingen. Hvis eiendomsretten til en seksjon er delt på to eller flere eiere, er det eiernes rett og plikt å bestemme hvem av eierne som skal representere seksjonen på generalforsamlingen. Sameieren har rett til å møte ved fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse må ansees som vesentlig.

Beslutning om endring av disse vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Saker som en sameier ønsker behandlet på generalforsamlingen skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

§ 4

Den ordinære generalforsamlingen skal:

1. Behandle styrets beretning om foregående års drift.
2. Behandle og godkjenne foregående års regnskap avsluttet pr. 31.12.og revidert.
3. Treffe bestemmelse om fordeling av sameiets utgifter og anvendelse av disponibelt overskudd.
4. Vedta budsjett for det kommende år.
5. Velge styreformann, 2 styremedlemmer til styret samt revisor.
6. Ansette forretningsfører.
7. Behandle eventuelle forslag til endring av vedtektene.
8. Behandle saker av betydning for vedlikehold og drift av eiendommen.
9. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 5

Sameiet skal ha styre på 3 medlemmer som velges av generalforsamlingen for ett år av gangen.

Styremøter avholdes når styrets formann finner det nødvendig, eller når det kreves av et styremedlem.

Formann pluss ett styremedlem i fellesskap innehar sameiets signatur.

§ 6

Styret skal:

1. Forestå sameiets daglige drift og tilsyn.
2. Innkalle til generalforsamlinger.
3. Ansette vaktmester eller skaffe vaktmestertjenester og utarbeide instruks for disse. '
4. Kontrollere og godkjenne alle regninger innen budsjettets ramme og anvise disse til utbetaling fra forretningsføreren.
5. Påse at de utlignede fellesutgifter blir innbetalt til regnskapsføreren, innkreve eventuelle restanser, eventuelt foreta inndrivelser i samarbeide med forretningsføreren.
6. Føre protokoll over generalforsamlingen og styrets forhandlinger og avgjørelser.

§7

Ved underskrift av kontrakten om kjøp av en seksjon i Apotekergården, forplikter kjøperen seg til å bli medlem i sameiet og rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet.

Ved overdragelse av en seksjon trer den nye eier automatisk inn som medlem i sameiet med de rettigheter og forpliktelser som dette medfører. Eierens rettigheter og forpliktelser kan i så måte ikke skilles fra eierseksjonen.

§ 8

De enkelte seksjonseierne har plikt til å dekke sin andel av sameiets utgifter. Disse omfatter utgifter til vaktmestertjenester, renhold og vedlikehold av tomteområdet, utgifter til forretningsfører, vann- og kloakkavgifter, heis, renovasjon, forsikringspremie på bygningsmassen, utgifter til utvendig vedlikehold samt andre utgifter som ikke betales eksklusivt av den enkelte seksjonseier.
Utgifter til renhold/ vedlikehold av utvendige arealer/overflater som disponeres av/ ligger til en seksjon skal vedlikeholdes av den samme seksjonen.

Kostnadene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnader etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Sameiets budsjetterte årsutgifter fordeles i en fast månedlig sum som hver seksjonseier skal innbetale til forretningsføreren forskuddsvis den 1. i hver måned.

Seksjonseiere som ikke betaler den månedlige andel fellesutgifter ved forfall, kan etter påkrav og i regi av styret utsettes for vanlig gjeldsinndrivelse, og kravet forrentes etter lov om forsinkelsesrente.

§ 9

Seksjonseierne plikter å rette seg etter de bestemmelser styret treffer for å sikre ro, orden og gode nabo- forhold. Styret kan, hvis de finner det nødvendig, utarbeide forslag til vanlige husordensregler, som må forelegges generalforsamlingen for behandling.

§ 10

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse og kan ikke, uten styrets skriftelige samtykke, brukes i erhvers-eller yrkesmessig virksomhet elle på noen måte som medfører ulempe for de øvrige beboerne av eiendommen.

§ 11

Innvendig vedlikehold av den enkelte seksjon påhviler og forpliktes utført av vedkommende seksjonseier
Sameierne plikter å behandle selveierseksjonen inklusive balkong og tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde alt forsvarlig vedlike. Det må ikke innenfor leiligheten foretas bygningsmessige arbeider eller arbeider som kan berøre bygningens tekniske anlegg, uten at arbeidene på forhånd er forelagt for og godkjent av styret. Styre har rett til å kontrollere at bestemmelsene overholdes og kreve eventuelle mangler rettet.
Sameiet v/styret har ansvar for at bebyggelsen er fullverdiforsikret.
Styret plikter å sørge for bebyggelses ytre vedlikehold og for at eiendommens utearealer er velstelt og at den parkmessige standard opprettholdes. Styret har rett til å fastsette nærmere bestemmelser og nødvendige farger, markiser, beplantninger og lignende for å opprettholde bebyggelsen og eiendommens harmoniske enhetlige preg.

Tvil om vedlikeholdpliktens omfang, og/eller om avgrensningen mellom indre og ytre vedlikehold avgjøres med endelig virkning av styret.

Sameiets forsikringsoppgjør ved total ødeleggelse av bebyggelsen fordeles proratarisk på sameierne i henhold til de opprinnelige kjøpesummer i følge utgangsskjøtene for den enkelte eierseksjon.
Den enkelte seksjonseier har på sin side det fulle og hele forsikringsansvar for sitt eget innbo og løsøre.

§ 12

Alle boligseksjonene disponerer eksklusivt sin balkong og bod i kjeller.

§ 13

Der hvor disse vedtekter ikke bestemmer noe annet, gjelder Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

13.
Fremleie av leiligheter kan skje, men styret skal underrettes med navn på leietagere. Dette bl.a. av sikkerhetsmessige årsaker.

14.
Sykler skal kun parkeres på de av styrets henviste plasser.

15.
Kattehold kan tillates, men disse skal da være av en slik rase at de regnes som innekatter. Katter som eventuelt slippes løse, vil dermed bli krevd fjernet fra området.

16.
Styret har fullmakt til å tillate hund, men da må følgende kriterier følges:

A: Hunden skal ikke plasseres ute, den skal kun være i leiligheten, så sant ikke eier har den med til lufting.
B: Hunden skal aldri være hjemme alene, med mindre den er blitt vant til det, og oppfører seg slik at det ikke sjenerer naboene.
C: Hunden skal være slik dressert at eier til enhver tid har full kontroll over den. Hunden skal således under lufting innenfor vårt område alltid være i bånd og sammen med voksen person.
D: Etterlatenskaper etter hunden må eier sørge for blir fjernet umiddelbart og legge i søppelbeholder.
E: Overholdes ikke de ovenfor nevnte restriksjoner, kan hunden kreves fjernet fra området.

17.
Det er ikke tillat å vaske bil, sykler etc. på gårdsplassen

18.
Det er parkering for tre biler på gårdsplassen. Disse tilhører leilighetene 9-10-11.
Ved forandringer skal styret underrettes. Dersom det ikke er gjort avtale, kan ingen andre benytte parkeringsplassene.

19.
Egne utvendige parabolantenner tillates ikke.

20.
Utvendige markiser/solavskjerming skal være like for alle leiligheter.

21.
En hver klage på naboer, skal sendes styret skriftlig umiddelbart noen mener de har en klage å komme med.
For øvrig vises til normale husordensregler og sunn fornuft.

22.
Ordensreglene skal kunne revideres en gang i året (generalforsamlingen) og da etter simpelt flertall.

Styret

ORDENSREGLER

for

APOTEKERGÅRDEN B.S. KJØLBERGGT. 2

1.
Det skal være ro i leiligheter og bygning fra kl. 23.00 til kl. 06.00 fra søndag kveld til fredag morgen. Fra fredag og lørdag kveld kl. 24.00 til kl. 08.00 på lørdag og søndag morgen. Radio og TV dempes således i foran nevnte, slik at det ikke blir til forstyrrelse for naboer og omegn.

2.
Unntak fra ovenfor nevnte kan tillates, men da skal naboer være varslet. Selv her bør det vises hensyn.

3.
Alle låsbare dører skal være låst hele døgnet. Porten bør være lukket kveld og natt. Dette gjelder spesielt i helgene.

4.
Rakettoppskyting fra balkonger er ikke tillatt.

5.
Det må ikke plasseres gjenstander i trappoppgangen, heisen og i kjelleren som er til hinder for normal fremferd.

6.
Lek og opphold i trapper, heis og kjeller er ikke tillat.

7.
Det er ikke tillatt å bruke strøm fra felles uttak til frysere, kjøleskap, motorvarmere el.

8.
Lufting av sengetøy etc. skal kun skje fra svaleganger, og ikke fra balkonger. Det samme gjelder banking av tepper etc. Tørking av tøy og lufting av tepper etc. bør ikke skje fra lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 06.00. Unntak her er små flyttbare tørkestativer. Det samme gjelder i forbindelse med offentlige helligdager.

9.
Avfall og søppel skal kun kastes i oppsatte beholdere for dette.

10.
Det fordres stor forsiktighet med ting som kan forårsake brann.

11.
Ved vask av balkong, vinduer og svaleganger, må det vises forsiktighet slik at ikke tilsvarende i underliggende etasjer blir tilgriset.

12.
Boder og kjeller disponeres i henhold til leilighetens nummer. Bytte eller fremleie kan skje, men styret skal underrettes.

13.
Fremleie av leiligheter kan skje, men styret skal underrettes med navn på leietagere. Dette bl.a. av sikkerhetsmessige årsaker.

14.
Sykler skal kun parkeres på de av styrets henviste plasser.

15.
Kattehold kan tillates, men disse skal da være av en slik rase at de regnes som innekatter. Katter som eventuelt slippes løse, vil dermed bli krevd fjernet fra området.

16.
Styret har fullmakt til å tillate hund, men da må følgende kriterier følges:

A: Hunden skal ikke plasseres ute, den skal kun være i leiligheten, så sant ikke eier har den med til lufting.

B: Hunden skal aldri være hjemme alene, med mindre den er blitt vant til det, og oppfører seg slik at det ikke sjenerer naboene.

C: Hunden skal være slik dressert at eier til enhver tid har full kontroll over den. Hunden skal således under lufting innenfor vårt område alltid være i bånd og sammen med voksen person.

D: Etterlatenskaper etter hunden må eier sørge for blir fjernet umiddelbart og legge i søppelbeholder.

E: Overholdes ikke de ovenfor nevnte restriksjoner, kan hunden kreves fjernet fra området.

17.
Det er ikke tillat å vaske bil, sykler etc. på gårdsplassen

18.
Det er parkering for tre biler på gårdsplassen. Disse tilhører leilighetene 9-10-11. Ved forandringer skal styret underrettes. Dersom det ikke er gjort avtale, kan ingen andre benytte parkeringsplassene.

19.
Egne utvendige parabolantenner tillates ikke.

20.
Utvendige markiser/solavskjerming skal være like for alle leiligheter.

21.
En hver klage på naboer, skal sendes styret skriftlig umiddelbart noen mener de har en klage å komme med.
For øvrig vises til normale husordensregler og sunn fornuft.

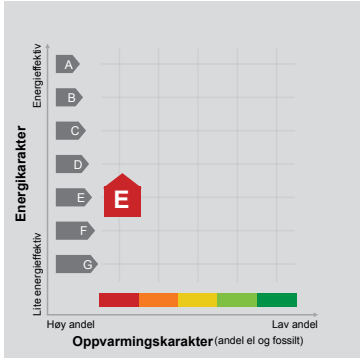
22.
Ordensreglene skal kunne revideres en gang i året (generalforsamlingen) og da etter simpelt flertall.

Styret

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Kjølberggaten 2
Postnummer	1653
Sted	SELLEBAKK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	609
Bruksnummer	239
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	146876811
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-66714
Dato	14.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregningsmetoder/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 kjølelribber 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Nabolagsprofil

Kjølberggaten 2 - Nabolaget Sellebakk - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

Sellebakk torg Linje 199	1 min 0.1 km
Sellebakk fergeleie Linje 804	1 min 0.1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	9 min 4.8 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	11 min 5.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

Skoler

Kjølberg skole (1-7 kl.) 261 elever, 16 klasser	9 min 0.7 km
Sagabakken skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	20 min 1.8 km
Begby barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	6 min 2.5 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	9 min 4.9 km
Hans Nielsen Hauge vgs	10 min

Ladepunkt for el-bil

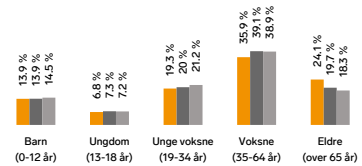
Kiwi Sorgenfri Allé	12 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sellebakk	2 656	1 258
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løen barnehage (1-5 år) 52 barn	9 min 0.7 km
Petri barnehage (3-5 år) 12 barn	11 min 1 km
Kjølstad barnehage (0-5 år) 60 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Sellebakk PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Sellebakk	7 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Gateparkering
Lett 86/100

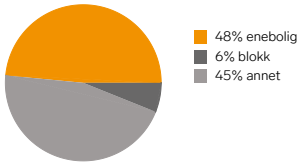
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 78/100

Sport

Nedre tomtegate balløkke Ballspill	8 min 0.6 km
Kjølberg skole balløkke Ballspill	10 min 0.8 km
Expressgym Sellebakk	7 min
SKY Fitness Torp	4 min

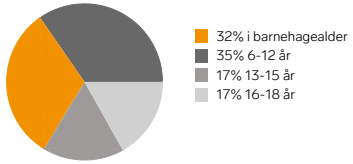
Boligmasse



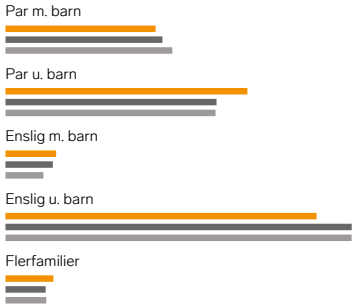
Varer/Tjenester

Østsiden Storsenter	10 min
Vitusapotek Selbak	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



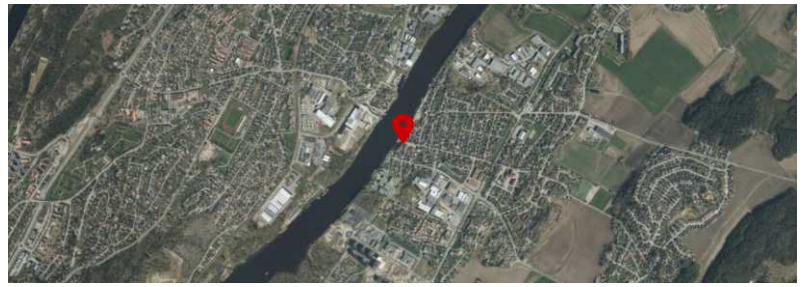
Familiesammensetning

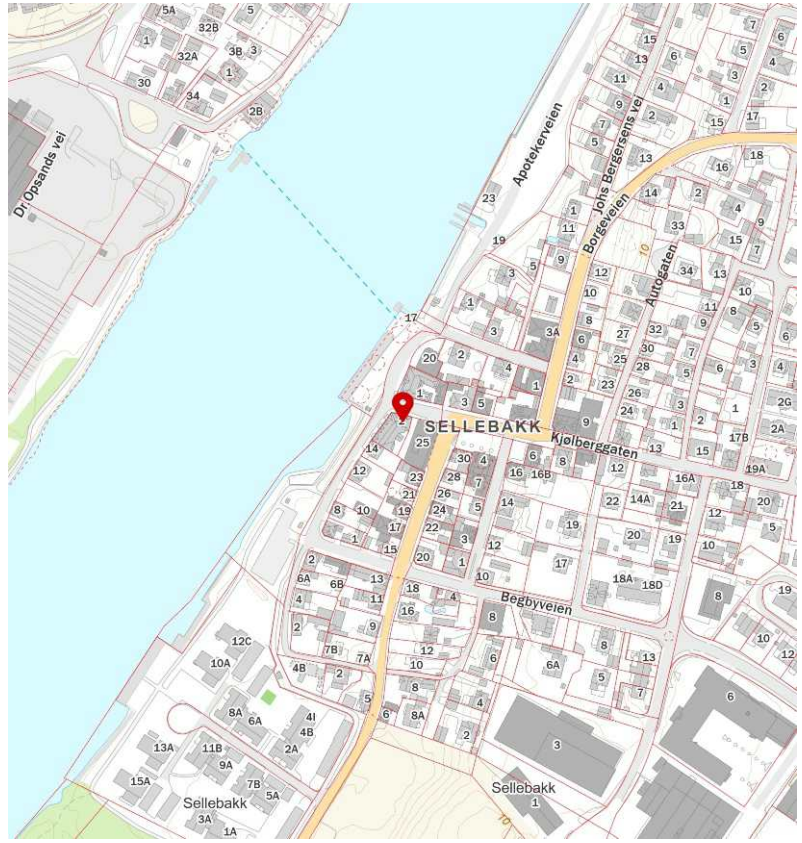


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	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

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 192260032
Adresse: Kjølberggaten 2, 1653 Sellebakk
Betegnelse: Gnr. 609, Bnr. 239, Snr. 4, Fredrikstad kommune.

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 14.05.2026 og utformet iht.
Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



STAVLUND AS

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



Kirkebrygga 2-4 | 1607 Fredrikstad | (+47) 69 30 24 50 | stavlund.no

STAVLUND

Vedlegg til Salgsoppgave

Kjølberggaten 2

Vår ref.: 192260032 FREDRIKSTAD 12.05.2026

1. Tilstandsrapport fra Fredrik Ekeberg, torsdag 23. april 2026
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
   a. seksjonering
   b. servitutter
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune:
   a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
   b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
   c. Oversikt kommunale pålegg VA
   d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
   e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
   f. Utsnitt fra grunnkartbasen
   g. Matrikkelrapport
   h.Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
5. Informasjon fra forretningsfører
   a. Vedtekter
   b. Husordensregler
6. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
7. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
8. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
9. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
10. Budskjema

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må 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.

Med vennlig hilsen

Ruth Rostad
Jurist / eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Stavlund Eiendomsmegling as



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Kjølberggaten 2
1653 SELLEBAKK
Gnr./Bnr.: 609/239
Fredrikstad kommune

Rapportdato: 24.04.2026
Befaringsdato: 23.04.2026
Referansenummer: 15081031

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 88 m² (BRA-i: 77 m²)

Totalt bruksareal: 88 m² (BRA-i: 77 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Fredrik Ekeberg
95968063

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	23.04.2026
Referansenummer	15081031
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-26-0032
Hjemmelshaver/selger	Hege Ellinore Andersen
Bygningssakkyndig inspektør	Fredrik Ekeberg
Tilstede på befaringen	Hege Ellinore Andersen
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	24.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Kjølberggaten 2
Postnummer/sted	1653 SELLEBAKK
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	609/239
Seksjonsnr.	4
Tomt	Eiet tomt: 424 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1915.		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende Sellebakk, Fredrikstad kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, terrasse på terreng, blomsterkasser biloppstillingsplass,

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1915. Grunnmur av betong med sparestein. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Kombinert sal-valmtak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre. Fransk balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren gulvvarme.

Boligen inneholder
1. etasje: Entré, bad, bod, gang, stue, kjøkken og 2 soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Ventilasjon	10	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
		Varmtvannsbereder	10	
Andre rom		Ventilasjon	11	
Yttervegger inkl. fasader		Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	77			77	
	Entré, bad, bod, gang, stue, kjøkken og 2 soverom.				
Kjelleretasje		11		11	
		Bod i kjeller etg.			
SUM	77	11		88	
	Total bruksareal: 88 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Det er målt fra 2.57 m til 2.73 m.
Boligen disponerer en bod på 11 kvm i kjelleretasje.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 16.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plantegning fra ombyggingsår fra 12.01.2004. Fremlagt fasadetegning fra ombyggingsår datert 18.02.2004.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende Kjølberggata 2, datert 18.06.2004.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan datert 19.06.2003.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

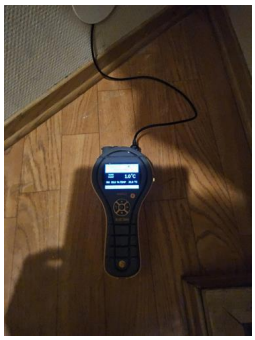
Rapport

Våtrom - Bad.

Baderom er vurdert til å være 2004.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Speil med overlys og stikk over servant.
Gulvstående baderomsmøbel.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av type rør-i-rør
og synlige forkrommede rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.

Det er gjort oppgraderinger i:
2021, nye fliser på baderomsgulvet. Det er utført av faglært familie ifølge huseier (ingen dokumentasjon er lagt frem på befaringstidspunktet).
2021, ny innredning på badet. Det er utført rør og el arbeider i forbindelse med bytte av innredning. Det er utført av faglært familie på både rør og el arbeider ifølge huseier (ingen dokumentasjon er lagt frem på befaringstidspunktet).

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er registrert riss/sprekk i flis på vegg ved siklemikk plassert ved toalett, i dusjsonen mot bod og på gulv ved dør. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt. Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig. Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Det registreres åpning rundt avløpsrøret/vannrøret til servanten og tettesjiktet i veggen. Konsekvens er at eventuelle lekkasjer kan gi følgeskader i tilliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak. Sluket er isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten. Foreslått strakstiltak er lokal utbedring for å sikre tilfredsstillende avrenning i hele våtrommet. Avtrekksvifte er tilkoblet en felles avtrekkskanal eller sjakt som deles med flere boenheter. Tilkobling av mekaniske vifter i slike kanaler er normalt ikke tillatt. Konsekvensen er at forholdet kan gi risiko for luktspredning og redusert funksjon når flere enheter bruker systemet samtidig. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklare hvilke regler som gjelder for boligen, og om tiltak må vurderes. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 25 prosent, ved 21.9 grader celsius med duggpunkt på 1 grad celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes videre overvåking slik at tiltak eller fornyelse kan iverksettes når dette blir nødvendig. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering. Erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det må tas høyde for.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling vegg



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk dusjsone

Kjøkken

Innredning fra ukjent årstall. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med frys. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Plater på veggflater. Nedsenket himling med downlights. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Innredning	
TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Hovedstoppekran er plassert i bod som leiligheten disponerer. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert i bod. Varmtvannsbereder på 120 L fra 2004 plassert under kjøkkenbenk. Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med vannbåren gulvvarme tilkoblet varmesentral. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken, våtrom og bod plassert på kjøkken (en del av kjøkkenventilatoren).

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	
TG 1	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Ifølge eier tilfaller vedlikeholds- og utbedringskostnader knyttet til felles vannbåret varmesystem sameiet/borettslaget.
TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer	Det er ikke etablert sprutsikring/deksel i fordelerskapet. Konsekvens kan være at omsluttende veggkonstruksjon utsettes for fritt vann hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Foreslått tiltak er montering av sprutsikring.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett, laminat, gulvbelegg og fliser. Gulvvarme i alle rom. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjor via ventiler på soverommene.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører	
TG 1	Overflate gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser i entré, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.
TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Det er kun registert ventiler i vegg på soverommene. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	1. Etasje	
TG 1	1. Etasje	I stue og entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 11 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner	
TG 1	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig på omramming vinduer, ytterdør og fransk balkongdør uten bruk av stige. Det ble ikke registrert symptomer på råteskader i de undersøkte områdene. Stikkprøveprinsippet er benyttet.
TG 2	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis i overflaten. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er blant annet at forholdet kan medføre økt fuktbelastning i konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35 fra 2024Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre fra 2004. Vinduer med karmer/ramme av tre fra 2004.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming	

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Ifølge huseier har det vært el-tilsyn sent 2025 eller tidlig 2026. Ingen dokumentasjon er fremlagt ved befaringstidspuntet.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Det er gjort EL-arbeider på bad av faglært familie i forbindelse med bytte av innredning i 2021. Dokumentasjon på dette er ikke lagt frem på befaringstidspunktet.

Det er gjott El-arbeider på kjøkken utført som en forsikringssak i forbindelse med brann 2022. Dokumentasjon på dette er ikke lagt frem på befaringstidspunktet.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i bod.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Boligen mangler godkjent slokkeutstyr. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slokkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Det anses som svært sannsynlig at røykvarslerne i boligen er eldre enn 10 år. Selv om det ikke er et lovpålagt krav om utskiftingstidspunkt, anbefales det generelt å bytte røykvarslere etter 10 år.
Produksjonsdatoen finnes vanligvis på baksiden av røykvarsleren, og denne kan kontrolleres for å få mer informasjon om produksjonstidspunkt.
Røykvarsler på soverom 2 er byttet i nyere tid i følge eier.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner som ble utført i 2022. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Ifølge eier var det synkehull i bakgården, dette ble utbedret for god stund tilbake i tid.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 95968063

18/10-26

STAVLUND AS

Gjensidige

Forlengelse med 6 mnd. Ingen endringer

Egenerklæring

Kjølberggaten 2, 1653 SELLEBAKK

16 Apr 2026

Hege Andersen

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kjølberggaten 2	Kjølberggaten 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ca 10 år siden

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Jeg har bodd her i alle år jeg har eid den

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Andersen, Hege Ellinore

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye fliser på gulvet men ikke membran ønsket bare sorte fliser

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Familie

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2021

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny baderoms innredning kranen ble montert av rørlegger og strømmen ble montert av elektriker

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Min familie

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Var Brann /sotskader på kjøkkenet så sporløs og benklys og komfyr er byttet fra If forsikring

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

If

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 59385608

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hege Ellinore Andersen	**2026-04-16**

Identification

Hege Ellinore Andersen

Egenerklæringen forlenges med 6 mnd. Ingen endringer

18/10-26

Hege Andersen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hege Ellinore Andersen	16/04-2026 11:06:22	BankID OIDC High

VEDTEKTER
FOR

APOTEKERGÅRDEN
SELLEBAKK

datert 01.10.03

§ 1

Eierseksjonssameiet Apotekergården Sellebakk er stiftet av eierne av gnr.609 bnr.239 i Fredrikstad Kommune og består av 11 boligseksjoner.

Formålet er å administrere eiendommen og sikre sameiernes felles interesser i overenstemmelse med disse vedtektene.

§ 2

Eierseksjonssameiet Apotekergården består av de eierseksjoner som blir tinglyst på gnr.609 bnr.239 i Fredrikstad og som eies av sameiet med bygninger og innretninger som blir oppført på denne eiendom. Bygningens bruksformål er bolig. Innehaverne av de enkelte seksjonene har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring for eiendommen.

§ 3

Generalforsamlingen er boligsameiets øverste myndighet.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiemøte holdes når det besluttes av styret, eller forlanges av minst 2 av sameiets medlemmer.

Krav om ekstraordinær generalforsamling innkalles av styret med minst 14 dagers skriftlig varsel til hver av medlemmene. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog må være minst 8 dager.

Møteleder velges av generalforsamlingen.

Hver seksjon har en stemme på generalforsamlingen. Hvis eiendomsretten til en seksjon er delt på to eller flere eiere, er det eiernes rett og plikt å bestemme hvem av eierne som skal representere seksjonen på generalforsamlingen. Sameieren har rett til å møte ved fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse må ansees som vesentlig.

Beslutning om endring av disse vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Saker som en sameier ønsker behandlet på generalforsamlingen skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

§ 4

Den ordinære generalforsamlingen skal:

1. Behandle styrets beretning om foregående års drift.
2. Behandle og godkjenne foregående års regnskap avsluttet pr. 31.12.og revidert.
3. Treffe bestemmelse om fordeling av sameiets utgifter og anvendelse av disponibelt overskudd.
4. Vedta budsjett for det kommende år.
5. Velge styreformann, 2 styremedlemmer til styret samt revisor.
6. Ansette forretningsfører.
7. Behandle eventuelle forslag til endring av vedtektene.
8. Behandle saker av betydning for vedlikehold og drift av eiendommen.
9. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 5

Sameiet skal ha styre på 3 medlemmer som velges av generalforsamlingen for ett år av gangen.

Styremøter avholdes når styrets formann finner det nødvendig, eller når det kreves av et styremedlem.

Formann pluss ett styremedlem i fellesskap innehar sameiets signatur.

§ 6

Styret skal:

1. Forestå sameiets daglige drift og tilsyn.
2. Innkalle til generalforsamlinger.
3. Ansette vaktmester eller skaffe vaktmestertjenester og utarbeide instruks for disse. '
4. Kontrollere og godkjenne alle regninger innen budsjettets ramme og anvise disse til utbetaling fra forretningsføreren.
5. Påse at de utlignede fellesutgifter blir innbetalt til regnskapsføreren, innkreve eventuelle restanser, eventuelt foreta inndrivelser i samarbeide med forretningsføreren.
6. Føre protokoll over generalforsamlingen og styrets forhandlinger og avgjørelser.

§7

Ved underskrift av kontrakten om kjøp av en seksjon i Apotekergården, forplikter kjøperen seg til å bli medlem i sameiet og rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet.

Ved overdragelse av en seksjon trer den nye eier automatisk inn som medlem i sameiet med de rettigheter og forpliktelser som dette medfører. Eierens rettigheter og forpliktelser kan i så måte ikke skilles fra eierseksjonen.

§ 8

De enkelte seksjonseierne har plikt til å dekke sin andel av sameiets utgifter. Disse omfatter utgifter til vaktmestertjenester, renhold og vedlikehold av tomteområdet, utgifter til forretningsfører, vann- og kloakkavgifter, heis, renovasjon, forsikringspremie på bygningsmassen, utgifter til utvendig vedlikehold samt andre utgifter som ikke betales eksklusivt av den enkelte seksjonseier.
Utgifter til renhold/ vedlikehold av utvendige arealer/overflater som disponeres av/ ligger til en seksjon skal vedlikeholdes av den samme seksjonen.

Kostnadene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnader etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Sameiets budsjetterte årsutgifter fordeles i en fast månedlig sum som hver seksjonseier skal innbetale til forretningsføreren forskuddsvis den 1. i hver måned.

Seksjonseiere som ikke betaler den månedlige andel fellesutgifter ved forfall, kan etter påkrav og i regi av styret utsettes for vanlig gjeldsinndrivelse, og kravet forrentes etter lov om forsinkelsesrente.

§ 9

Seksjonseierne plikter å rette seg etter de bestemmelser styret treffer for å sikre ro, orden og gode nabo- forhold. Styret kan, hvis de finner det nødvendig, utarbeide forslag til vanlige husordensregler, som må forelegges generalforsamlingen for behandling.

§ 10

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse og kan ikke, uten styrets skriftelige samtykke, brukes i erhvers-eller yrkesmessig virksomhet elle på noen måte som medfører ulempe for de øvrige beboerne av eiendommen.

§ 11

Innvendig vedlikehold av den enkelte seksjon påhviler og forpliktes utført av vedkommende seksjonseier
Sameierne plikter å behandle selveierseksjonen inklusive balkong og tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde alt forsvarlig vedlike. Det må ikke innenfor leiligheten foretas bygningsmessige arbeider eller arbeider som kan berøre bygningens tekniske anlegg, uten at arbeidene på forhånd er forelagt for og godkjent av styret. Styre har rett til å kontrollere at bestemmelsene overholdes og kreve eventuelle mangler rettet.
Sameiet v/styret har ansvar for at bebyggelsen er fullverdiforsikret.
Styret plikter å sørge for bebyggelses ytre vedlikehold og for at eiendommens utearealer er velstelt og at den parkmessige standard opprettholdes. Styret har rett til å fastsette nærmere bestemmelser og nødvendige farger, markiser, beplantninger og lignende for å opprettholde bebyggelsen og eiendommens harmoniske enhetlige preg.

Tvil om vedlikeholdpliktens omfang, og/eller om avgrensningen mellom indre og ytre vedlikehold avgjøres med endelig virkning av styret.

Sameiets forsikringsoppgjør ved total ødeleggelse av bebyggelsen fordeles proratarisk på sameierne i henhold til de opprinnelige kjøpesummer i følge utgangsskjøtene for den enkelte eierseksjon.
Den enkelte seksjonseier har på sin side det fulle og hele forsikringsansvar for sitt eget innbo og løsøre.

§ 12

Alle boligseksjonene disponerer eksklusivt sin balkong og bod i kjeller.

§ 13

Der hvor disse vedtekter ikke bestemmer noe annet, gjelder Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

13.
Fremleie av leiligheter kan skje, men styret skal underrettes med navn på leietagere. Dette bl.a. av sikkerhetsmessige årsaker.

14.
Sykler skal kun parkeres på de av styrets henviste plasser.

15.
Kattehold kan tillates, men disse skal da være av en slik rase at de regnes som innekatter. Katter som eventuelt slippes løse, vil dermed bli krevd fjernet fra området.

16.
Styret har fullmakt til å tillate hund, men da må følgende kriterier følges:

A: Hunden skal ikke plasseres ute, den skal kun være i leiligheten, så sant ikke eier har den med til lufting.

B: Hunden skal aldri være hjemme alene, med mindre den er blitt vant til det, og oppfører seg slik at det ikke sjenerer naboene.

C: Hunden skal være slik dressert at eier til enhver tid har full kontroll over den. Hunden skal således under lufting innenfor vårt område alltid være i bånd og sammen med voksen person.

D: Etterlatenskaper etter hunden må eier sørge for blir fjernet umiddelbart og legge i søppelbeholder.

E: Overholdes ikke de ovenfor nevnte restriksjoner, kan hunden kreves fjernet fra området.

17.
Det er ikke tillat å vaske bil, sykler etc. på gårdsplassen

18.
Det er parkering for tre biler på gårdsplassen. Disse tilhører leilighetene 9-10-11.
Ved forandringer skal styret underrettes. Dersom det ikke er gjort avtale, kan ingen andre benytte parkeringsplassene.

19.
Egne utvendige parabolantenner tillates ikke.

20.
Utvendige markiser/solavskjerming skal være like for alle leiligheter.

21.
En hver klage på naboer, skal sendes styret skriftlig umiddelbart noen mener de har en klage å komme med.
For øvrig vises til normale husordensregler og sunn fornuft.

22.
Ordensreglene skal kunne revideres en gang i året (generalforsamlingen) og da etter simpelt flertall.

Styret

ORDENSREGLER

for

APOTEKERGÅRDEN B.S. KJØLBERGGT. 2

1.
Det skal være ro i leiligheter og bygning fra kl. 23.00 til kl. 06.00 fra søndag kveld til fredag morgen. Fra fredag og lørdag kveld kl. 24.00 til kl. 08.00 på lørdag og søndag morgen. Radio og TV dempes således i foran nevnte, slik at det ikke blir til forstyrrelse for naboer og omegn.

2.
Unntak fra ovenfor nevnte kan tillates, men da skal naboer være varslet. Selv her bør det vises hensyn.

3.
Alle låsbare dører skal være låst hele døgnet. Porten bør være lukket kveld og natt. Dette gjelder spesielt i helgene.

4.
Rakettoppskyting fra balkonger er ikke tillatt.

5.
Det må ikke plasseres gjenstander i trappoppgangen, heisen og i kjelleren som er til hinder for normal fremferd.

6.
Lek og opphold i trapper, heis og kjeller er ikke tillat.

7.
Det er ikke tillatt å bruke strøm fra felles uttak til frysere, kjøleskap, motorvarmere el.

8.
Lufting av sengetøy etc. skal kun skje fra svaleganger, og ikke fra balkonger. Det samme gjelder banking av tepper etc. Tørking av tøy og lufting av tepper etc. bør ikke skje fra lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 06.00. Unntak her er små flyttbare tørkestativer. Det samme gjelder i forbindelse med offentlige helligdager.

9.
Avfall og søppel skal kun kastes i oppsatte beholdere for dette.

10.
Det fordres stor forsiktighet med ting som kan forårsake brann.

11.
Ved vask av balkong, vinduer og svaleganger, må det vises forsiktighet slik at ikke tilsvarende i underliggende etasjer blir tilgriset.

12.
Boder og kjeller disponeres i henhold til leilighetens nummer. Bytte eller fremleie kan skje, men styret skal underrettes.

13.
Fremleie av leiligheter kan skje, men styret skal underrettes med navn på leietagere. Dette bl.a. av sikkerhetsmessige årsaker.

14.
Sykler skal kun parkeres på de av styrets henviste plasser.

15.
Kattehold kan tillates, men disse skal da være av en slik rase at de regnes som innekatter. Katter som eventuelt slippes løse, vil dermed bli krevd fjernet fra området.

16.
Styret har fullmakt til å tillate hund, men da må følgende kriterier følges:

A: Hunden skal ikke plasseres ute, den skal kun være i leiligheten, så sant ikke eier har den med til lufting.

B: Hunden skal aldri være hjemme alene, med mindre den er blitt vant til det, og oppfører seg slik at det ikke sjenerer naboene.

C: Hunden skal være slik dressert at eier til enhver tid har full kontroll over den. Hunden skal således under lufting innenfor vårt område alltid være i bånd og sammen med voksen person.

D: Etterlatenskaper etter hunden må eier sørge for blir fjernet umiddelbart og legge i søppelbeholder.

E: Overholdes ikke de ovenfor nevnte restriksjoner, kan hunden kreves fjernet fra området.

17.
Det er ikke tillat å vaske bil, sykler etc. på gårdsplassen

18.
Det er parkering for tre biler på gårdsplassen. Disse tilhører leilighetene 9-10-11.
Ved forandringer skal styret underrettes. Dersom det ikke er gjort avtale, kan ingen andre benytte parkeringsplassene.

19.
Egne utvendige parabolantenner tillates ikke.

20.
Utvendige markiser/solavskjerming skal være like for alle leiligheter.

21.
En hver klage på naboer, skal sendes styret skriftlig umiddelbart noen mener de har en klage å komme med.
For øvrig vises til normale husordensregler og sunn fornuft.

22.
Ordensreglene skal kunne revideres en gang i året (generalforsamlingen) og da etter simpelt flertall.

Styret

Megleropplysninger på Kjølberggaten 2, 609/239/0/4 i Fredrikstad kommune, vår ref.: 192260032

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av ovennevnte eiendom tilhørende:
Selger: Hege Ellinore Andersen.

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Seksjonseier(e):	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN	
Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr	
Tomten er eid/festet?	
Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer? **Hvis ja, hvem har sendt varsel?**	
Følger det særskilte forpliktelser med enheten? **Hvis ja, hvilke?**	
Sameiets eiendom er forsikret i:	Selskap: Gjensidige Polisenr.: 76394857-018-00001
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER	
Fellesutg. pr mnd	Kr. 5500
Eventuelle restanser pr. dato	Kr. 1250 Per 12.05.2026
Fellesutgiftene inkluderer:	Forsikring, Vedlikehold div andre
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd (hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)	Renteutgift: Avdrag: Driftsutgifter:
Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva?	
Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? JA/NEI	Ja
Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft?	
Er det sikringsfond? JA/NEI **Hvis Ja:** Nei	Selskap: Avtalen løper til: Oppsigelsesvilkår:
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE	
Andel fellesgjeld pr. dato/kr	17365.8 Per 30.04
Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr	191024 Per 30.04
Vilkår fellesgjeld	Bank: Lånenummer: Nedbet. dato: Rentesats:
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI	Ja
Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?	
Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Felles formue? JA/NEI	Ja
Dersom ja, total formue i kr.?	266232,25
Dersom ja, andelens andel formue i kr.?	24203
IN-ORDNING	

Har sameiet vedtatt IN-ordning? JA/NEI	
Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen? JA/NEI Hvis ja, beløp kr.?	
Har IN-innbetalingen pantesikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI	
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN	
Andeles renteinntekter kr.	0
Andeles renteutgifter kr.	2314 i 2025
PARKERING OG GARASJE	
Medfølger det p-/garasjeplass? Dersom ja, type	
Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?	
Er det mulig for el-bil lading? Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.	
DYREHOLD	
Er dyrehold tillatt? Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE	
Er det forkjøpsrett? JA/NEI Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:	
Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?	
Er utleie tillatt? JA/NEI Dersom ja, vilkår for utleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier? Dersom ja, hvor skal søknad sendes?	
GEBYR	
	Opplysninger kr. 990 Eierskiftegebyr kr. Ev. andre gebyr kr.
Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer? Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring?	1506.90.09864
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER	

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjeld/lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til avsender snarest mulig, gjerne på e-post

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
STAVLUND AS
Org. nr.: 983 261 523

Ruth Kristine Haftorn Rostad
Eiendomsmeglerfullmektig/ Jurist
Mobil: +47 94 88 83 05

Balanse- og resultatrapport for Apotekergården Bosameie	
Tidspunkt for utskrift:	12.05.2026 13:17
Periode:	01.01.2025 - 31.12.2025
Vis balansekontoer:	Nei
Vis resultatkontoer:	Ja

	01.01.2025 - 31.12.2025
	Valgt periode
Salgsinntekt	693 300
Annen driftsinntekt	−10 003
Sum driftsinntekter	**683 297**
Annen driftskostnad	916 850
Sum driftskostnader	**916 850**
Driftsresultat	**−233 553**
Annen finansinntekt	6 554
Annen finanskostnad	25 457
Netto finansposter	**−18 903**
Resultat før skatt	**−252 456**
Ordinært resultat	**−252 456**
Udisponert overskudd/underskudd	**−252 456**

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 609 Bnr.: 239 Fnr.: Snr.: 4

Adresse(r):

Gateadresse:	Kjølberggaten 2
Gatenr:	57100
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1653 SELLEBAKK
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:30.03.2026 kl. 13.28

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/7937-1/200 06.01.2014	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Fritt salg ANDERSEN HEGE ELLINORE F.NR:

PENGEHEFTELSER

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

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

2014/7947-1/200 06.01.2014	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK Panthaver: FREDRIKSTAD KOMMUNE ORG.NR: 940 039 541

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

2004/16414-1/86 23.11.2004	ERKLÆRING/AVTALE Avtale om oljetank liggende på eiendommen Rettighetshaver Fredrikstad kommune Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2004/12755-1/86 14.09.2004	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 4 Formål: Bolig Sameiebrøk: 81/807 Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter. Gjelder seksjon nr. 9, 10 og 11
2020/1857290-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 609 BNR: 239 FNR: 0 SNR: 4
2024/5382-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 609 BNR: 239 FNR: 0 SNR: 4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2003/15515-2/86 07.11.2003	ERKLÆRING/AVTALE Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 609 BNR: 68 Bestemmelse om adkomstrett Gjelder også de seksjonseiere som til enhver tid eier de utskilte seksjoner GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3107 GNR: 609 BNR: 239

TINGLYST
23 NOV. 2004
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 16414

ERKLÆRING

Nåværende og senere eiere av gnr. 609 bnr. 239 snr. 1-11 i Fredrikstad erklærer med dette at Fredrikstad kommune skal ha oljetank liggende på eiendommen. Fredrikstad kommune skal selv ha fullt vedlikeholdsansvar for tanken.

Doknr: 16414 Tinglyst: 23.11.2004 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fredrikstad 23.11.04

For Brick Eiendom AS

Per Johan Evensen

Kan tinglyses
23/11-04

Solveig Meum AS
Statsaut. eiendomsmeglerforetning MNEF
Kirkebrygga 2-4
Postboks 22, 1601 Fredrikstad
Tlf. 69 30 70 80 - Fax 69 31 99 25
Estate meglerne

RETT FOTOKOPI

Hj.dok - fernaattest

TINGLYST
- 7. NOV. 2003
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 15515

AVTALE OM ADKOMST

Parter i denne avtale:

Brick Eiendom AS
organisasjonsnr. 985 231 613

og

Fredrikstad kommune

Doknr: 15515 Tinglyst: 07.11.2003 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Bakgrunn:
Brick Eiendom AS har ervervet eiendommen Kjølberggt. 2, gnr. 609, bnr. 239 fra Fredrikstad kommune som også er eier av naboeiendommen gnr. 609, bnr. 68.

Brick Eiendom AS har til hensikt å videreselge gnr. 609, bnr. 239 gjennom seksjonering i inntil 11 seksjoner.

Eksisterende avtale om adkomst:
Gjennom avtale av 31.1.2003, tinglyst 21.2.2003 med dagbok nr. 2278 har eier av gnr. 609, bnr. 68 gitt eier av gnr. 609, bnr. 239 rett til adkomst over sin eiendom.
Denne avtalen skal partene besørge avlyst.

Ny bestemmelse om adkomst:
Fredrikstad kommune, som eier av gnr. 609, bnr. 68, gir med dette den som til en hver tid eier gnr. 609, bnr. 239 rett til adkomst over gnr. 609, bnr. 68 slik som vist på vedlagte kart og merket med gul farge.

Retten til adkomst skal også gjelde de seksjonseiere som til en hver tid eier de utkilte seksjoner.

Nærværende avtale, som skal tinglyses som hefte på gnr. 609, bnr. 68, er utferdiget i to likelydende eksemplarer hvor av partene beholder hvert sitt.

Fredrikstad den 17/10 2003

Som hjemmelshaver til gnr. 609, bnr. 68
Fredrikstad kommune

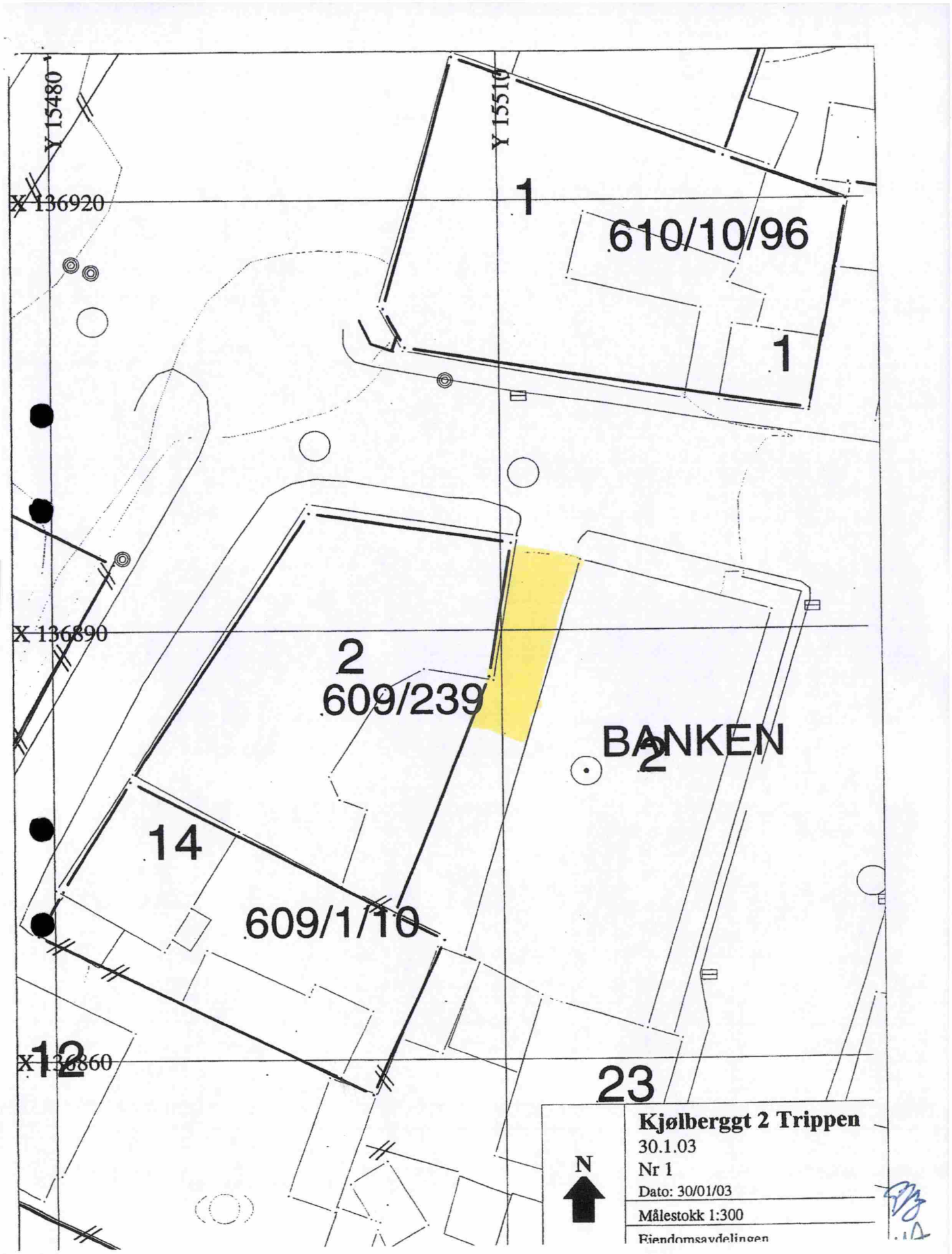
.....

FREDRIKSTAD KOMMUNE
TD - BYGG OG EIENDOM
P.b. 1405, 1602 Fredrikstad
Tomteveien 30, 1661 Rolvsøy

Som hjemmelshaver til gnr. 609, bnr. 239
Brick Eiendom AS

.....
Per-Johan Evensen

C:\Documents and Settings\vhau\Local Settings\Temporary Internet Files\OLK87\Kjølberggt.2-030925-Avtale om ADKOMST.doc


Y 15480
Y 15510
X 136920
X 136890
X 136860
1
610/10/96
1
2
609/239
BANKEN
2
14
609/1/10
12
23
N
Kjølberggt 2 Trippen
30.1.03
Nr 1
Dato: 30/01/03
Målestokk 1:300
Eiendomsavdelingen

TINGLYST
14 SEPT. 2004

Returneres til

ADVOKATFIRMAET
Ytterbøl & Co as
Postboks 273, 1601 Fredrikstad

FREDRIKSTAD TINGRETT DAGBOKNR.: 12755

Begjæring[1] om:
- [X] Oppdeling i eierseksjoner
- [ ] Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0106	Fredrikstad	609	239		

RETT FOTOKOPI
BSG

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
985 231 613	Brick Eiendom AS	

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	66		13				25				37				49			
2	B	60		14				26				38				50			
3	B	73		15				27				39				51			
4	B	81		16				28				40				52			
5	B	66		17				29				41				53			
6	B	60		18				30											
7	B	73		19				31											
8	B	81		20				32											
9	B	96	BG	21				33											
10	B	82	BG	22				34											
11	B	69	B	23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Doknr: 12755 Tinglyst: 14.09.2004 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 807 = nevner: 807

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Seksjon 9, 10 og 11 skal ha tilleggsareal (bygning) som angitt i vedlegg G, og tilleggsareal (grunn) som angitt i vedlegg H skal seksjon 9 og 10 ha.

Kan tinglyses

Dato	Partenes underskrift
18/8-04	25.08.04 Solveig Meum AS

SignForm 05/2001

SF0217 Elektronisk utgave

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[x] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
FREDRIKSTAD 18/8-04		25/8-04

Solveig Meum AS
Statsautorisert eiendomsmeglerforretning MNEF
Kirkebrygga 2-4
Postboks 22, 1601 Fredrikstad
Tlf. 69 30 70 80 - Fax 69 31 99 25
Estate eiendomsmeglerne

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
609	239			Fredrikstad kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
Fredrikstad 13/9 -04	Thor-Haje Solberg

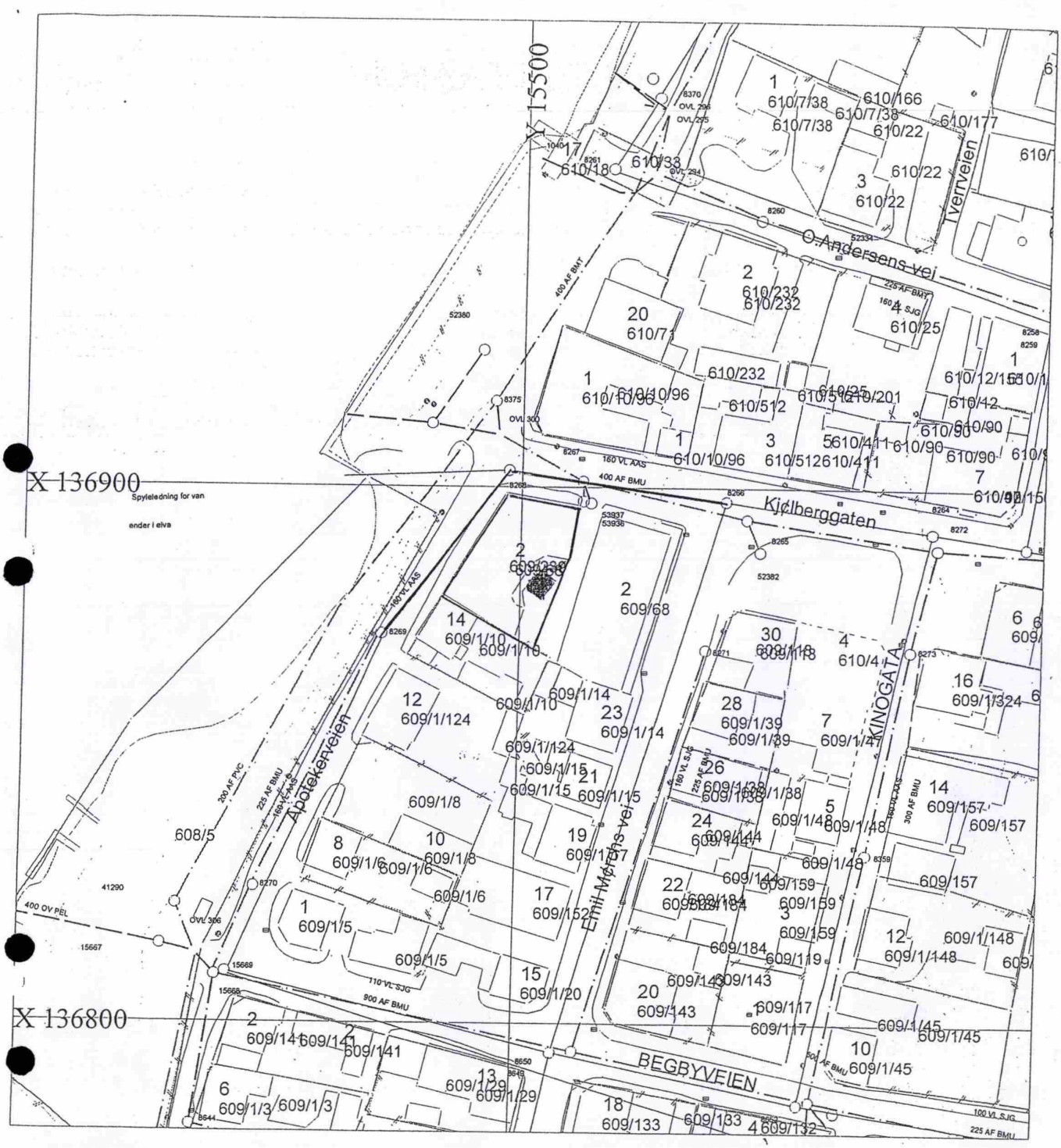
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Kan tinglyses
250804

Solveig Meum AS
Kirkebrygga 2-4
Postboks 22, 1601 Fredrikstad
Tlf. 69 30 70 80 - Fax 69 31 99 25

Dato	Partenes underskrift
18/8-04	



Vedlegg D-01

SITUASJONSKART				FREDRIKSTAD KOMMUNE	
Gnr 609	Bnr 239	Fnr	Snr	Dato	Sign
Adresse: Kjølberggata 2			**Tomtegrense** ———	19/06/03	T. J.
Areal: 424,5 m2			**Vann m/kum** ———	**Spillvann** ———	
Målestokk 1:1000	**Kartblad** CQ 29-1-28		**Overvann** — — —	Avløp Felles — · —	
Reguleringsplan: ikke regulert					
Formål:					
Prosjektert bebyggelse			Beliggenhet på offentlige vann- og avløpsledninger må oppfattes som orienterende.		
Dato:	**Sign:**				

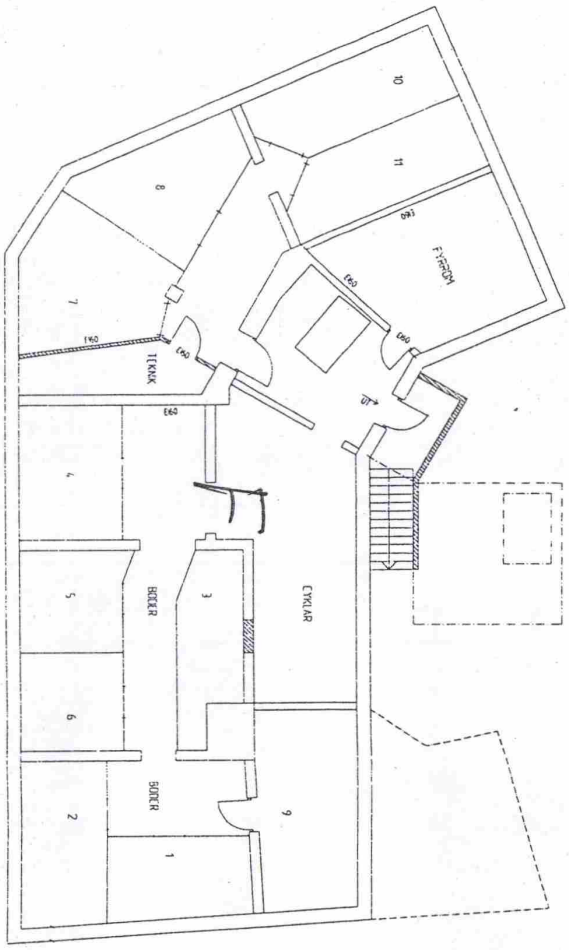
N

3

KJELLER ETASJEN Fellesareal

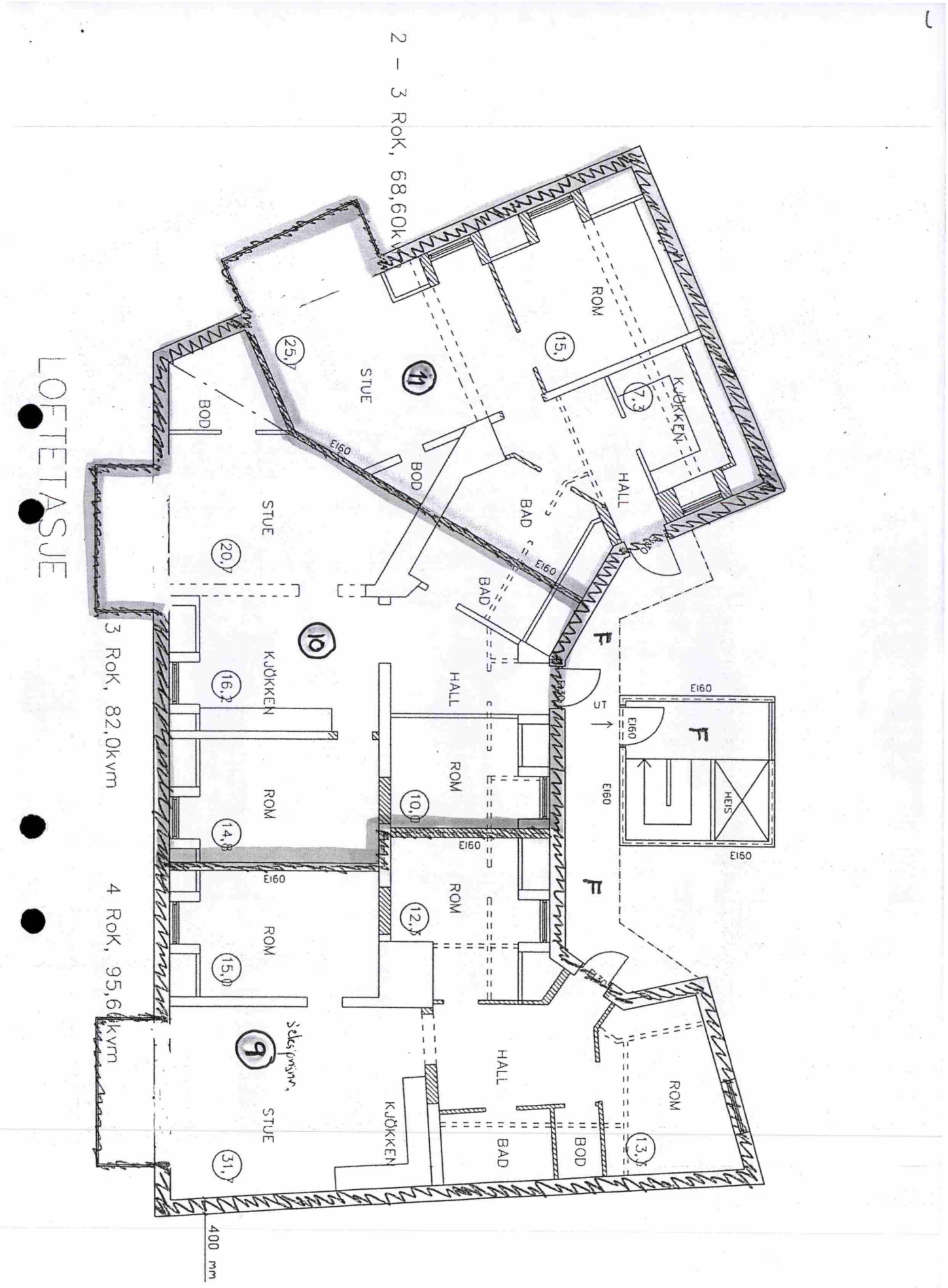
APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK

SKALA 1:100 04.02.10 P-01




Areal utvendig 320,73 m2
Areal innvendig 287,27 m2
3 – 4 RoK, 81,34kvm
1. etg.
FTASJEN
3 RoK, 72,97kvm
2 RoK, 59,85kvm
2 RoK, 65,86kvm
400 mm
ROM
KJØKKEN
STUE
BAD
BOD
HALL
HEIS
EI60
EI30
Selskjøring


5
3 – 4 RoK, 81,34kvm
Areal utvendig 320,73 m2
Areal innvendig 287,27 m2
3 RoK, 72,97kvm
2 RoK, 59,85kvm
2 RoK, 65,86kvm
ETASJEN
STUE
KJØKKEN
BAD
BOD
HALL
ROM
E160
HEIS
400 mm

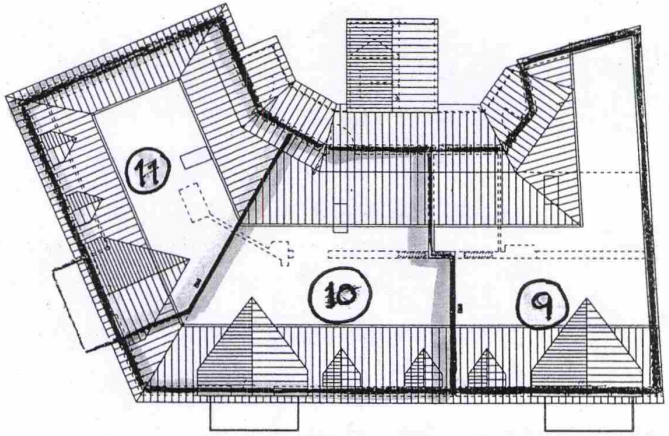

LOFTETASJE
2 – 3 RoK, 68,6kvm
3 RoK, 82,0kvm
4 RoK, 95,6kvm
STUE
KJØKKEN
ROM
BAD
BOD
HALL
E160
E130
HEIS
400 mm

Side 9 av 10
Attestert kopi av dok.nr. 2004/12755/86
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 14:38
Kartverket

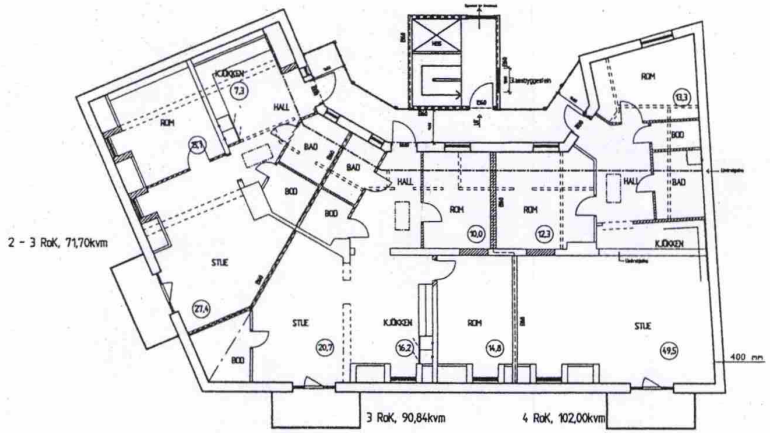
Tilleggsareal (B) til angitte selvstendige (råloft)

FÖRKLARINGAR

NYA VÄGGAR
NYA ÖPPNINGAR
VÄGGAR SOM RIVS
UT BELYST UTGÅNGSSKYLT



RÅLOFT



LOFTETASJE

ARBETSHANDLING

BRIGHT ARKITEKTER AB

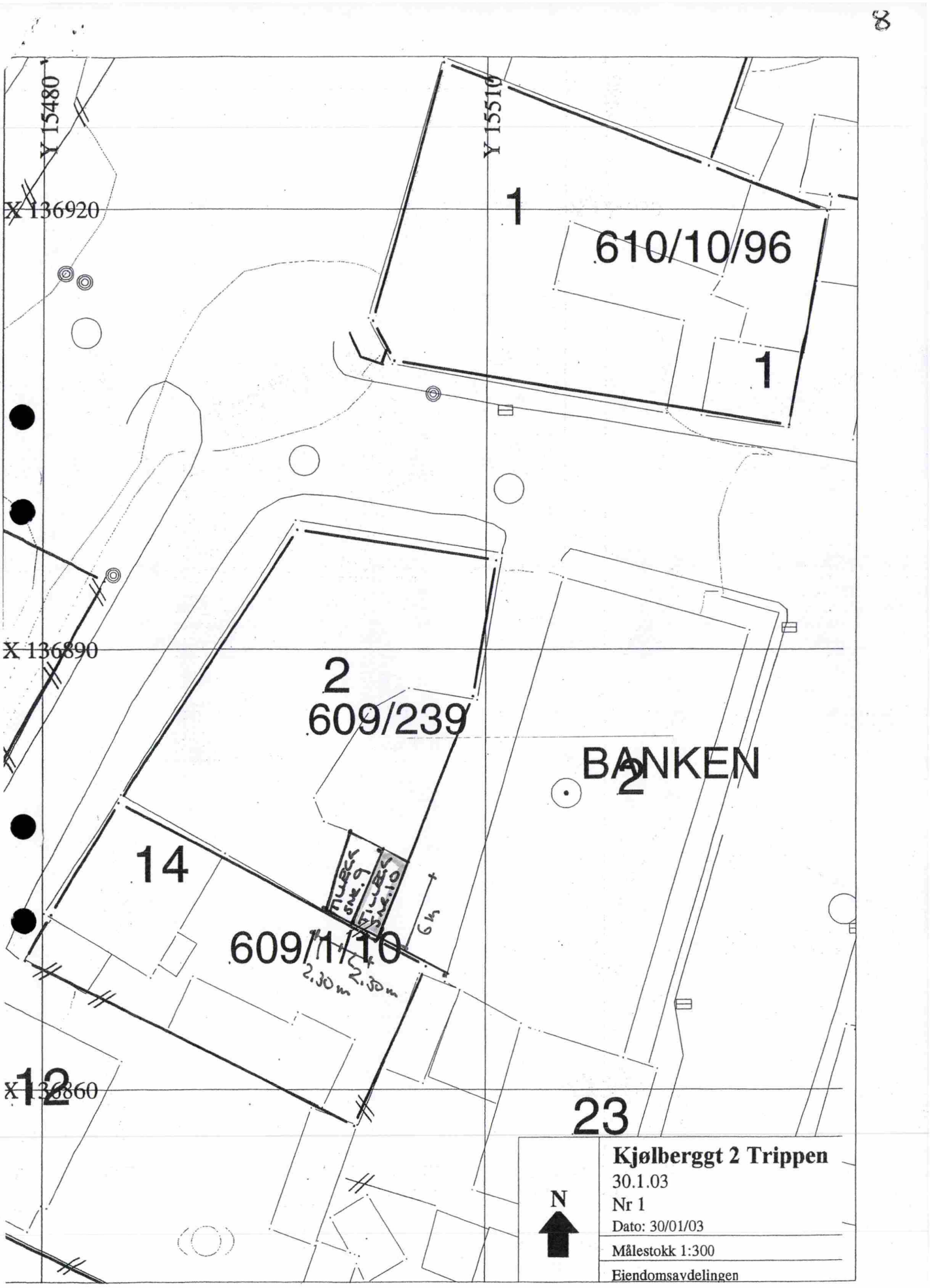
KJÖLBERGGATAN 2

s03-016	POL	POL
2004.08.10		

KJÖLBERGGATAN 2, SELLBAKK

RÅLOFT
PLAN

1:100	A30:03


8
Y 15480
Y 15510
X 136920
X 136890
X 136860
1
610/10/96
1
2
609/239
BANKEN
2
14
609/1/10
2.30m
2.30m
6m
12
23
N
Kjølberggt 2 Trippen
30.1.03
Nr 1
Dato: 30/01/03
Målestokk 1:300
Eiendomsavdelingen

(3)

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
2 3. JUL. 2003

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
1 1. JUL. 2003

BRIGHT ARKITEKTER AB

APOTEKERGÅRDEN



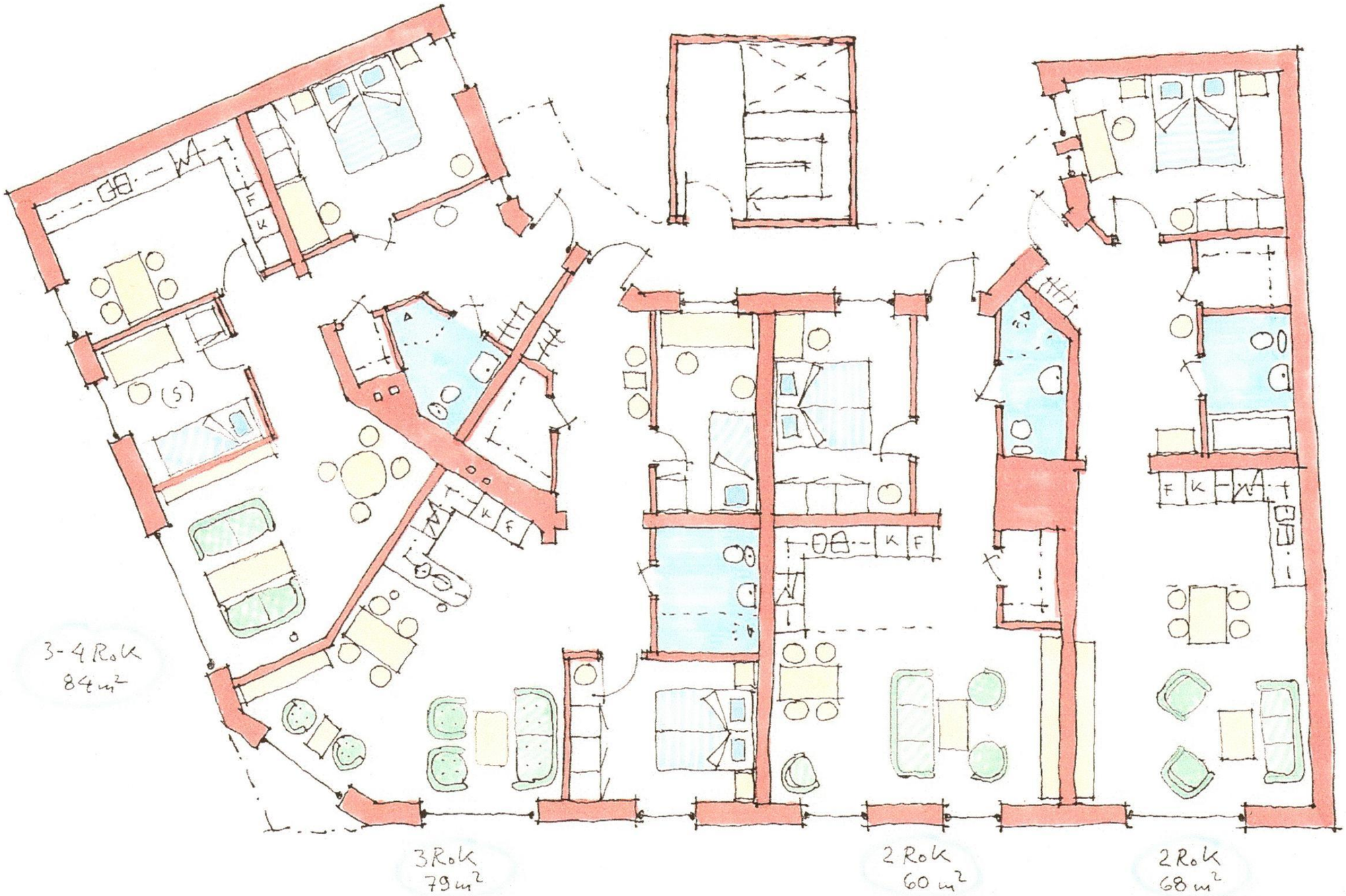
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 03/1376
BEHANDL.DATO 05.09.03

APOTEKERGÅRDEN
SELLBAKK
PERSPEKTIV / OMB.
2003.05.05 KC
Vedlegg E-10

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
11. JUL. 2003

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
23. JUL. 2003

BRIGHT
ARKITEKTER AB



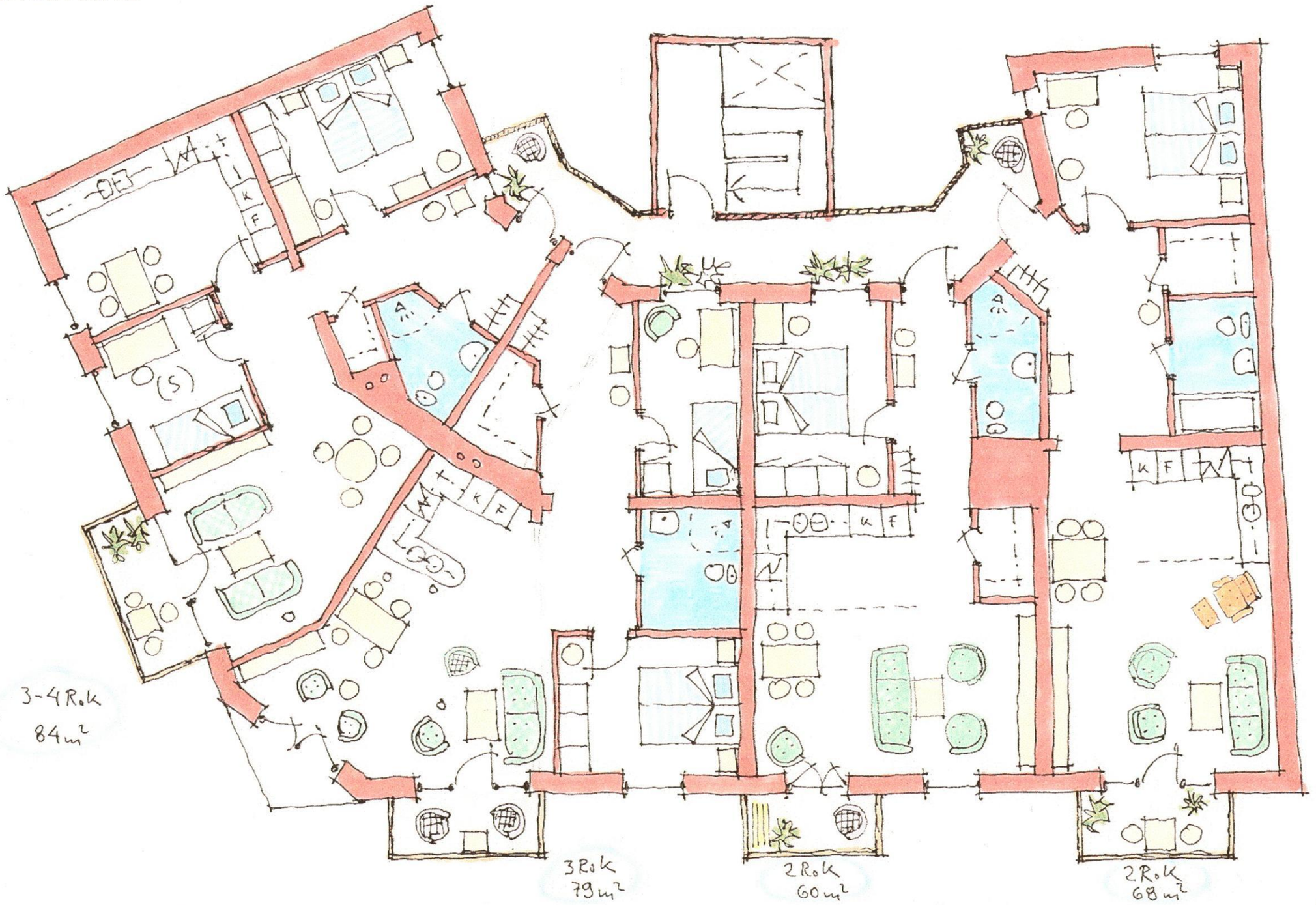
APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK, 1 ETASJE, M 1:100, 030428

Vedlegg E-11

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
11. JUL. 2003

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
23. JUL. 2003

BRIGHT
ARKITEKTER AB



APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK, 2 ETASJE, M 1:100, 030428

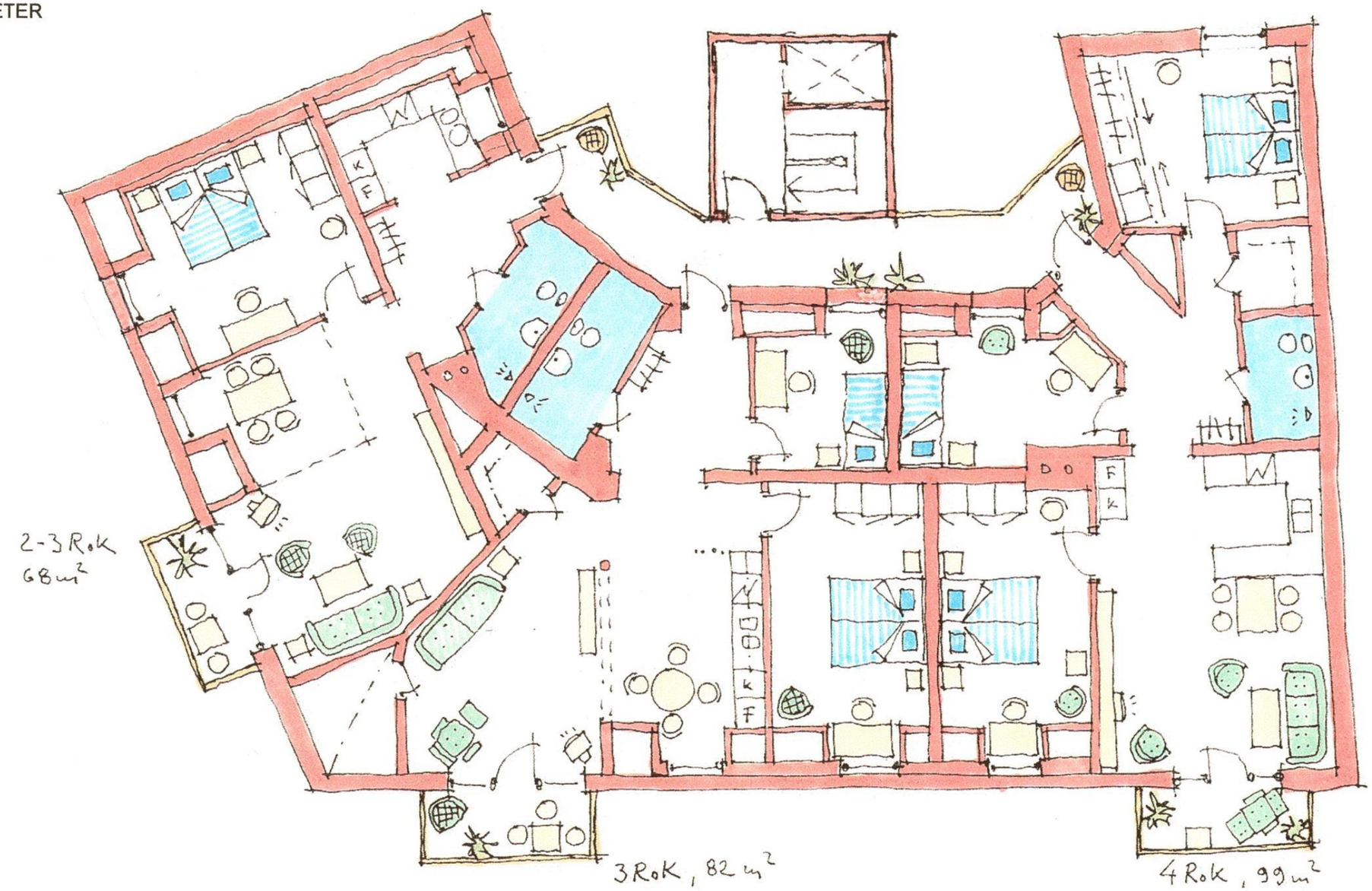
Vedlegg E-12

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
11. JUL. 2003

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
23. JUL. 2003

BRIGHT
ARKITEKTER AB

ALTERNATIV MED
3 LEILIGHETER



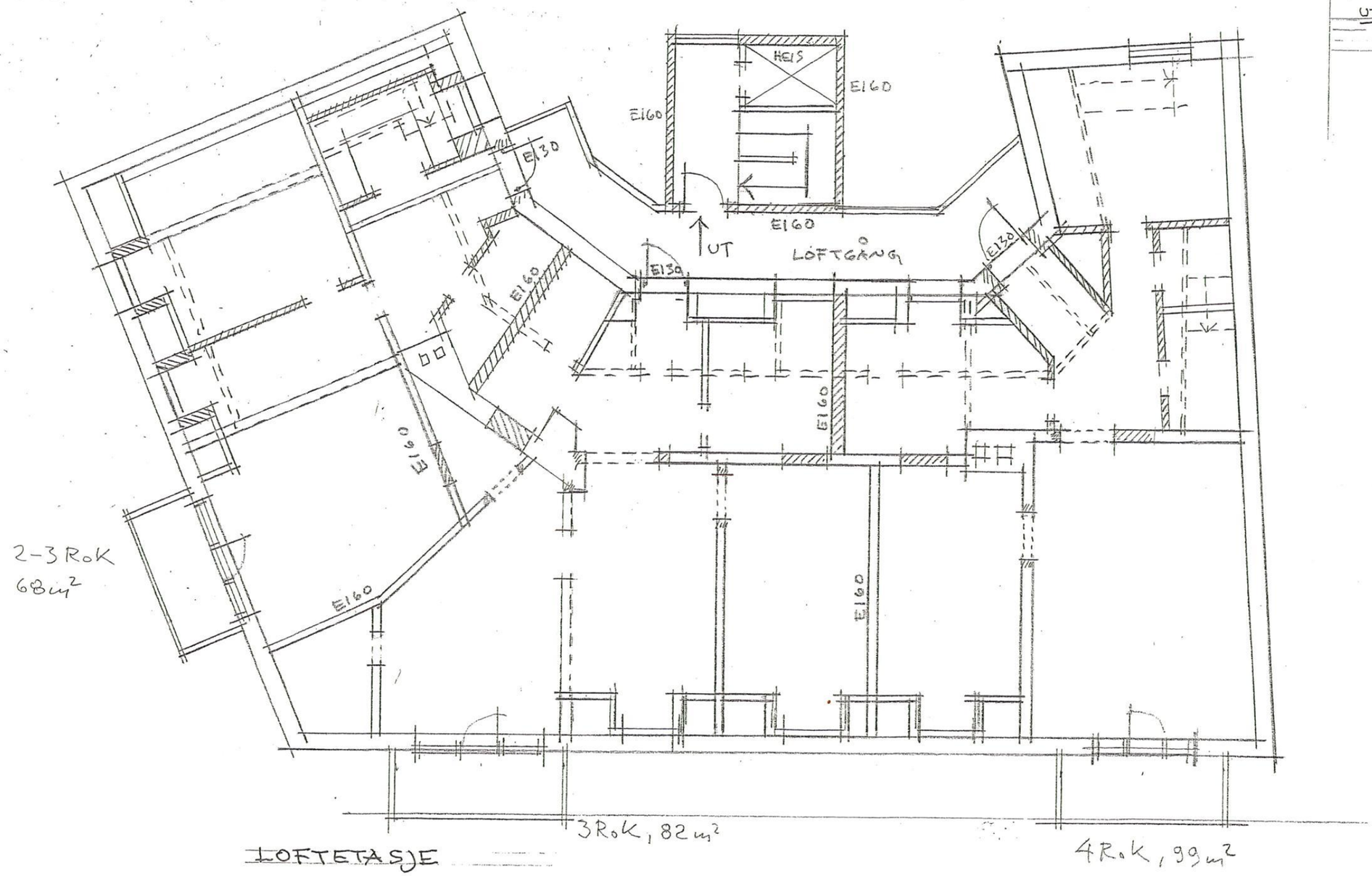
APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK, LOFTETASJE, M 1:100, 030428

Vedlegg E-13

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
05 DES. 2003

TECKENFÖRKLARING

- NYA VÄGGAR
- NYA ÖPPNINGAR
- VÄGGAR SOM RIVS
- UT → BELYST UTGÅNGS-SKYLT



LOFTETASJE

APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK
M 1:100 2003.07.02

RAMMESÖKNAD
Vedlegg E-04

BRIGHT ARKITEKTER AB

ENDRET.



GÅRDSFASAD

APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK
M 1:100 2003.07.02

RAMMESÖKNAD
Vedlegg E-05

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
05 DES. 2023

BRIGHT ARKITEKTER AB



FASAD MOT KJØLBERGGATEN

APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK
M 1:100 2003.07.02

RAMMESÖKNAD
Vedlegg E-06

Mottatt av Plan- og miljøetaten
05 DES. 2003

BRIGHT ARKITEKTER AB



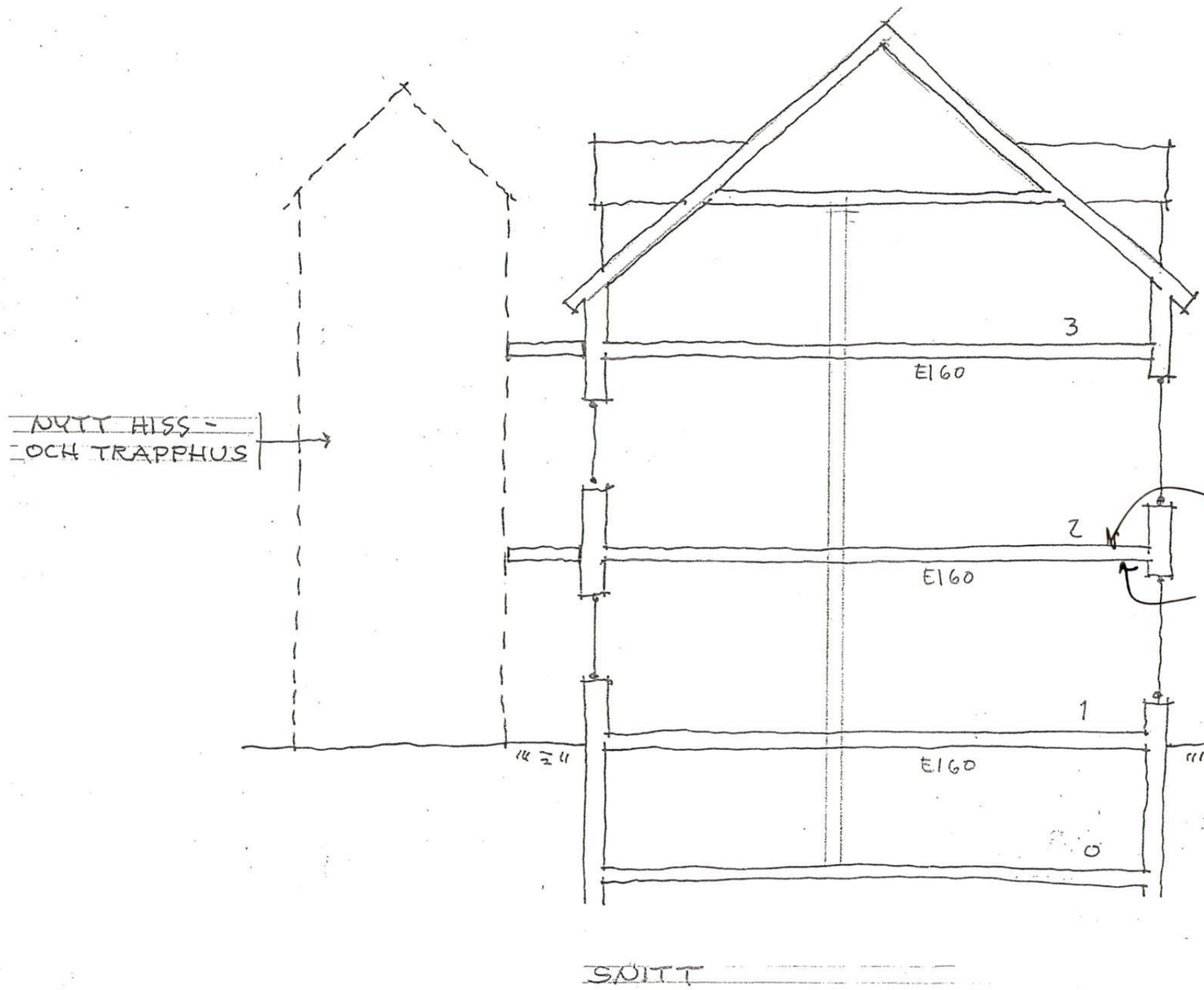
FASAD MOT APOTEKERVEIEN

APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK
M 1:100 2003.07.02

RAMMESÖKNAD
Vedlegg E-07

...ng miljøseksjonen
2003

BRIGHT ARKITEKTER AB



APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK **RAMMESÖKNAD**
M 1:100 2003.07.02 *Vedlegg E-08*

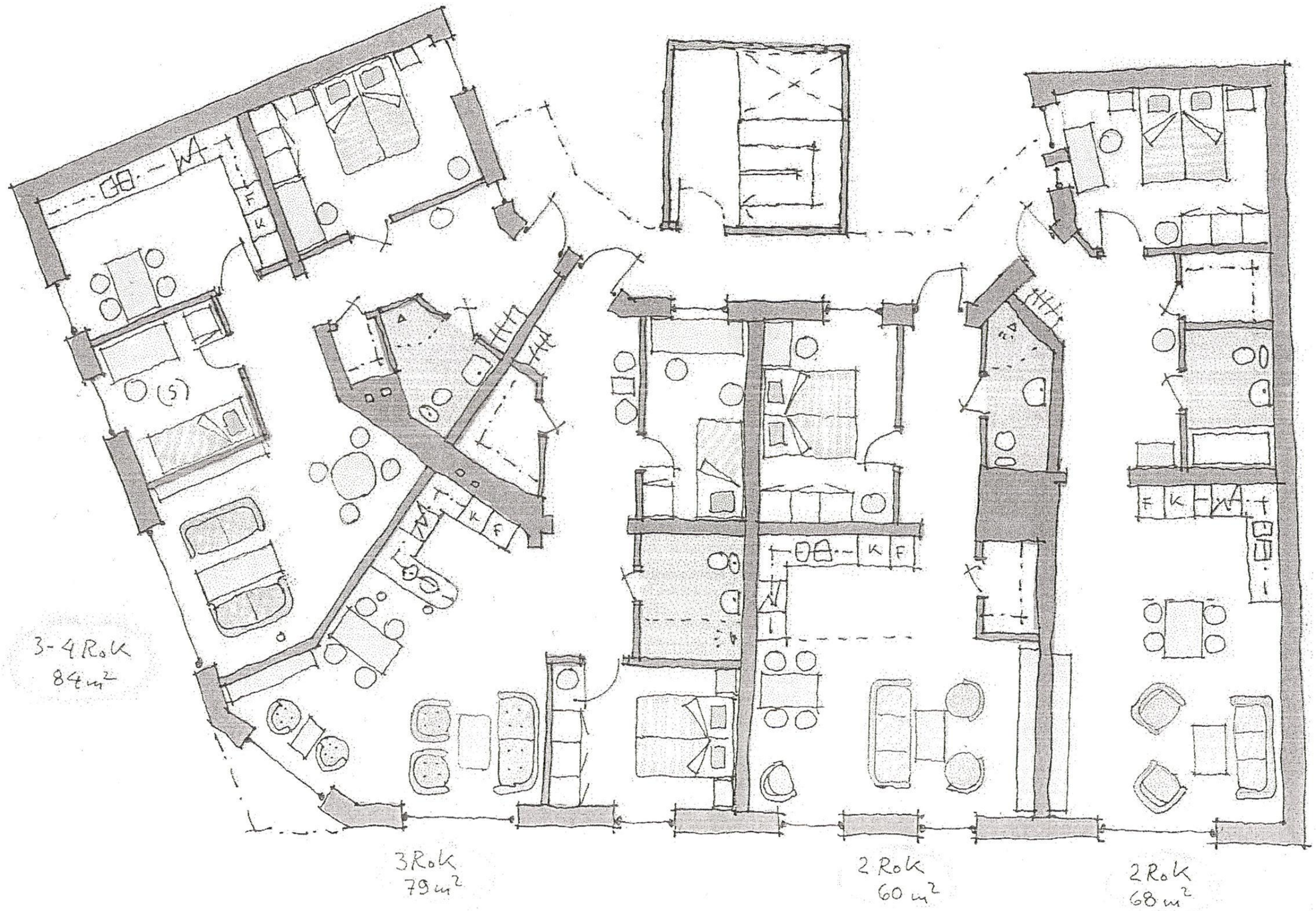
APOTEKERGÅRDEN

BRIGHT ARKITEKTER AB



ÅPOTEKERGÅRDEN
SELLBAKK
PERSPEKTIV / OMB.
2003.05.05 KC
Vedlegg E-10

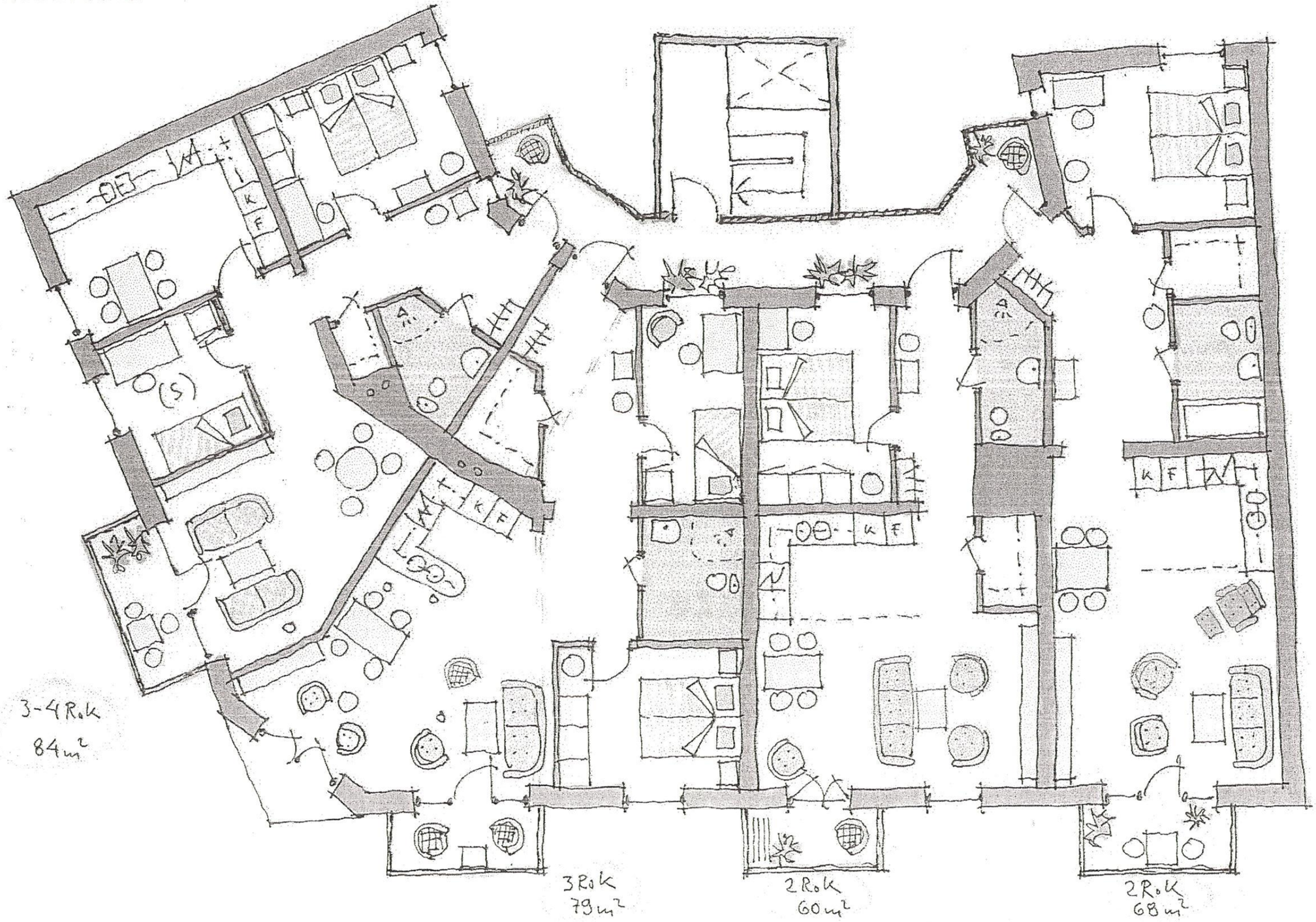
BRIGHT
ARKITEKTER AB



APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK, 1 ETASJE, M 1:100, 030428

Visning F11

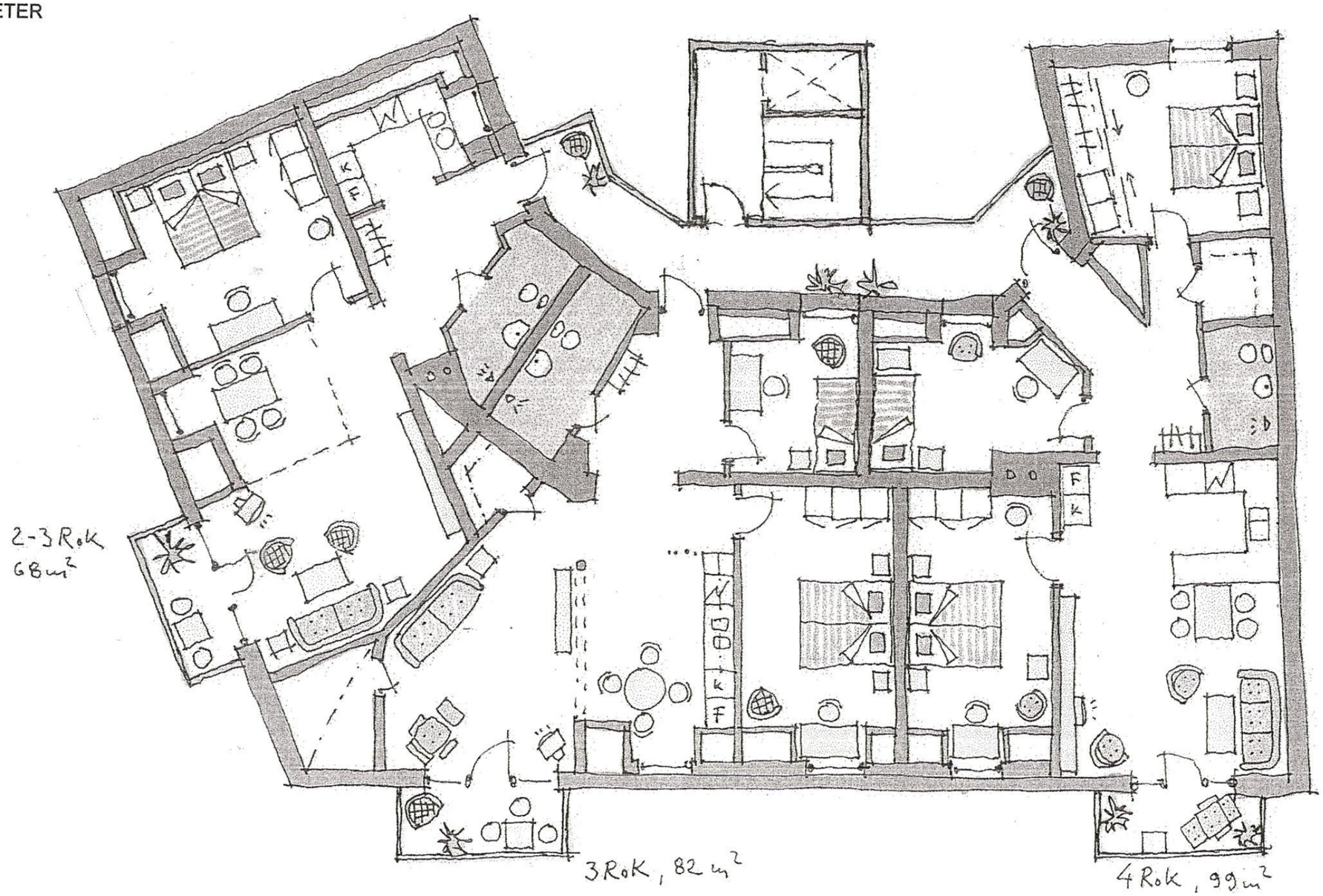
BRIGHT
ARKITEKTER AB



APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK, 2 ETASJE, M 1:100, 030428

BRIGHT
ARKITEKTER AB

ALTERNATIV MED
3 LEILIGHETER



APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK, LOFTETASJE, M 1:100, 030428

Vedlegg E-13

APOTEKERGÅRDEN

BRIGHT ARKITEKTER AB

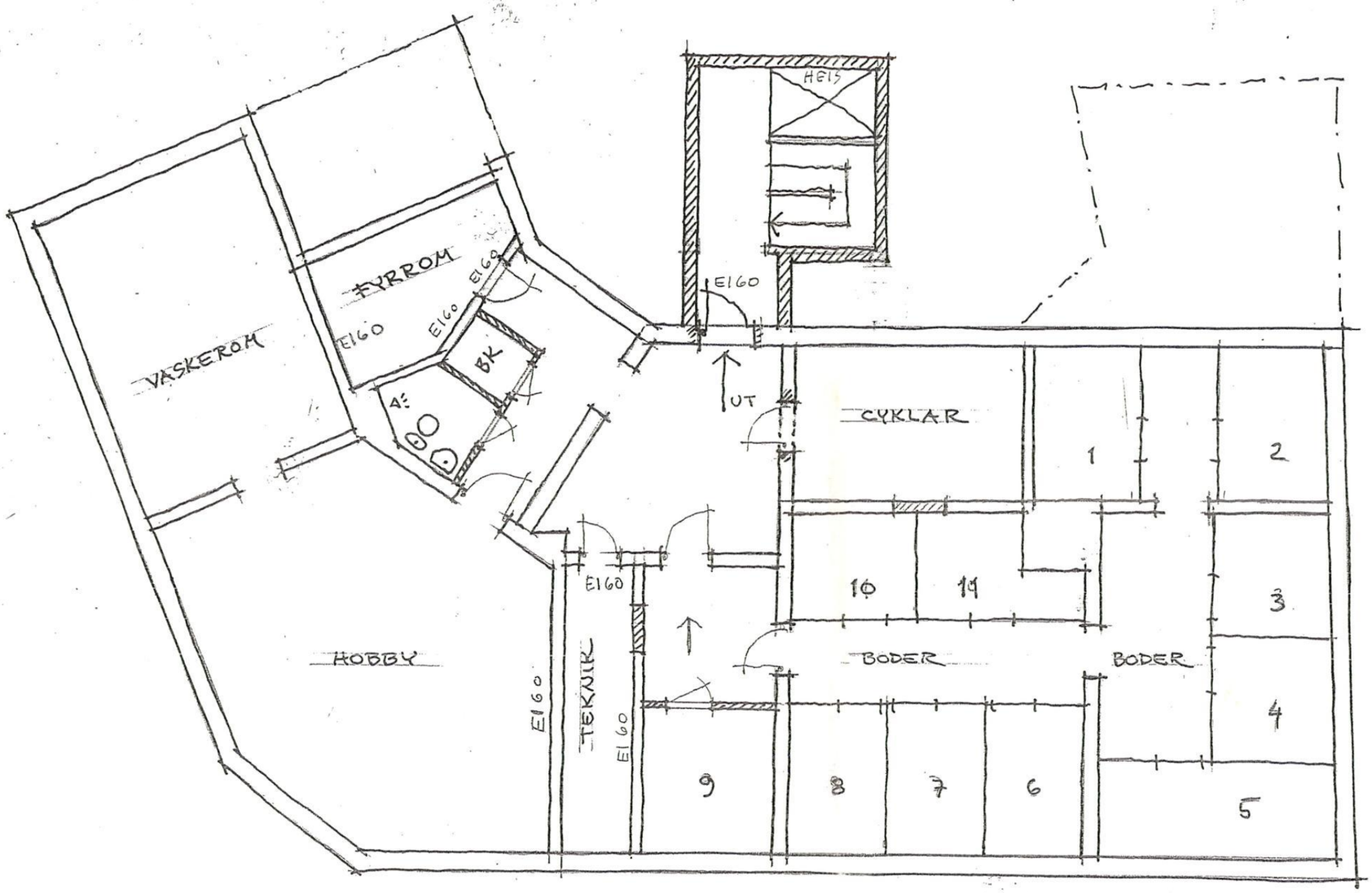
Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
05 DES. 2003



ÅPOTEKERGÅRDEN
SELLBAKK
PERSPEKTIV / OMB.
2003.05.05 KC

Vedlegg E-01

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
05 DES. 2003



II
KÄLLARE

II
TECKENFÖRKLARING

NYA VÄGGAR

NYA ÖPPNINGAR

VÄGGAR SOM RIVS

UT — BELYST UTGÅNGS-SKYLT

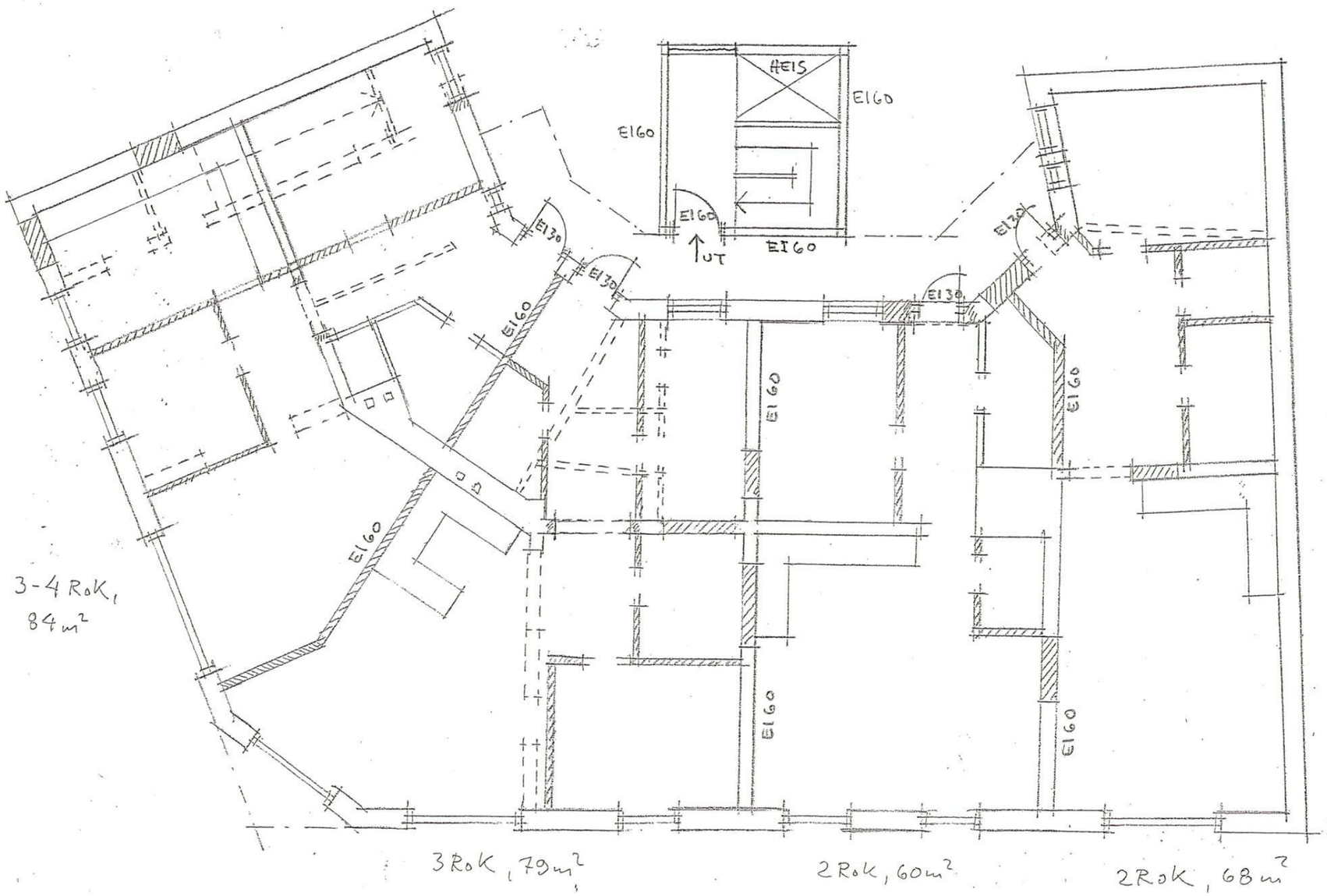
APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK **RAMMESÖKNAD**
M 1:100 2003.07.02 *Vedlegg E-01*

05 DES. 2003

BRIGHT ARKITEKTER AB

TECKENFÖRKLARING

- NYA VÄGGAR
- NYA ÖPPNINGAR
- VÄGGAR SOM RIVS
- UT → BELYST UTGÅNGSSKYLT



1 ETASJE

APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK
M 1:100 2003.07.02

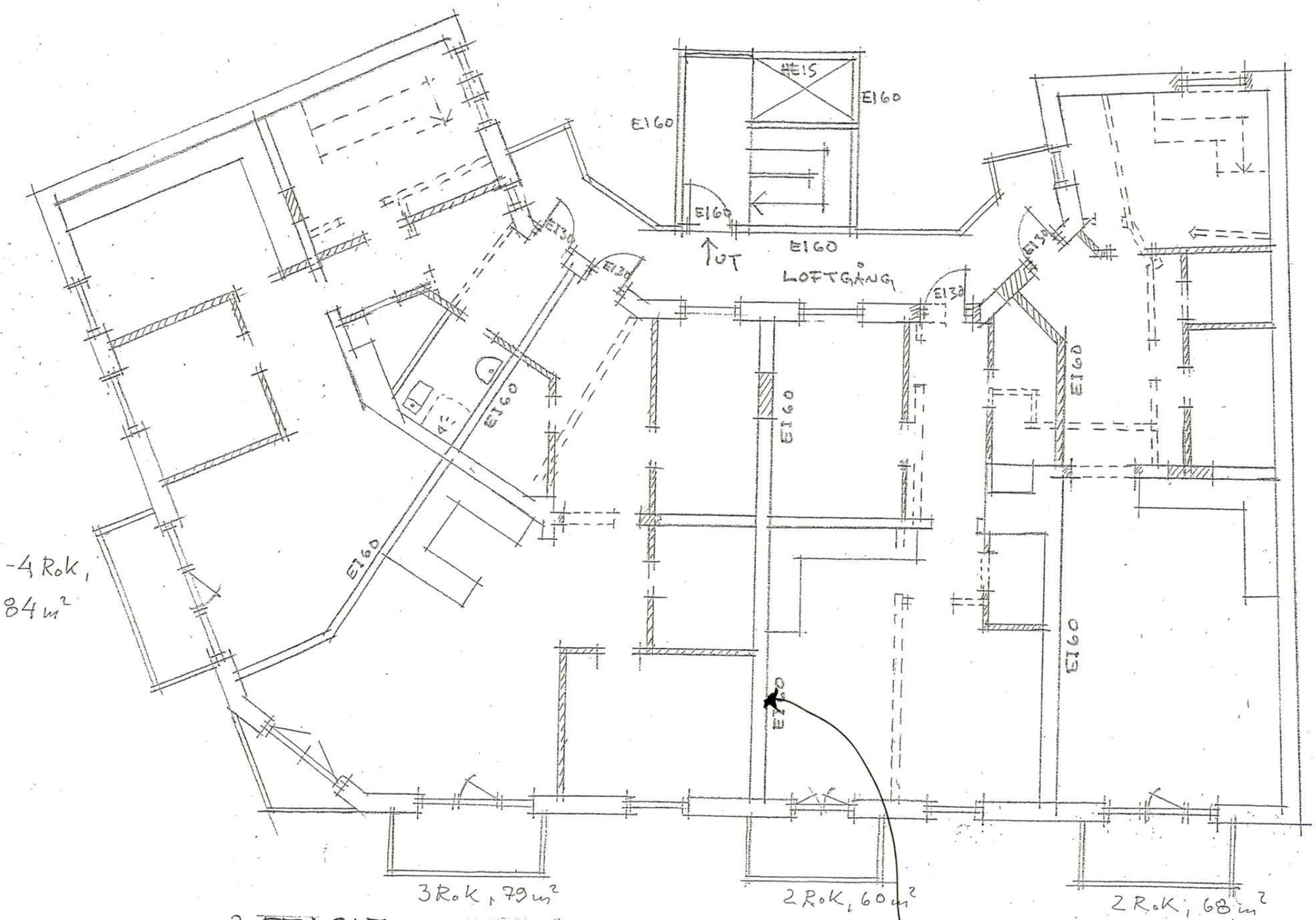
RAMMESÖKNAD
Vedlegg E-02

Avgift av Plan- och miljöavdelningen
05 DES. 2003

BRIGHT ARKITEKTER AB

TECKENFÖRKLARING

- NYA VÄGGAR
- NYA ÖPPNINGAR
- VÄGGAR SOM RIVS
- UT → BELYST UTGÅNGS-SKYLT

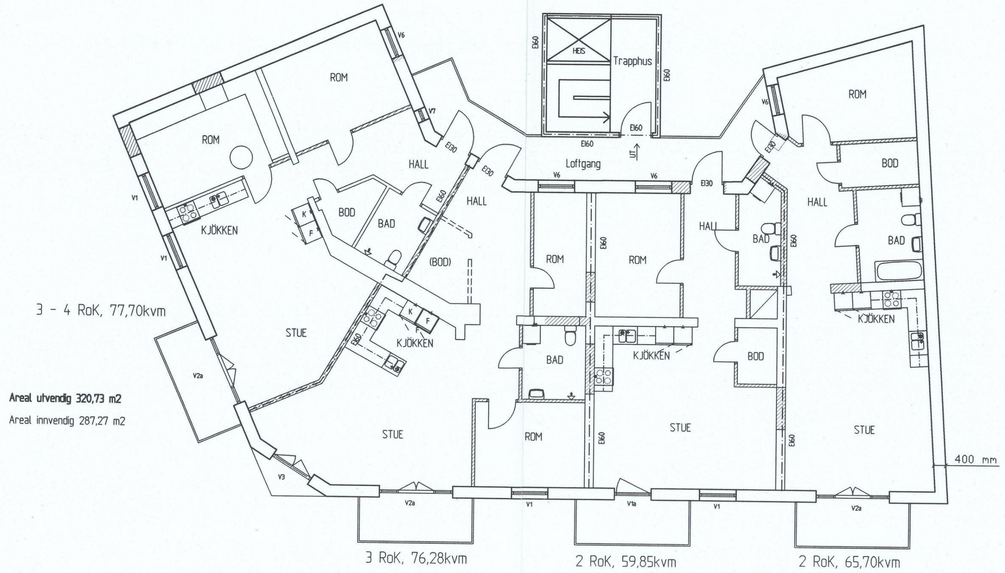


2 ETASJE

gipsvegg på hver side av eksisterende vegg. (ellers nye!)

APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK
M 1:100 2003.07.02

RAMMESÖKNAD
Vedlegg E-03



3 - 4 RoK, 77,70kvm

Areal utvendig 320,73 m2

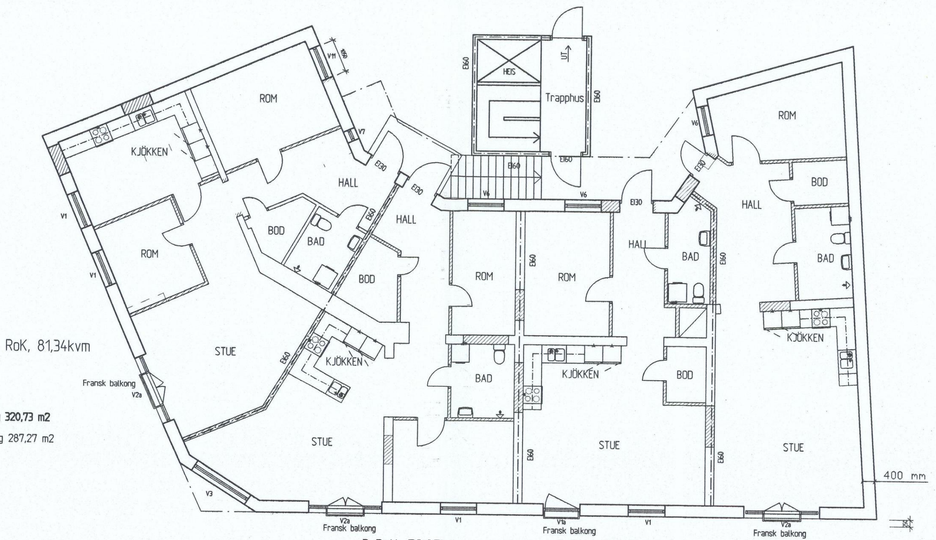
Areal innvendig 287,27 m2

3 RoK, 76,28kvm

2 RoK, 59,85kvm

2 RoK, 65,70kvm

2a ETASJEN



3 - 4 RoK, 81,34kvm

Areal utvendig 320,73 m2

Areal innvendig 287,27 m2

3 RoK, 72,97kvm

2 RoK, 59,85kvm

2 RoK, 65,70kvm

1a ETASJEN

FÖRKLARINGAR

- NYA VÄGGAR
- NYA ÖPPNINGAR
- VÄGGAR SOM RIVS
- UT — BELYST UTGÅNGSSKYLT

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
23. FEB. 2004

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 04/254
BEHANDL.DATO 25.02.04

BET	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
A	Diverse tillpassningar	040210	P-O L

ARBETSHANDLING

BRIGHT ARKITEKTER AB
OSLOVÄGEN 48, 452 35 STRÖMSTAD. info@bright-arkitekter.se
TEL: +46 526 607 75, FAX: +46 526 607 77, MOBIL: +46 706 200994

KJÖLBERGGATAN 2

UPPDRAG NR	RITAD / KONSTRUERAD AV	HANDLÄGGARE
s03-016	POL	POL
DATUM 2004.01.12	ANSVARIG	

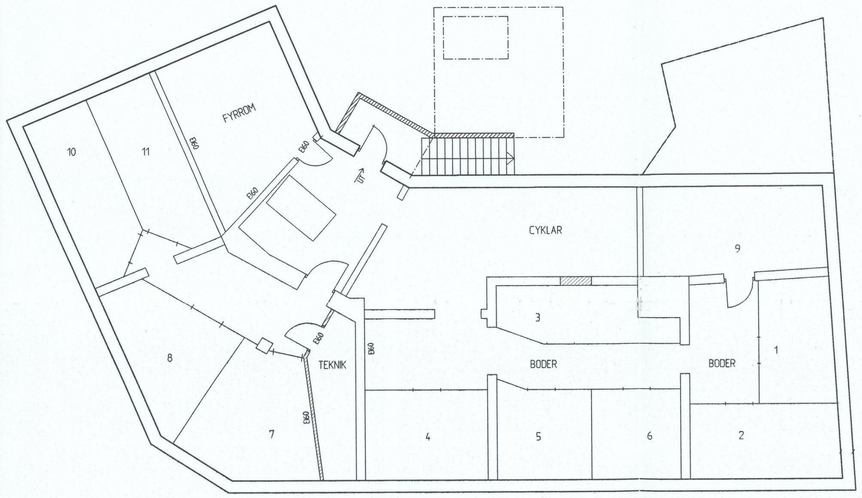
KJÖLBERGGATAN 2, SELLBAKK

1a och 2a ETASJEN
PLAN

SKALA	NUMMER	BET
1:100	A30:01	A

FÖRKLARINGAR

- NYA VÄGGAR
- NYA ÖPPNINGAR
- VÄGGAR SOM RIVS
- UT — BELYST UTGÅNGSSKYLT



KJELLER ETASJEN

APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK

SKALA 1:100 04.02.10 P-O L

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
23. FEB. 2004

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 04/254
BEHANDLDATO 25.02.04

BET	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
A	Diverse tillpassningar	040210	P-O L

ARBETSHANDLING

BRIGHT ARKITEKTER AB
OSLOVÄGEN 48, 452 35 STRÖMSTAD, info@bright-arkitekter.se
TEL: +46 526 607 75, FAX: +46 526 607 77, MOBIL: +46 706 200994

KJÖLBERGGATAN 2

UPPDRAG NR	RITAD / KONSTRUERAD AV	HANDLÄGGARE
s03-016	POL	POL

DATUM 2003.12.19 ANSVARIG

KJÖLBERGGATAN 2, SELLBAKK

KJELLER ETASJEEN
PLAN

SKALA	NUMMER	BET
1:100	A30:00	A

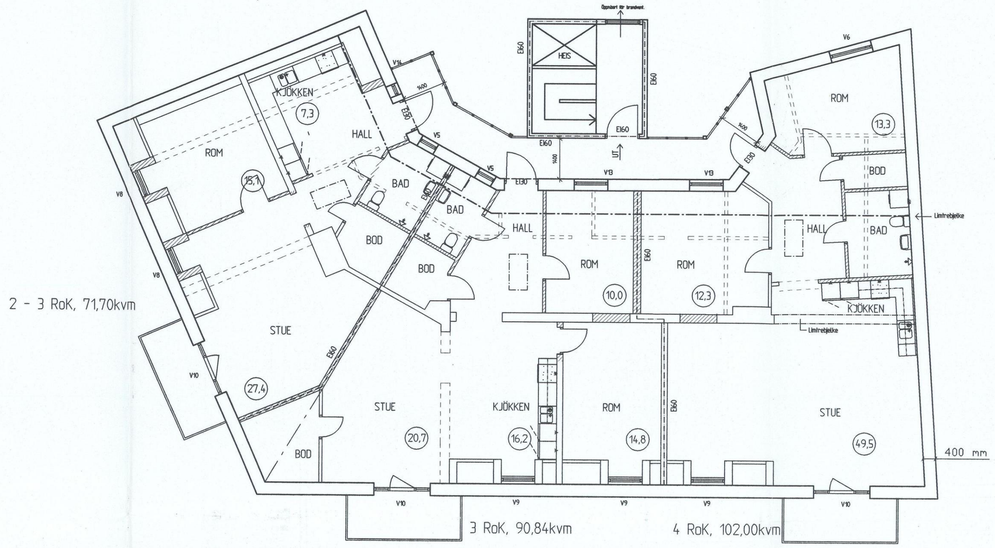
FÖRKLARINGAR

NYA VÄGGAR

NYA ÖPPNINGAR

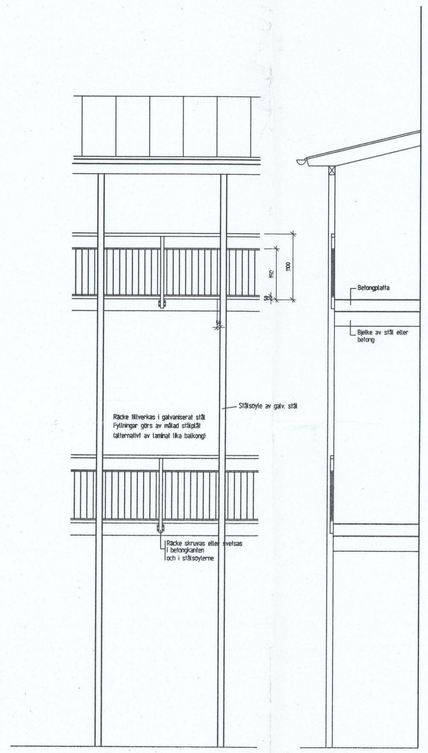
VÄGGAR SOM RIVS

UT — BELYST UTGÅNGSSKYLT



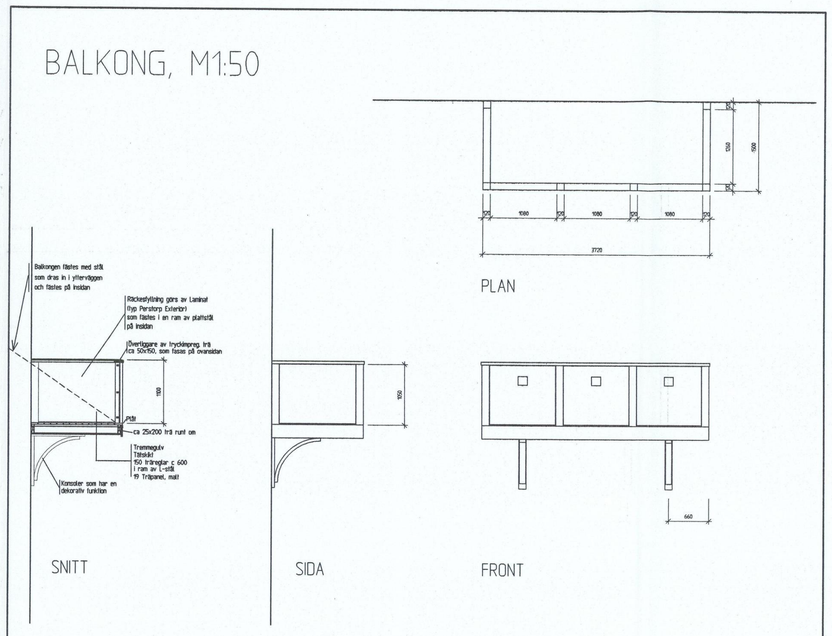
LOFTETASJE

LOFTGÅNG, M1:50



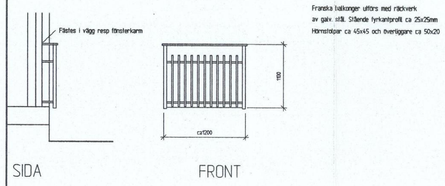
FRONT SNITT

BALKONG, M1:50



SNITT SIDA FRONT PLAN

RÄCKE FRANSK BALKONG, M1:50



SIDA FRONT

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
23. FEB. 2004

PLAN- OG MILJØSEKSJONEN
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 04/254
BEHANDL.DATO 25.02.04

BET	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
A	Diverse tillpassningar	P-OL	040210

ARBETSHANDLING

BRIGHT ARKITEKTER AB
OSLOVÄGEN 48, 452 35 STRÖMSTAD, info@bright-arkitekter.se
TEL: +46 526 607 75, FAX: +46 526 607 77, MOBIL: +46 706 200994

KJÖLBERGGATAN 2

UPPDRAG NR	RITAD / KONSTRUERAD AV	HANDLÄGGARE
s03-016	POL	POL

DATUM 2004.01.12 ANSVARIG

KJÖLBERGGATAN 2, SELLBAKK

LOFTETASJE
PLAN, BALKONGER

SKALA	NUMMER	BET
1:100, 1:50	A30:02	A



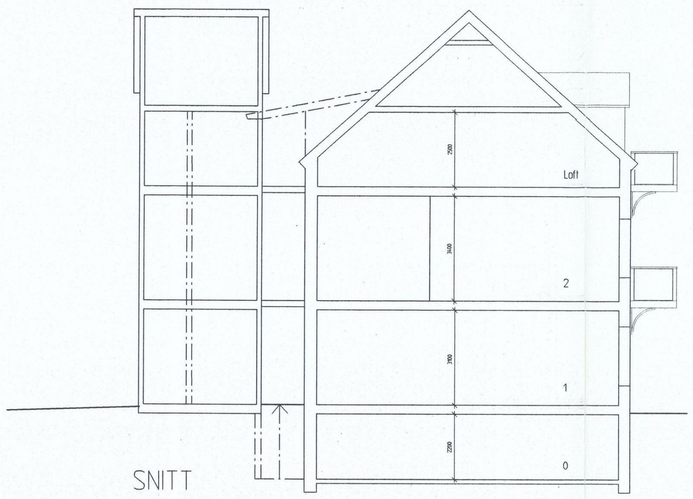
FASAD MOT KJØLBERGGATEN



FASAD MOT APOTEKERVEIEN



GÅRDSFASAD



SNITT

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
2 3. FEB. 2004

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 04/6254
BEHANDL.DATO 25.02.04

BET	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

ARBETSHANDLING

BRIGHT ARKITEKTER AB
OSLOVÄGEN 48, 452 35 STRÖMSTAD, info@bright-arkitekter.se
TEL: +46 526 607 75, FAX: +46 526 607 77, MOBIL: +46 706 200994

KJÖLBERGGATAN 2

UPPDRAG NR	RITAD / KONSTRUERAD AV	HANDLÄGGARE
s03-016	POL	POL

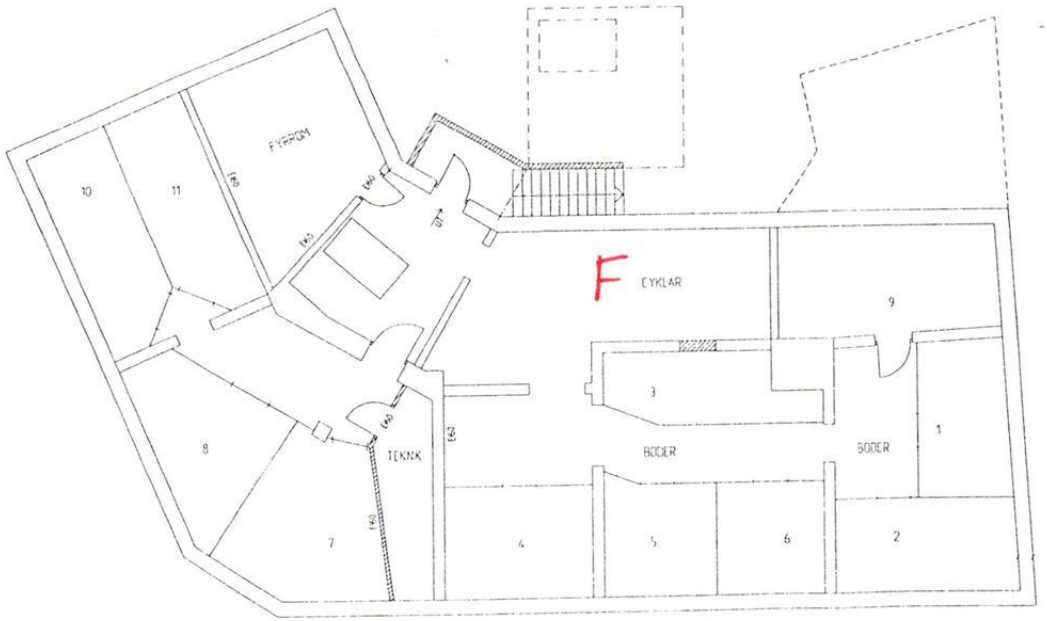
DATUM 2004.02.18 ANSVARIG

KJÖLBERGGATAN 2, SELLBAKK

FASADER

SKALA	NUMMER	BET
1:100	A35:01	

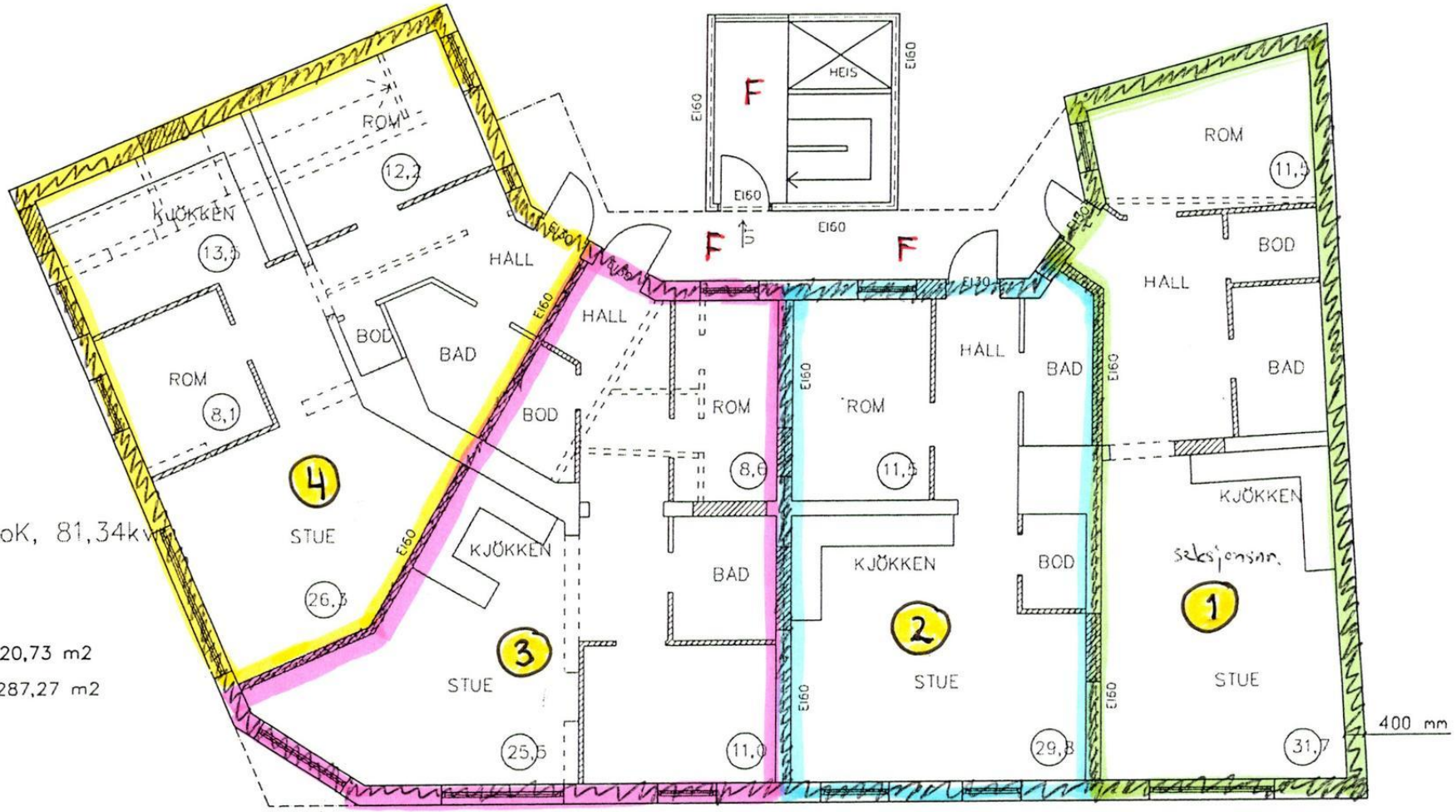
3



KJELLER ETASJEN Fellesareal

APOTEKERGÅRDEN, SELLBAKK

SKALA 1:100 04.02.10 P-01



3 – 4 RoK, 81,34kvm

Areal utvendig 320,73 m2

Areal innvendig 287,27 m2

3 RoK, 72,97kvm

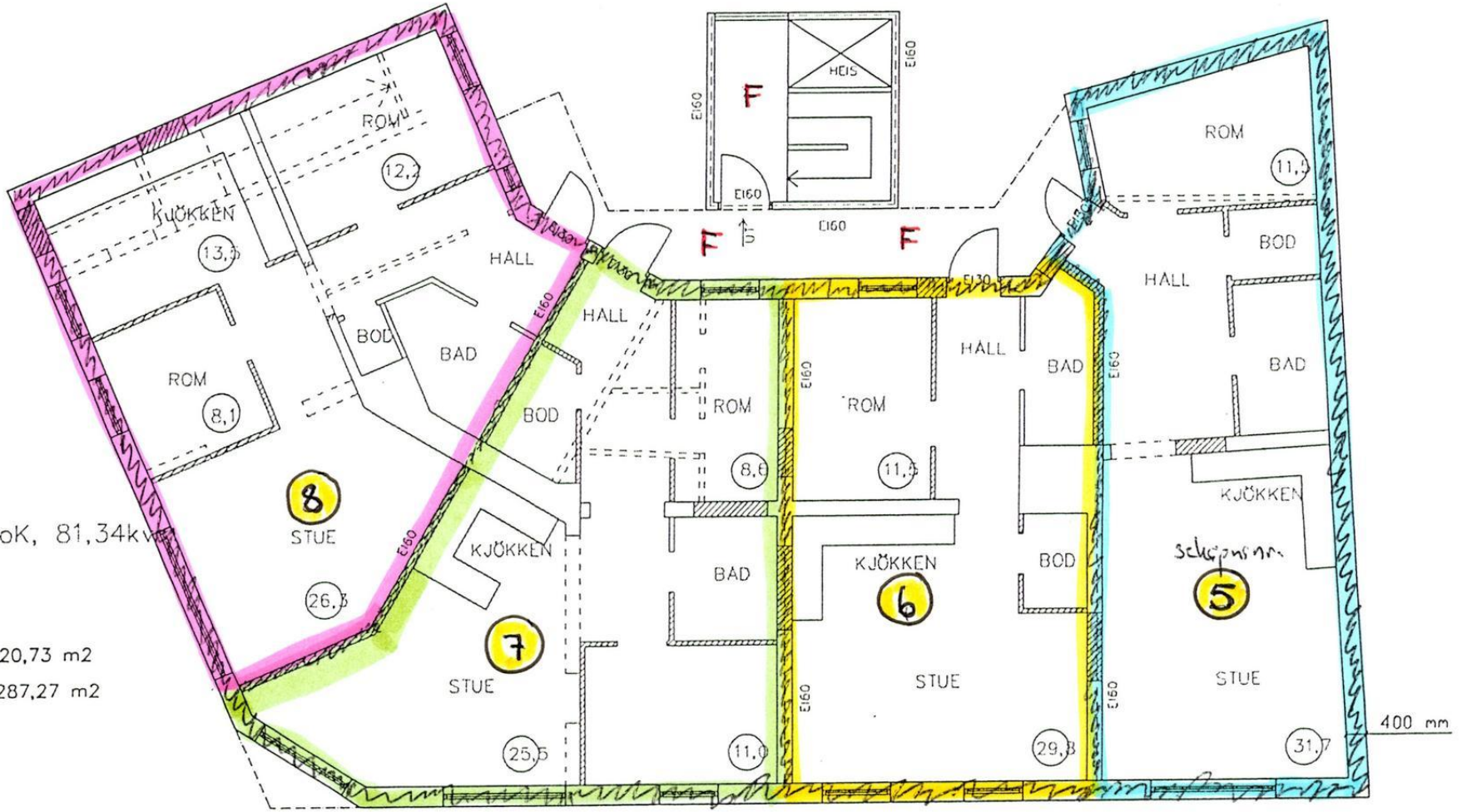
2 RoK, 59,85kvm

2 RoK, 65,86kvm

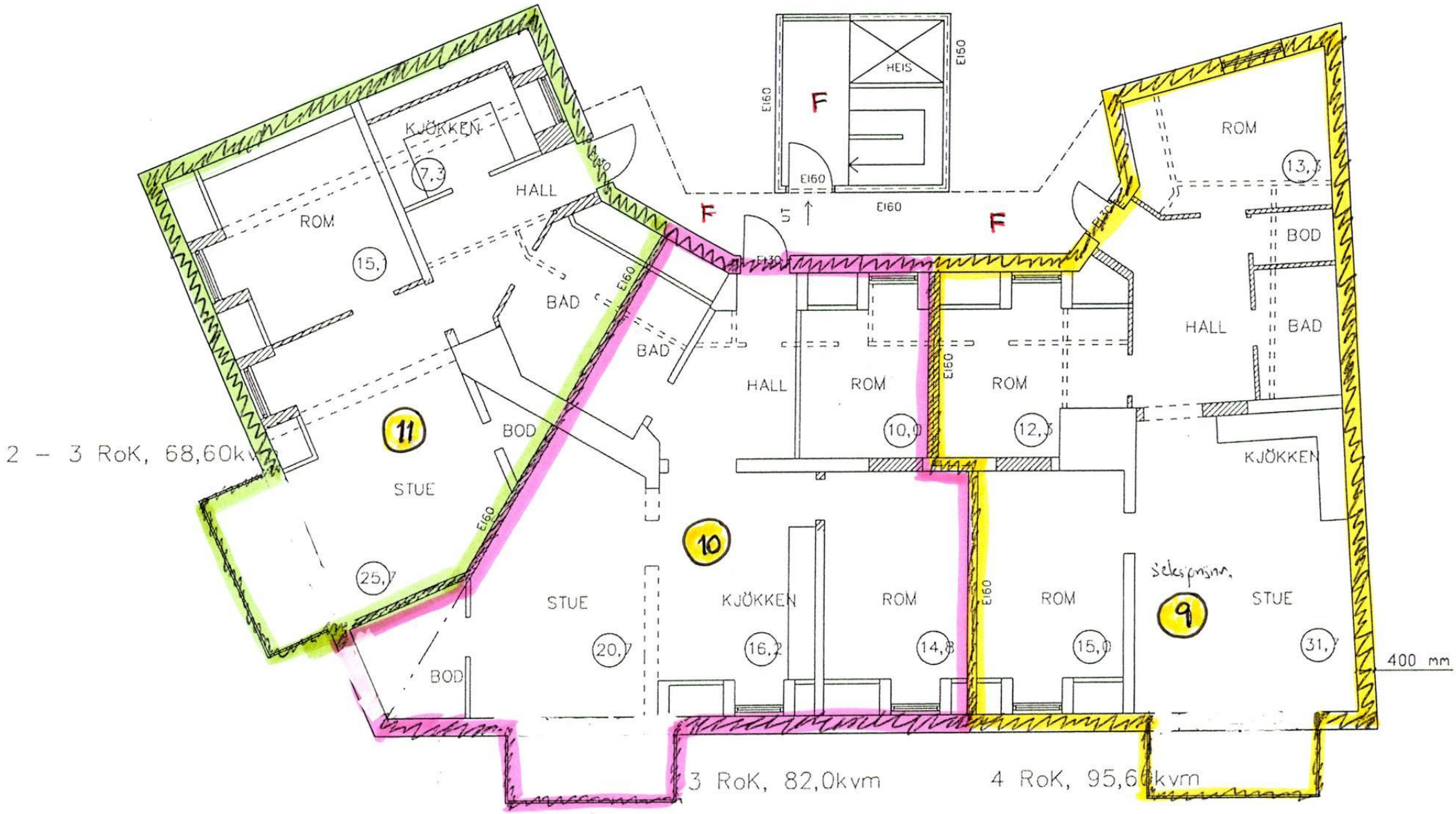
1.etg.

FTASJEN

5



2. etg. ETASJEN

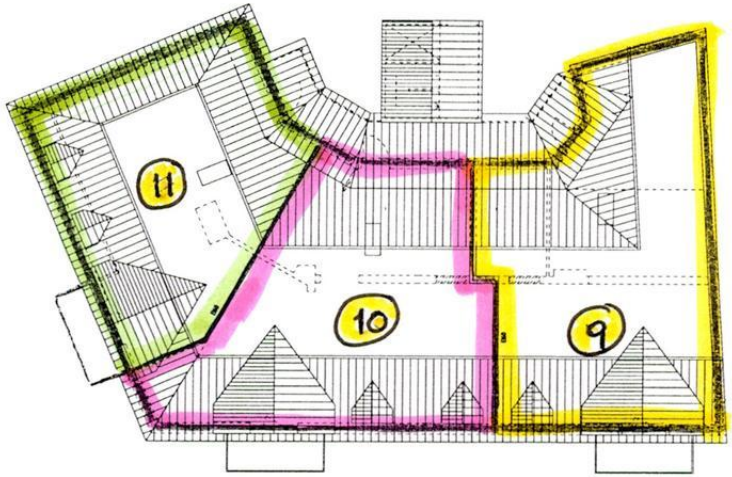

HEIS
F
EI60
KJØKKEN
7,3
HALL
ROM
15,
BAD
BAD
BOD
11
STUE
25,
BOD
STUE
20,
10
HALL
ROM
10,0
ROM
12,
KJØKKEN
KJØKKEN
ROM
ROM
16,2
14,8
15,0
Selskapsrom.
9
STUE
31,
ROM
13,
BOD
HALL
BAD
2 – 3 RoK, 68,60kvm
3 RoK, 82,0kvm
4 RoK, 95,6 kvm
400 mm

LOFTETASJE

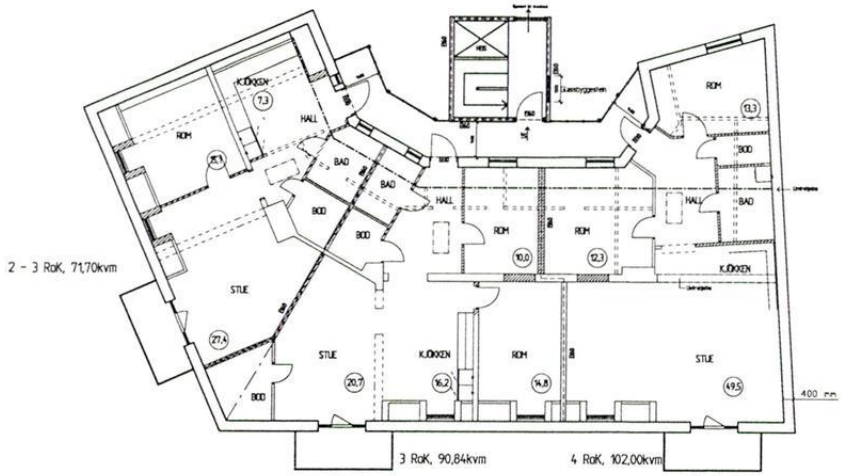
Tilleggsareal (B) til angitte seksj.nr. (råloft)

FÖRKLARINGAR

NYA VÄGGAR
NYA ÖPPNINGAR
VÄGGAR SOM RIVS
UT BELYST UTGÅNGSSKYLT



RÅLOFT



LOFTETASJE

ARBETSHANDLING

BRIGHT ARKITEKTER AB

ORLOVÄGEN 48, 452 36 STRÖMSTAD, info@bright-arkitekter.se
TEL: +46 526 807 75, FAX: +46 526 807 77, MOBIL: +46 708 200984

KJÖLBERGGATAN 2

s03-016	POL	POL

2004.08.10

KJÖLBERGGATAN 2, SELLBAKK

RÅLOFT
PLAN

1:100

A30:03

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 31.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 609 **Bruksnr.:** 239 **Seksjonsnr.:** 4
Adresse: Kjølberggaten 2, 1653 SELLEBAKK
Referanse: 192260032

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten 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.

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kjølberggaten 2, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/239/0/4

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-30

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 07. april 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 609 **Bruksnr.:** 239 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 4
Adresse: Kjølberggaten 2, 1653 SELLEBAKK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-609/239/0/4

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	24.09.2004	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] 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
HEGE ELLINORE ANDERSEN		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		
SE - Seksjonering	24.09.2004			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146876811	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk

Bygning 146876811: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	1 021.0
Antall boenheter	11	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 021.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☑
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	18.06.2004	24.01.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0104	84.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal

H02	4	291.0	0.0	291.0	0.0
H03	3	249.0	0.0	249.0	0.0
H01	4	291.0	0.0	291.0	0.0
K01	0	190.0	0.0	190.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
146876811-1	O - Ombygging	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	18.06.2004	18.06.2004
IG - Igangsettingstillatelse	18.06.2004	18.06.2004

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kjølberggaten	2		1653 SELLEBAKK

Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kjølberggaten 2, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/239/0/4

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-30

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kjølberggaten 2, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/239/0/4

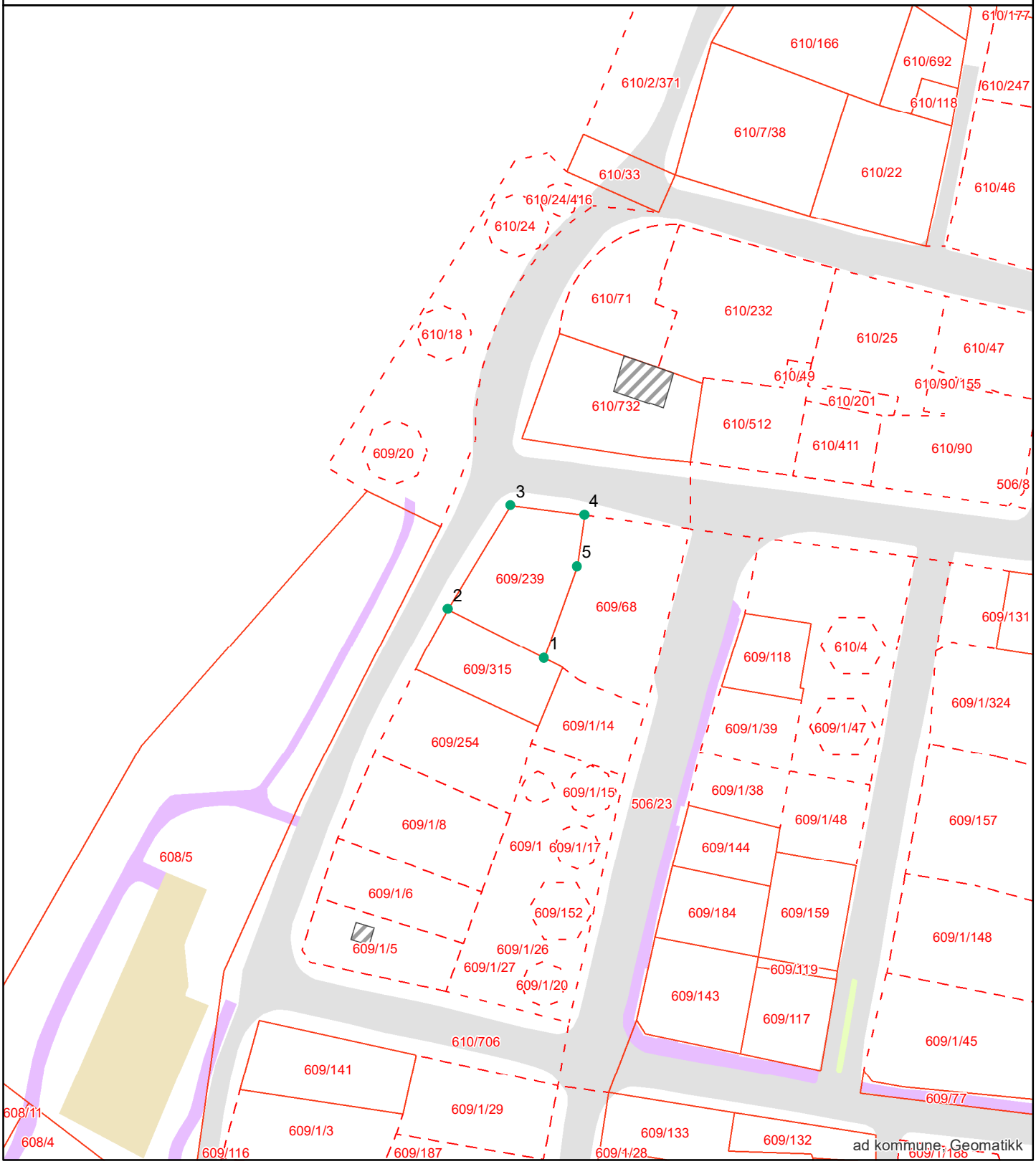
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-30

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 : 30.3.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567298.68613	613542.085711	Ikke spesifisert	19.91	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
2	6567307.64016	613524.317122	Ikke spesifisert	22.36	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
3	6567326.75899	613535.889056	Ikke spesifisert	13.7	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
4	6567325.02443	613549.473487	Ikke spesifisert	9.56	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
5	6567315.55895	613548.119879	Ikke spesifisert	17.92	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kjølberggaten 2, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/239/0/4

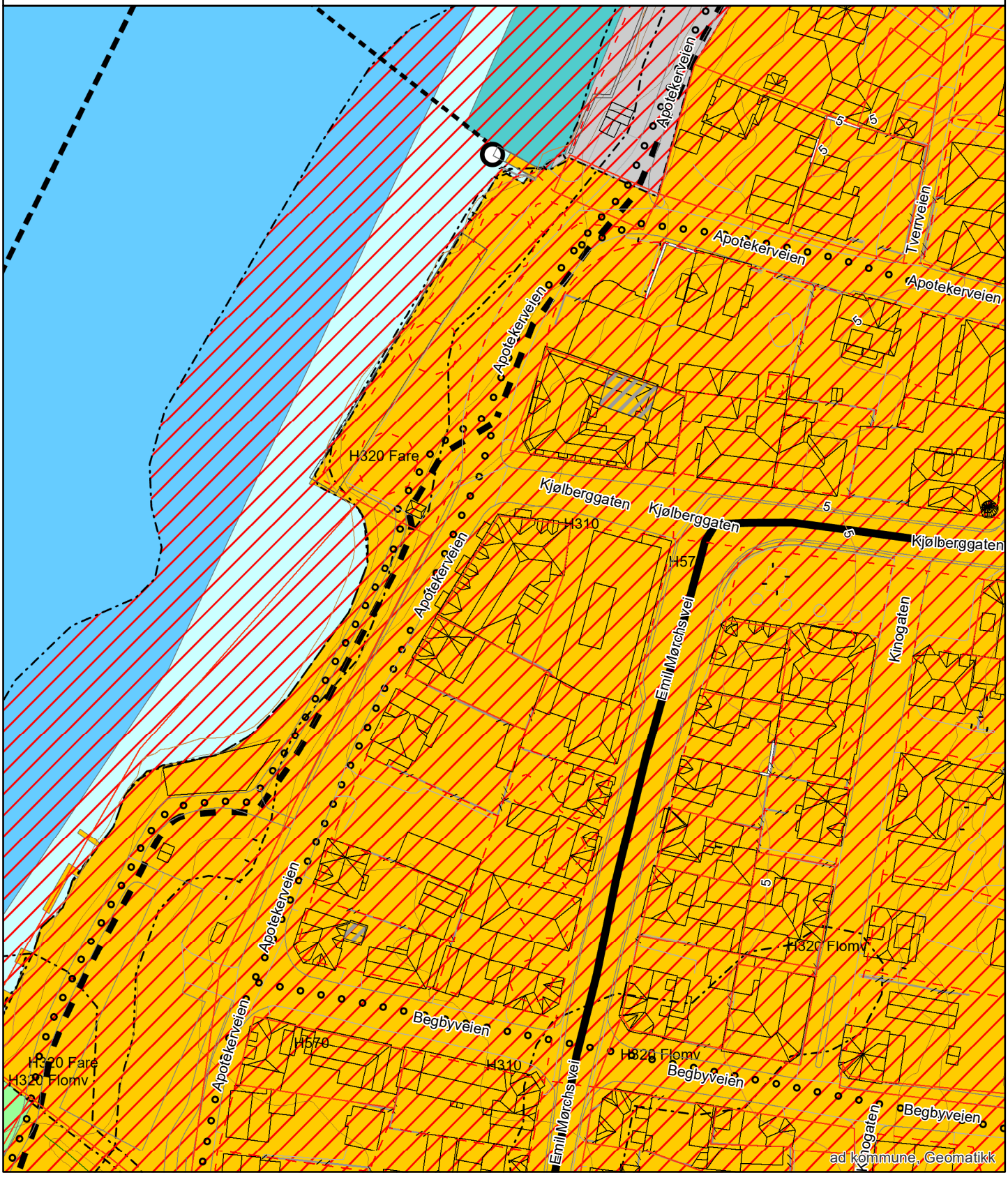
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-30

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.



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 609/239/0/0

Eierrepresentant: Apotekergården Bosameie

Regningsmottaker: Apotekergården Bosameie

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	609	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	239	Oppgitt areal	424,5 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	424 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Kjølberggaten 2	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
	1653 SELLEBAKK	Grunnkrets	Nedre Sellebakk	Valgkrets	Sellebakk

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1130	RENOVASJON - 660 L	1,00 660 L	kr 11 913,00	01.07.2026	1/1	0	kr 14 891,00
60	ESkatt Bolig	10 280 000,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 32 896,00
1130	RENOVASJON - 660 L	1,00 660 L	kr 11 913,00	01.07.2026	1/1	0	kr 14 891,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	11,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 13 675,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	11,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 31 170,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	597,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 26 151,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	597,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 8 616,00

kr 142 290,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
23144021	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	22.10.2025	2025	618	18919

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kjølberggaten 2, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/239/0/4

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-03-30

N

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



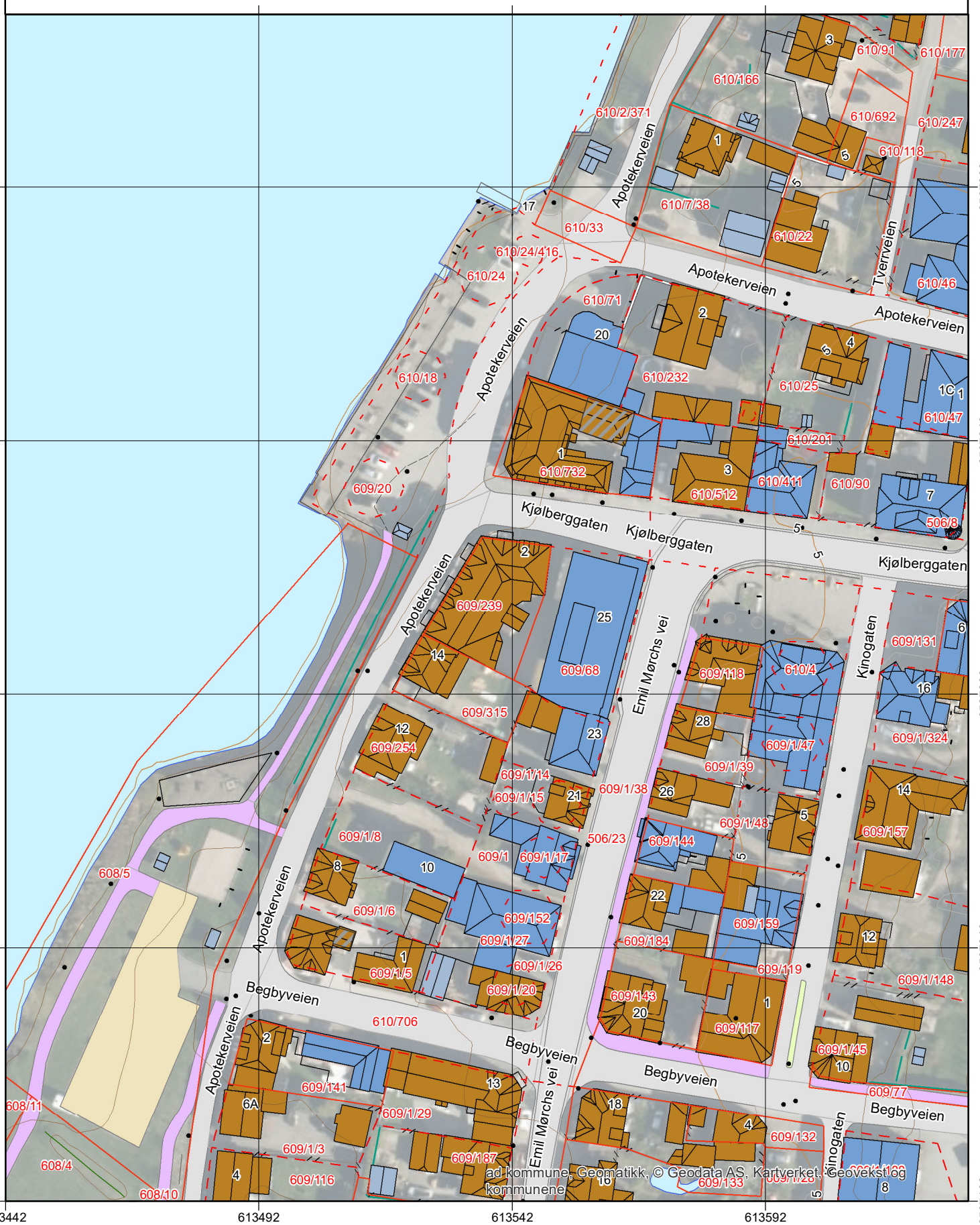
Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kjølberggaten 2, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/239/0/4

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-30

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



Bright Arkitekter AB V/Michael Froberg
Oslovägen 48
S-452 35 Strømstad

SVERIGE

Deres referanse	Vår referanse	Arkivkode	Dato
	03/13517-22/55168/04/PMS-PMB-PEBH	609/239	18.06.2004

Ferdigattest

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven § 93 - jf. § 99

Delegert vedtak nr. 04/0911/Planutvalget

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon datert 28.05.04 (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for:

Adresse: Kjølberggata 2
Gnr. 609 Bnr. 239

Arbeidets art: Bruksendring til boligbygg

Kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende Bygg Bedre AS er vedlagt søknaden.
Det bekreftes at det ikke er avdekket feil eller mangler ved utførelsen av tiltaket.

Gjenstående arbeider skal være utført innen: * (dato)

Med hilsen

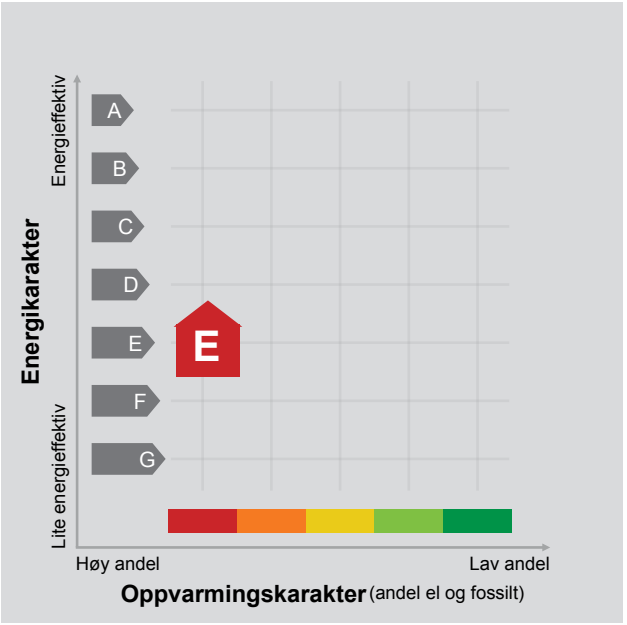
Per-Bjørn Homstvedt
overingeniør

Kopi til:
Brick Eiendom AS, K.G.Meldahlsvei 9, 1671 Kråkerøy

Plan- og miljøseksjonen Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 64 Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14 Bankkonto:5122 05 77000

ENERGIATTEST

Adresse	Kjølberggaten 2
Postnummer	1653
Sted	SELLEBAKK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	609
Bruksnummer	239
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	146876811
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-66714
Dato	14.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Eiendomsstatus, ordre 9095709

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 609	**Bnr:** 239	**Fnr:** 0	**Snr:** 4
Adresse:	Kjølberggaten 2, 1653 SELLEBAKK		
Areal matrikkelenhet:	424 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:** 310 - Ras- og skredfare 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner:	**Vedtatt:**	**Formål:** **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 30.03.2026

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kjølberggaten 2, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/239/0/4

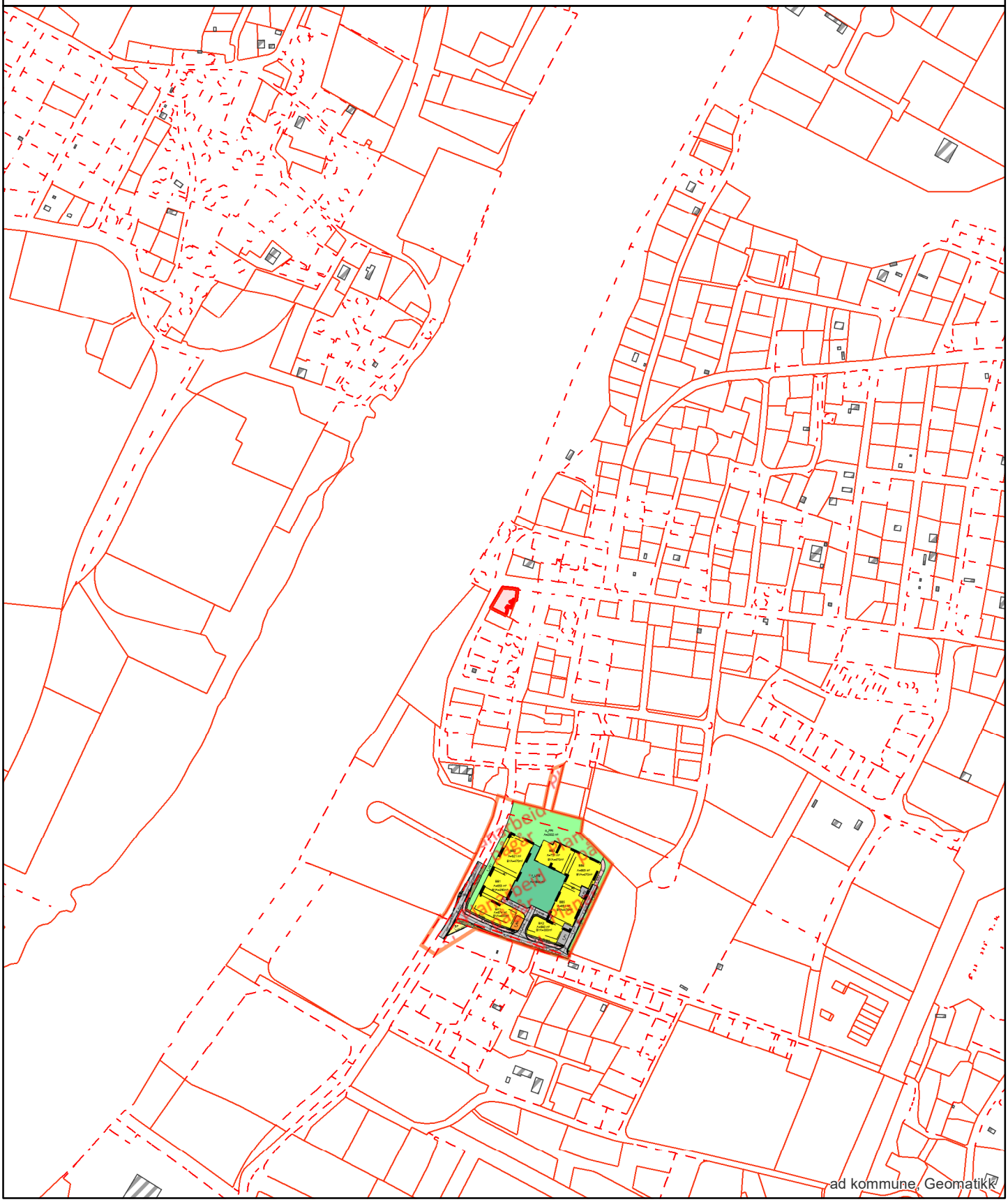
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-03-30

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,31.03.2026

Til informasjon!

Eiendom: 609/239/0/4 Kjølberggaten 2

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

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

Eiendomsrapport for 609 / 239 / 0 / 4

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



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

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

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

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.

Nabolagsprofil

Kjølberggaten 2 - Nabolaget Sellebakk - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

Sellebakk torg Linje 199	1 min 0.1 km
Sellebakk fergeleie Linje 804	1 min 0.1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	9 min 4.8 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	11 min 5.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

Skoler

Kjølberg skole (1-7 kl.) 261 elever, 16 klasser	9 min 0.7 km
Sagabakken skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	20 min 1.8 km
Begby barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	6 min 2.5 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	9 min 4.9 km
Hans Nielsen Hauge vgs	10 min

Ladepunkt for el-bil

Kiwi Sorgenfri Allé	12 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

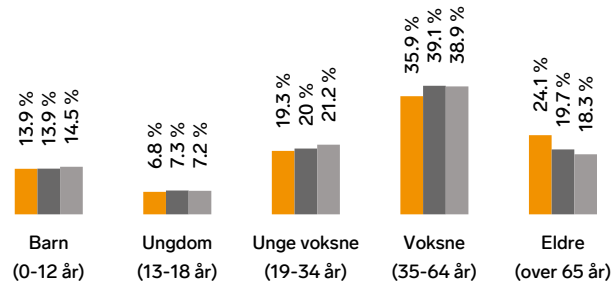
Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sellebakk	2 656	1 258
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løen barnehage (1-5 år) 52 barn	9 min 0.7 km
Petri barnehage (3-5 år) 12 barn	11 min 1 km
Kjølstad barnehage (0-5 år) 60 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Sellebakk PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Sellebakk	7 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Gateparkering
Lett 86/100

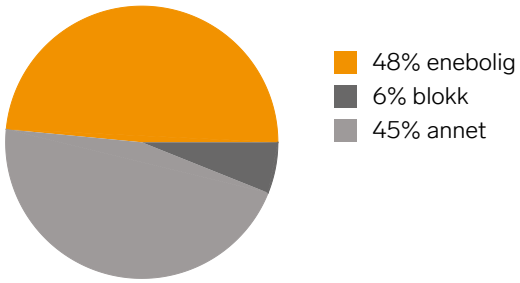
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 78/100

Sport

Nedre tomtegate balløkke Ballspill	8 min 0.6 km
Kjølberg skole balløkke Ballspill	10 min 0.8 km
Expressgym Sellebakk	7 min
SKY Fitness Torp	4 min

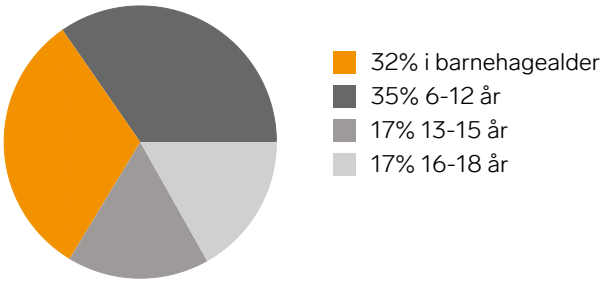
Boligmasse



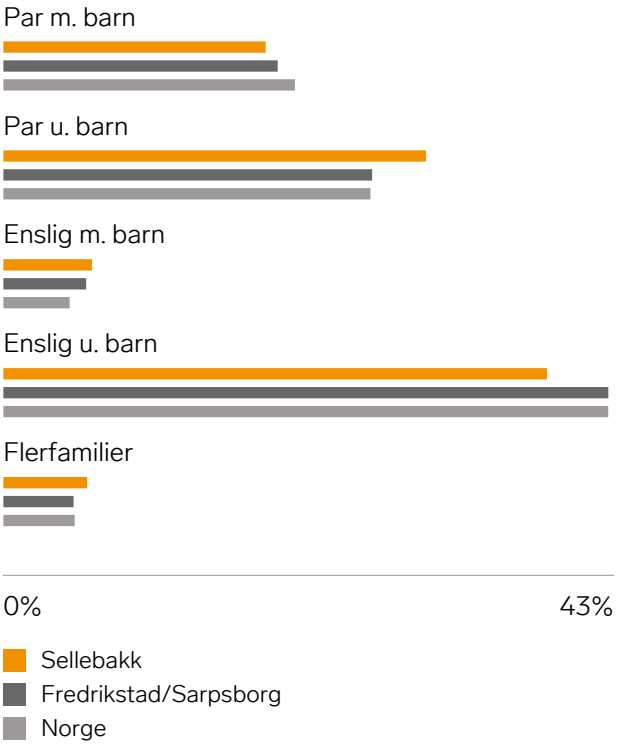
Varer/Tjenester

Østsiden Storsenter	10 min
Vitusapotek Selbak	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



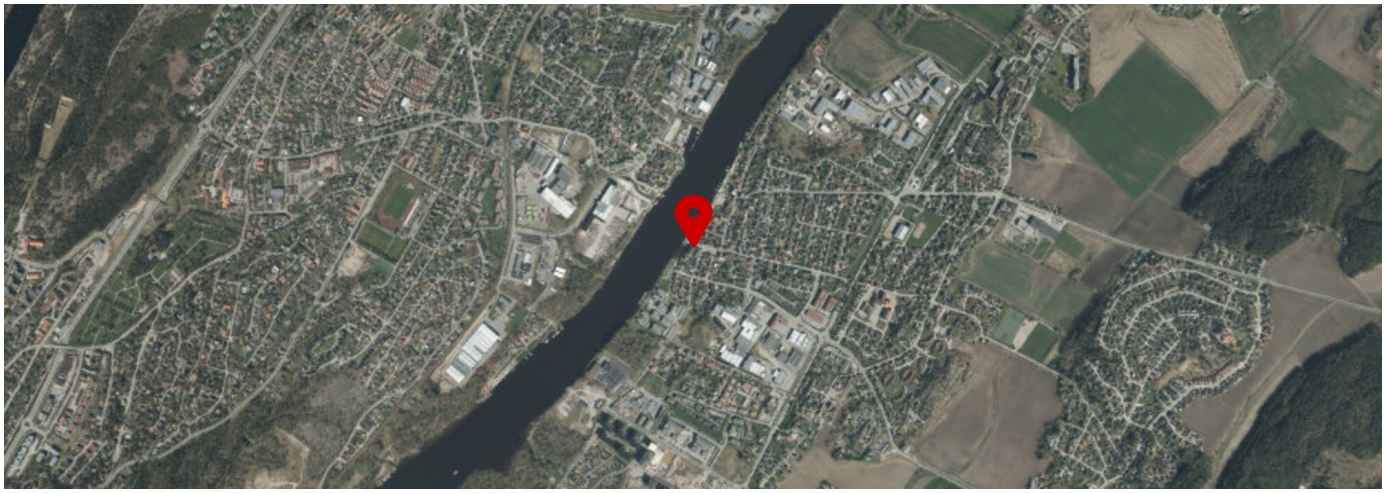
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	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