

Nordre Kongsvei 81



Velkommen til

Nordre Kongsvei 81



Salgsoppgaven produsert 12. september 2025

Kjølbergskogen

Klassisk hvitmalt familiebolig med frodig, landlig hage og deilige uteplasser. Friske, lyse rom og god standard

Prisantydning	6 300 000,-
Omkostninger	158 850,-
Totalpris	6 458 850,-
BRA-i	187 kvm
Totalt BRA	232 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2003

Ansvarlig megler	Madeleine Flodin
Telefon	948 72 136
E-post	m.flodin@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- 7 km øst for Fredrikstad sentrum, finner du Nordre Kongsveien 81, i et nabolag med flotte eneboliger, store hager, rolige gater og villaer. Området Kjølbergskogen ligger i nærhet til dagligvarer, ymse servicetilbud, baker, småbutikker, egen havn og ferge til Lisleby. Parkområde og en barnehage er nærmeste nabo. Den praktfulle hvitmalte, villaen fra 2003 står i modernisert sveitserstil med krysstak og symmetri. Rundt imponerende steinsatte plasser og stier bugner hagen med all slags vekster. Her finner du flere nydelige uteplasser med og uten tak, og i tillegg en herlig utestue. Boligen er frisk og luftig — utført med godt håndverk og velutstyrt med vannbåren varme og balansert ventilasjon. Kjøkken og vaskerom holder høy standard.

Arealer og innhold

BRA-i:	187 kvm
BRA-e:	45 kvm
Totalt BRA:	232 kvm
TBA:	15 kvm

Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 101 kvm. - Hall, vaskerom, bad, stuer og kjøkken
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 10 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 86 kvm. - Stue, fire soverom og bad
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 5 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 45 kvm. Garasje
Total BRA: 45 kvm.

Nordre Kongsvei 81
1.etasje



Din BoligBistand

Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegning 1 etasje

Nordre Kongsvei 81
2.etasje



Din BoligBistand

Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegning 2 etasje







Beliggenhet

Kjølbergsskogen

På østsiden av Glomma, 7 km unna Fredrikstad sentrum, i lokalsamfunnet Kjølbergskogen, finner du Nordre Kongsvei 81. Dette er det siste huset før bommen, så det er ingen gjennomgangstrafikk av biler forbi huset.

Boligen ligger i et strøk bestående av flotte eneboliger med store hager, og større villaer som denne. Nabolagets gater er ryddige og lite trafikkerte, og skogen er kun en kort rusletur unna.

Mot vest hviler et lite skogbelte, og bakenfor åpner landskapet seg i åpne åkre ved siden av Sellebak TIF.

Dette er et vakkert, fredelig og svært familievennlig sted å bo.
Med kun 50 meter til barnehage, 1.5 km til barneskole og 1 km til ungdomskole gjør man seg mindre avhengig av bil og kan sykle eller gå langs trygge veier.

Vil du bade, så sett deg på sykkelen i retning Vispen, en av byens populære badeplasser.

Tar du turen til Gamle Sellebakk sentrum møter du det som likner en ekte 50-talls småby. Der finnes baker, dagligvare, frisør og andre servicetilbud, i tillegg til egen båthavn og ferge over Glomma til Lisleby.

Sellebakk er også en fin inngang til Glommastien - en flott sykkelrute langs elven mellom Sarpsborg og Fredrikstad, med vakre partier der du passerer gammel løvskog.

Dette er et variert og spennende sted med et mangfold av muligheter, og vil du inn til sentrum, går bussen hver halvtime fra Kjølbergskogen cirka 250 m bortenfor huset.
Boligen ligger gunstig til for pendlere, med 11 min til E6 og 97 km til Oslo.











Standard

Du går inn i hallen og legger først merke til standarden. For flatene er skikkelige og gode, med fliser på gulvet og en solid trapp opp i andre etasje. Lysmalt panel på veggene og tilsvarende i taket med downlights.

Den klassiske stilen du møtte utenfor videreføres, men det er friskt og modernisert — for eksempel med en stor speilgarderobe integrert i sideveggen.

Det neste du ser er siktlinjen; gjennom de franske dørene, gjennom stuen, terrassedørene og ut i hagen. Du får en følelse av boligen allerede idet du trår over terskelen, og det er et sikkert kvalitetstegn.

Du møter en lang spisestue som i enden svinger inn til dagligstuen. Planløsningen i 1.etasje er lagt opp slik at du enkelt kan tilføre et ekstra soverom der det nå er en sofakrok.

Laminatgulvet fra 2022 er levende og sterkt. Alle gulv i begge etasjer har vannbåren varme, bortsett fra det store soverommet ovenpå.
Det er ny bergvarmepumpe fra 2022, og nytt ventilasjonsaggregat til balansert ventilasjon fra 2021. Inneklimaet er godt.

Begge stuene har rikelig med vinduer og med alt det grønne utenfor, kjenner du virkelig den klassiske klarheten fylle rommene.

Også inn til kjøkkenet er det franske dører.
Kjøkkenet har deilige gulvfliser, hvite overflater og panel i taket — også her er det flere downlights. En liten mørkegrønn vegg bryter opp og gir rommet karakter.
Innredingen fra Kvik ble montert i 2019 — hvitt og rent med betongmønstret benkeplate.
Det er rikelig utstyrt med integrerte hvitevarer, deriblant et kjølehjørne og en Quooker-kran som leverer kokende vann.
Ut på gulvet står en stor kjøkkenøy. En del har skuffer, mens mesteparten er åpen så du kan sitte. Her kan man potensielt sitte så mange som seks personer på et stemningsfullt alternativ til spisestuen, ikke bare for frokost eller kveldsmat, men også middag med gjester.

En terrassedør leder ut på gårdsplassen og lar deg enkelt forsyne to uteplasser med mat og drikke.

Til glede for familier med barn og mye klesvask, er vaskerommet stort og velutstyrt med både benk,

og skuffer og skap, og det er plass til alt i tillegg til ekstra kjøleskap og fryser!
Dessuten har vaskerommet egen dør ut, så skittentøy kan fraktes direkte inn uten å fraktes gjennom huset.

Baderommet er fra byggeåret, men fikk ny membran og fliser i 2020. Innredningen og dusjkabinettet ser også nyere ut, og fremstår både klassisk og moderne.

I andre etasje møter vi først en loftstue. Gulvene her oppe er lysere. Du åpner balkongdøren og går ut for å få en få en oversikt over parkområdet, og det er faktisk god sitteplass her.

Baderommet har delvis skråtak og har flislagte vegger og gulv. Her kan man velge mellom dusjkabinett, eller et kostbart og delikat badekar med Microsilk funksjon . Dette er et lyst og tiltalende rom.

Det er fire soverom her oppe, og hvert rom har hver sin friske fargepalett som gir rommene en egen identitet. Kneloftene er smart utnyttet til små skap og innebygde hyller.
Det største rommet har dessuten en fenomenal helveggs speilgarderobe som utvider rommet til det dobbelte. De mindre har skråskap integrert i endeveggen.

Dette er virkelig en åpen og behagelig bolig, ideell for barnefamilier!






























































































81



Informasjon

Nordre Kongsvei 81

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0221/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nordre Kongsvei 81, 1654 SELLEBAKK
Gnr 610, bnr 621 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Ole Christian Andersen
Katrine Kjellvik Andersen

Kjøpesum og omkostninger
6 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
157 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
158 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
178 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 458 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 478 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2003

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 187 kvm
BRA-e: 45 kvm
Totalt BRA: 232 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 101 kvm. - Hall, vaskerom, bad, stuer og kjøkken
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 10 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 86 kvm. - Stue, fire soverom og bad

Total BRA: 86 kvm.
TBA: 5 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 45 kvm. Garasje
Total BRA: 45 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TAKHØYDE:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,38 meter
-Takhøyden i 2.etasje er varierende da det er skråtak, fra 1,06 - 2,37 meter

PLANAVVIK:
- Planavvik målt med laser på gulv i 1.etasje viser ingen unormale høydeforskjeller
- Planavvik målt med laser på gulv i 2.etasje viser ingen unormale høydeforskjeller

MÅLING:
- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold med morgensol på østsiden ved inngangspartiet, og ettermiddags- samt noe kveldssol på baksiden av huset.

Standard

Du går inn i hallen og legger først merke til standarden. For flatene er skikkelige og gode, med fliser på gulvet og en solid trapp opp i andre etasje. Lysmalt panel på veggene og tilsvarende i taket med downlights.

Den klassiske stilen du møtte utenfor videreføres, men det er friskt og modernisert — for eksempel med en stor speilgarderobe integrert i sideveggen.

Det neste du ser er siktlinjen; gjennom de franske dørene, gjennom stuen, terrassedørene og ut i hagen. Du får en følelse av boligen allerede idet du trår over terskelen, og det er et sikkert kvalitetstegn.

Du møter en lang spisestue som i enden svinger inn til dagligstuen. Planløsningen i 1.etasje er lagt opp slik at du enkelt kan tilføre et ekstra soverom der det nå er en sofakrok.

Laminatgulvet fra 2022 er levende og sterkt. Alle gulv i begge etasjer har vannbåren varme, bortsett fra det store soverommet ovenpå.
Det er ny bergvarmepumpe fra 2022, og nytt ventilasjonsaggregat til balansert ventilasjon fra 2021. Inneklimaet er godt.

Begge stuene har rikelig med vinduer og med alt det grønne utenfor, kjenner du virkelig den klassiske klarheten fylle rommene.

Også inn til kjøkkenet er det franske dører. Kjøkkenet har deilige gulvfliser, hvite overflater og panel i taket — også her er det flere downlights. En liten mørkegrønn vegg bryter opp og gir rommet karakter.
Innredingen fra Kvik ble montert i 2019 — hvitt og rent med betongmønstret benkeplate.
Det er rikelig utstyrt med integrerte hvitevarer, deriblant et kjølehjørne og en Quooker-kran som leverer kokende vann.
Ut på gulvet står en stor kjøkkenøy. En del har skuffer, mens mesteparten er åpen så du kan sitte. Her kan man potensielt sitte så mange som seks personer på et stemningsfullt alternativ til spisestuen, ikke bare for frokost eller kveldsmat, men

også middag med gjester.

En terrassedør leder ut på gårdsplassen og lar deg enkelt forsyne to uteplasser med mat og drikke.

Til glede for familier med barn og mye klesvask, er vaskerommet stort og velutstyrt med både benk, og skuffer og skap, og det er plass til alt i tillegg til ekstra kjøleskap og fryser!
Dessuten har vaskerommet egen dør ut, så skittentøy kan fraktes direkte inn uten å fraktes gjennom huset.

Baderommet er fra byggeåret, men fikk ny membran og fliser i 2020. Innredningen og dusjkabinettet ser også nyere ut, og fremstår både klassisk og moderne.

I andre etasje møter vi først en loftstue. Gulvene her oppe er lysere. Du åpner balkongdøren og går ut for å få en få en oversikt over parkområdet, og det er faktisk god sitteplass her.

Baderommet har delvis skråtak og har flislagte vegger og gulv. Her kan man velge mellom dusjkabinett, eller et kostbart og delikat badekar med Microsilk funksjon . Dette er et lyst og tiltalende rom.

Det er fire soverom her oppe, og hvert rom har hver sin friske fargepalett som gir rommene en egen identitet. Kneloftene er smart utnyttet til små skap og innebygde hyller.
Det største rommet har dessuten en fenomenal helveggs speilgarderobe som utvider rommet til det dobbelte. De mindre har skråskap integrert i endeveggen.

Dette er virkelig en åpen og behagelig bolig, ideell for barnefamilier!

Parkering

Boligen har parkering i garasje og på egen gårdsplass, hvor det er montert ladeboks for elbil.

Modernisering og påkostninger

Boligen har gjennomgått betydelige oppgraderinger de senere år, blant annet:

- Solceller installert på tak av Solorkan (2023)

- Nytt gulv i stue og åpnet opp mellom stue og soverom i 1. etasje (egeninnsats, 2022)

- Elektriske screens montert av Markisemannen (2022)

- Ny pumpe til vannbåren varme (2022)

- Pyntelister på fasade mot vei byttet (egeninnsats, ca. 2022)

- Elbillader montert av AL Elektriske (2020)

- Bad i 1. etasje med ny smøremembran, gulvfliser, innredning og utstyr (egeninnsats, 2020)

- Nytt kjøkken fra KVIK (2019)

- Bod oppført ved garasje (egeninnsats, ca. 2011)

- Elektrisk opplegg i garasje (egeninnsats, 2005)

- Ny innredning på bad i 2. etasje (2020)

- Nytt ventilasjonsaggregat (2021)

- Isolert lekestue (år ikke oppgitt)

- Oppført drivhus (år ikke oppgitt)

- Tak og vegger malt i hele huset, unntatt vaskerom (utført i løpet av de siste par, tre årene)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
- Arbeid som er utført: Bad 1.etg.: Byttet fliser, membran, speilskap og servantskap. Utført 2020. Bad 2.etg.: Byttet dusj, servantskap og badekar. Byttet silikonfug gulv/vegg.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, ufaglært
- Arbeid som er utført: Byttet smøremembran på bad 1.etg. i 2020

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
- Eventuell kommentar: Smøremembran 1.etg. Utført selv. På bad 2.etg. er det sveiset membran fra byggeåret. Utført av fagmann.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriske screens. Utført av Markisemannen 2022. Solceller på tak. Utført av Solorkan i 2023. Bod garasje. Egeninnsats. Utført ca. 2011. Pyntelist fasade hus byttet på utstikk mot vei. Egeninnsats. Utført ca. 2022. Elektrisk i garasje. Egeninnsats utført 2005.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AL Elektriske: - montert elbillader 2020 - koblet til elektriske screens 2022 - koblet til ny bergvarmepumpe 2022

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AL Elektriske: - montert elbillader 2020

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei
Eventuell kommentar: Tatt bort en vegg for å få større stue. Lagt nytt gulv i stue. Egeninnsats utført i 2022.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Nei. Eventuell kommentar: Har ikke privat vannforsyning

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Beskriv: Renset ventilasjonsrør og byttet balansert ventilasjon. Utført av Moe ventilasjon 2021.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært
- Arbeid som er utført: Stenlagt gårdsplass utført i to omganger. 2005 og 2011. Egeninnsats.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
- Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målt ca. 2010-2011 gjennom vinteren. Målingen var over grenseverdi. Satte inn vifte over tak som ventilerer grunnen. Målte på nytt i 2011-2012 gjennom vinteren. Årsmiddelverdi var da på 70 og 40, målt på to ulike steder i huset.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Beskriv: Det har vært sprekker i fliser ved inngangsdør på vaskerom. Dette er utbedret. Det er også byttet silikon i overgang gulv/vegg.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja. Beskriv: AL elektriske har byttet en automatsikring.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Beskriv: I overgang mellom ringmur og støpt plate har fliser sprukket ved dører. Burde vært en silikonfug i overgang.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Beskriv: I løpet av året er det noen få sukkermaur og noen få skrukketroll. For noen år siden så vi tidvis noen sølvkre. Ikke sett etter å ha pusset opp bad i 1.etg

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Nei
- Eventuell kommentar: Har byttet bergvarmepumpe og balansert ventilasjon pga. alder.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja
- Beskriv: Knirk i laminatgulv 1.etg. Vi har fått vite at dette kan skyldes en produksjonsfeil fra leverandør. I sommer så vi noe kondens fra kjølehjørnet på de varmeste dagene. Ikke opplevd tidligere. Inngangsdør trenger en ekstra dytt på dager med sterk morgensol. Det er noe "knitring" fra vannrør i gulv 2.etg. i

perioder. Dette er ikke en feil, men varmepumpen som sender overskuddsvarme ut i rør. Fukt i vegg til bod i garasje.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Oppgi type rapport og årstall: Bro Varmex monterte kjølekonvektor i 2011. I forbindelse med monteringen ble det en lekkasje og det kom noe vann gjennom gulv og ned til 1.etg. Dette ble utbedret av Fønix Mesterservice. Rapport foreligger.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 2003.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. Beskriv: Velforening har felles avtale med Telenor om levering av TV- og bredbåndsnett. Pr. nå koster dette 660 kr. pr. mnd.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

- I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:
Grunnforhold er ikke kjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn og radonsperre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra byggeår (2003). Mengde isolasjon antas å være ca 15 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving fra byggeår (2003). Ytterdør med Yale Doorman fra også byggeår.

Saltakkonstruksjon med ark, oppført med prefabrikkerte takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong,

renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Undertak, taktekking med tilhørende deler er fra byggeår. Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra soverom i 2.etasje, loftet er delvis gangbart og benyttet som lagring på befaringsdagen. Loftet har gjennomgående lufting nederst via gesims- og takutstikk. I 1.etasje har boligen platting ved inngangsparti og ved stue, oppført i betong med skifer og rekkverk i stående spileformat som er malt. I 2.etasje har boligen terrasse mot nord-vest, oppført i trekonstruksjon med søyler forankret mot bakken, tilfarere anlagt mot husvegg med terrassebord på overside og rekkverk i stående malt spileformat.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:
-Det er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, datert 2003. Fremlagte tegninger samsvarer ikke helt med dagens bruk. I 1.etasje er soverom blitt omgjort til en del av stuen
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen
-Rekkverkshøyde måles til 0,89 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Krav til høyde ved oppføring var 0,9 meter og dagens krav til høyde er 1,0 meter når konstruksjoner er oppført over 0,5 meter over terreng

Bygningsdeler som har fått TG2:

6.1 Balkonger, verandaer og lignende
-Det registreres en del løse skifer på plattinger i 1.etasje, samt en del hulrom. Reparasjoner må kunne påregnes
-Terrassegulv på terrasse i 2.etasje med tegn til alder og normal slitasje, innfesting har også rustdannelser. Vedlikehold/oppgraderinger må kunne forventes i tiden fremover
-Rekkverkshøyde måles til 0,89 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Krav til høyde ved oppføring var 0,9 meter og dagens krav til høyde er 1,0 meter. Vurderingen tar utgangspunkt i hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet

7.1.2 Vaskerom 1.etasje Overflate gulv
-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig. Ingen synlig oppbrett med membran mot terskler, terskler er også flate og ligger tett mot gulvfliser. Oppbretten er en avgrensing som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet

7.1.3 Vaskerom 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
-Plastsluk med vannlås, det er vanskelig å konstatere om slukmansjett eller membran er tilstede i sluk
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand

7.2.2 Bad 1.etasje Overflate gulv
-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig. Ingen synlig oppbrett med membran mot terskel, terskel er også flat og ligger tett mot gulvfliser. Oppbretten er en avgrensing som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet

7.2.3 Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

-Plastsluk med vannlås, det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt
-Rommet er ikke utformet som et komplett våtrom da vegger har malt trepanel. Våtrom skal vanntett sjikt på vegger og gulv
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand

7.3.3 Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
-Plastsluk med vannlås, noe vanskelig å konstatere membran, men det er tegn til type tettesjikt som er klemt under klemring
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Rørskap er ikke merket. Merking gjør service og utskiftning av rør mer effektivt og reduserer risiko for feiltilkoblinger og evt. fremtidige lekkasjer
-Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig
-Det mangler endetetting på varerør på kjøkken og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger boligen: oppvaskemaskin, to stekeovner, fryser, kjølehjørne, platetopp og kjøkkenventilator.

Vaskemaskin medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Takpendler i huset.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

B - lysegrønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- 1.etg: Vannbåren varme i alle rom og peis/ildsted i stue
- 2.etg: Vannbåren varme i alle rom, unntatt stort soverom mot øst. Kjølekonvektor i loftstue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

I 2024 var det totale strømforbruket på 22 067 kWt, hvorav 10 231 kWt ble kjøpt og 11 836 kWt ble dekket av egenproduksjon fra solceller. Forbruket inkluderer lading av to elbiler.

Solcellene produserte totalt 17 400 kWt i 2024, og av dette ble 5 113 kWt solgt tilbake til strømnettet. Kostnadene for strøm (ekskl. nettleie) utgjorde 5 673 kr for hele året.

Så langt i 2025 er kostnaden 0 kr, mens det er oppnådd en inntekt på 347 kr fra overskuddsproduksjon. Merk at nettleie kommer i tillegg.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 21 248,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 7 775,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 268,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra telenor på kr 660,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 7 982,- pr. 01.01.2025

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 388 452,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 553 807,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg forsikring
Polisenr: 2978038

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet en felles avtale gjennom velforeningen. Abonnementet leveres av Telenor, og månedlig kostnad er kr. 660,- for både TV og bredbånd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 811 kvm (Eiertomt)
Området er åpent og grønt. En sti leder opp mellom trærne til barnehagen. Bak hekker, prydbusker og hvite syriner reiser det seg en praktfull villa — Hvitmalt i klassisk stil med sort tak.

Det første vi merker er symmetrien. Det midtstilte takoppløftet, som speiles på baksiden, danner et kryss mot saltaket. Vi ser et stort antall solceller, i tre himmelretninger, antagelig nok til å produsere en betydelig mengde strøm. Takoppløftene er fremskutte så man får et overbygd vindfang på begge side og dermed to fine uteplasser.

Mot veien bæres overbygget av fire ornamenterte stolper med mønster fra sveitserstilen, i dette tilfellet — ekstra forseggjorte. Boligen ble bygget i 2003 og fremstår både frisk og velholdt.

En liten steinsatt trapp peker rett mot inngangsdøren og forsterker symmetrien. Bortenfor finner du en bred innkjørsel.
Gårdsplassen ender i dobbelgarasjen som inneholder et flott treningsrom og har elbillader fra 2020.

Rundt alle fire husvegger flyter steinsettingen vakkert, og den utgjør både gang-, og sitteareal. Disse avgrenses mot den frodige, vakre hagen av en skikkelig granittmur.
Mellom hus og garasje er det reist en høy levegg der vi finner en opphøyd terrasse — et fint og lunt sted å slappe av og fange inn ettermiddagssolen.

Nedenfor, på den brolagte plassen, sitter du tørt under et solid, gjennomsiktig tak. I gode, myke sittegrupper, ser du vestover og nyter solen til ut på kvelden.

Mot sør finnes en jevn gressplen. Har du barn, vil dette bli en populær lekeflate til fotball, trampoline og frilek. Det står faktisk en 5 kvm, isolert lekestue her.
Denne delen av hagen innrammes av trær, busker og en velfrisert hekk.

Bak hekken ligger kjøkkenhagen med et nydelig kombinert drivhus og utestue. Denne fantastiske plassen forlenger sesongen til utover høsten når du bruker

varmelampen. Tenk å sitte her med bok og en kopp te mens gule blader daler ned fra trærne.

Utenfor denne er plassen brukt til dyrking og grønnsakshage. Det er sjelden man ser en så fin kombinasjon av forseggjorte uteplasser og levende hage.

Radonmåling

Selger opplyser at det ble gjennomført radonmåling vinteren 2010-2011, som viste verdier over tiltaksgrensen. Det ble deretter installert vifte, og ny måling i 2011-2012 viste verdier på 40 og 70 Bq/m^3, godt under tiltaksgrensen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

På østsiden av Glomma, 7 km unna Fredrikstad sentrum, i lokalsamfunnet Kjølbergskogen, finner du Nordre Kongsvei 81. Dette er det siste huset før bommen, så det er ingen gjennomgangstrafikk av biler forbi huset.

Boligen ligger i et strøk bestående av flotte eneboliger med store hager, og større villaer som denne. Nabolagets gater er ryddige og lite trafikkerte, og skogen er kun en kort rusletur unna.

Mot vest hviler et lite skogbelte, og bakenfor åpner landskapet seg i åpne åkre ved siden av Sellebak TIF.

Dette er et vakkert, fredelig og svært familievennlig sted å bo.
Med kun 50 meter til barnehage, 1.5 km til barneskole og 1 km til ungdomskole gjør man seg mindre avhengig av bil og kan sykle eller gå langs trygge veier.

Vil du bade, så sett deg på sykkelen i retning Vispen, en av byens populære badeplasser.

Tar du turen til Gamle Sellebakk sentrum møter du det som likner en ekte 50-talls småby. Der finnes baker, dagligvare, frisør og andre servicetilbud, i tillegg til egen båthavn og ferge over Glomma til Lisleby.

Sellebakk er også en fin inngang til Glommastien - en flott sykkelrute langs elven mellom Sarpsborg og Fredrikstad, med vakre partier der du passerer gammel løvskog.

Dette er et variert og spennende sted med et mangfold av muligheter, og vil du inn til sentrum, går bussen hver halvtime fra Kjølbergskogen cirka 250 m bortenfor huset.
Boligen ligger gunstig til for pendlere, med 11 min til E6 og 97 km til Oslo.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen har god tilgang til kollektivtransport med busslinjene 2 og 5 som passerer i nærheten, noe som gir fleksible reiser i og rundt Borge/Fredrikstad. Togforbindelser finnes ved Fredrikstad stasjon, som betjenes av regionale Vy-tog på Østfoldbanen med timesfrekvens mot både Oslo og Halden. I tillegg er Fredrikstad bussterminal et sentralt knutepunkt for både lokal- og regionbusser, samt ekspressruter som VY6 mot Oslo, noe som gir gode muligheter for effektiv pendling.

Skoler og barnehager

I nærområdet finner man flere barnehager, blant annet Kjølbergskogen, Begbyenga barnehage og Løen barnehage.
Adressen har tidligere ligget midt mellom de tre skolene Begby, Borge og Kjølberg

skole. Mange av barna i gata går på Borge barneskole. Skoleløpet sokner til området Begby barneskole og Borge ungdomsskole.
Fredrikstad videregående har et bredt tilbud for eldre elever.
Det er gode fritidsmuligheter med idrettsanlegg i nærheten, blant annet Begby IL med fotballbaner og halltilbud, samt kort vei til flotte turområder i marka.
Fredrikstad kommune tilbyr også et bredt spekter av kultur- og fritidsaktiviteter gjennom ungdomsklubber, idrettslag og organisasjoner.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 2003.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035, vedtatt 15.06.2023. Formålet i kommuneplanen er bebyggelse og anlegg. Det gjelder også reguleringsplan 472 Kjølbergskogen Øst, vedtatt 20.09.2001. Her er eiendommen avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/610/621:
20.01.2003 - Dokumentnr: 830 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

20.01.2003 - Dokumentnr: 830 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

05.09.2025 - Dokumentnr: 1054015 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.08.2002 - Dokumentnr: 11066 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:610 Bnr:75

01.01.2020 - Dokumentnr: 1703485 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:610 Bnr:621

01.01.2024 - Dokumentnr: 14822 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:610 Bnr:621

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger ingen offentligrettslig pålegg.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,15% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 000,-

Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 14 500,-

Samlet skal selger betale kr. 158 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. september 2025

Ansvarlig megler

Madeleine Flodin, Eiendomsmegler

Tlf. 94872136

Meglerforetaket

Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Nordre Kongsvei 81

Nordre Kongsvei 81

Nabolaget Hellete - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Borge skole (1-10 kl.) 143 elever, 12 klasser	26 min 1.9 km
Begby barne- og ungdomsskole (... 459 elever, 28 klasser	27 min 1.9 km
Kjølberg skole (1-7 kl.) 261 elever, 17 klasser	5 min 2.2 km
Sagabakken skole (1-7 kl.) 239 elever, 15 klasser	6 min 3.6 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 26 klasser	14 min 1 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	9 min 5.9 km
Hans Nielsen Hauge vgs	10 min

Offentlig transport

Kjølbergskogen Linje 116, 199	4 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	9 min 5.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 58 min
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

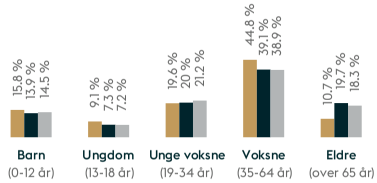
Barnehager

Kjølbergskogen barnehage (1-5 ... 70 barn	6 min 0.5 km
Kjølstad barnehage (0-5 år) 62 barn	24 min 1.7 km
Begbyenga barnehage (0-5 år) 84 barn	26 min 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Sellebakk	28 min
Coop Extra Sellebakk	28 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

Sport

Borge ungdomsskole	12 min
Selbak stadion	15 min
Expressgym Sellebakk	28 min
SKY Fitness Torp	6 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 94/100



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 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Nordre Kongsvei 81
1654 Sellebakk

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
1	TG 0	Ingen avvik
15	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 16/09/2025

Navestadveien 16
Borgenhaugen 1738
92825503
marcus@bolavi.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:610, Bnr: 621
Hjemmelshaver:	Katrine & Ole Christian Andersen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	811 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kjølbergskogen Øst
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2003

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03.05.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Katrine Andersen
Tilstede under befaringen:	Katrine Andersen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Tomten er relativt flat med skrående terreng i bakkant mot nord-vest. Tomten har steinbelagt gang- og parkeringsarealer, gressarealer og diverse beplantninger.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnforhold er ikke kjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn og radonsperre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra byggeår (2003). Mengde isolasjon antas å være ca 15 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving fra byggeår (2003). Ytterdør med Yale Doorman fra også byggeår.

Saltakkonstruksjon med ark, oppført med prefabrikkerte takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Undertak, taktekking med tilhørende deler er fra byggeår. Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra soverom i 2.etasje, loftet er delvis gangbart og benyttet som lagring på befaringsdagen. Loftet har gjennomgående lufting nederst via gesims- og takutstikk.

I 1.etasje har boligen platting ved inngangsparti og ved stue, oppført i betong med skifer og rekkverk i stående spileformat som er malt. I 2.etasje har boligen terrasse mot nord-vest, oppført i trekonstruksjon med søyler forankret mot bakken, tilfarere anlagt mot husvegg med terrassebord på overside og rekkverk i stående malt spileformat.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Innholdsrik enebolig med halvannen etasje og dobbelgarasje. Boligen fremstår periodisk modernisert innvendig siden byggeår og godt vedlikehold utvendig av nåværende eiere. Innvendig er blant annet kjøkkenet pusset opp i 2019, bad i 1.etasje ble pusset opp i 2020 med nye fliser og utstyr. Det ble åpnet opp mellom soverom og stue i 1.etasje med nytt gulv i 2022, ny varmesentral og ventilasjonsaggregatet ble montert i 2022. Utvendig fremstår det meste fra byggeår og anses godt vedlikehold, eiere har montert solcelle-panel på tak i 2023.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler som er fra byggeår har kort gjenværende bruks- og levetid, og det må kunne påregnes videre påkostninger og normalt vedlikehold i tiden fremover. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

ANNET:
OPPVARMING:
-1.etg: Vannbåren varme i alle rom og peis/ildsted i stue
-2.etg: Vannbåren varme i alle rom, unntatt stort soverom mot øst. Kjølekonvektor i loftstue

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.ETG
Vegger: Malt trepanel, slettmalt, fliser på bad og tapet på vaskerom
Tak: Malt trepanel
Gulv: Fliser på vaskerom, bad, hall og kjøkken, laminatgulv i stue

2.ETG
Vegger: Malt trepanel og fliser på bad
Tak: Malt trepanel
Gulv: Laminat og fliser på bad

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etasje viser ingen unormale høydeforskjeller
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etasje viser ingen unormale høydeforskjeller

GULV:
-Normal slitasje, noe mindre knirk/knitring i gulv som ikke anses som unormalt

VEGG/HIMLING:
-Normal slitasje, eventuelle merker og skruehull etter tak- og veggoppheng kan forekomme

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende påkostninger:

-Solceller på tak. Utført av Solorkan i 2023
-Nye pumpe til vannbåren varmeanlegget, 2022
-Solcellepanel på tak, 2023
-Elektriske screens. Utført av Markisemannen 2022
-Pyntelist fasade hus byttet på utstikk mot vei. Egeninnsats. Utført ca. 2022
-Åpnet opp mellom stue og soverom i 1.etasje. Lagt nytt gulv i stue. Egeninnsats utført i 2022
-Ny smøremembran og gulvfliser på bad i 1.etasje, samt innredning og utstyr. Utført på egeninnsats i 2020
-AL Elektriske, montert elbillader i 2020
-Kjøkken 2019, KVIK
-Bod garasje. Egeninnsats. Utført ca. 2011
-Elektrisk i garasje. Egeninnsats utført 2005

Avhendingsloven sier:
§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.
-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	101			10	98	3
2.etasje	86			5	86	
SUM BYGNING	187			15	184	3
SUM BRA	187					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		45				45
Lekestue		5				5
SUM BYGNING		50				50
SUM BRA	50					

BRA-i:

1.etasje:
-Hall, vaskerom, bad, stuer og kjøkken

2.etasje:
-Stue, fire soverom og bad

BRA-e:

1.etasje:
-Ingen

2.etasje:
-Ingen

Annet:
-Garasje

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,38 meter
-Takhøyden i 2.etasje er varierende da det er skråtak, fra 1,06 - 2,37 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

GARASJE / UTHUS:

Frittliggende dobbelgarasje på 45 kvm (Dette er kun en beskrivelse)

Byggemåte:
-Støpt såle mot grunn med ringmur av leca, yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med malt trepanel. Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong

Innhold:
-Garasjen har separat bod innvendig som er innredet som gymrom. Innlagt strøm med automatisk leddet garasjeport, el-billader er montert på hushjørne av garasje

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

16/09/2025

Bolavi
TAKST OG EIENDOM

Marcus Winther

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnforhold er ikke kjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn og radonsperre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

-Bygningsdelen anses å være i i god stand, uten funn av nevneverdige avvik

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 0 1.3 Terrengforhold

Tomten er relativt flat med skrående terreng i bakkant mot nord-vest. Tomten har steinbelagt gang- og parkeringsarealer, gressarealer og diverse beplantninger.

-Ved at boligen ikke har tilknyttet kjeller/underetasje vil ikke dårlig terrengforhold kunne virke negativt på konstruksjonen. Det anbefales allikevel tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjonen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra byggeår (2003). Mengde isolasjon antas å være ca 15 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Kledningen bemerkes i god stand. Selger opplyser om at ytterkledning har blitt periodisk vedlikehold siden byggeår

Merknader:
-Utvendig beslag til vinduer har ingen oppkant på sider som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert
-Det mangler beslag under 2-fløyet balkongdør i stue i 1.etasje, videre vurdert i pkt 3.1
-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger relativt tett uten anbefalt luftespalte i bunn bak fotplank

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving fra byggeår (2003). Ytterdør med Yale Doorman fra også byggeår.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:
-Som nevnt tidligere er utvendig omramming utført uten oppbrett med beslag på sider, dette kan gjøre vindu og veggkonstruksjon sårbar for fuktpåkjenninger
-Det mangler beslag under 2-fløyet balkongdør til stue i 1.etasje. Beslag bør monteres for å unngå ytterligere skader mot tilstøtende/underliggende konstruksjon. Selger er opplyst om dette på befaringsdagen

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon med ark, oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong.

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2003

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak.

-Undertak og yttertak er kontrollert fra innside via loft og fra utside via stige/bakkenivå

Merknader:
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten
-Det er i senere tid montert solcellepanel på deler av taket, det er ikke utført noen undersøkelser gjeldende dimensjonering eller forhold om konstruksjonen tåler disse

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra soverom i 2.etasje, loftet er delvis gangbart og benyttet som lagring på befaringsdagen. Loftet har gjennomgående lufting nederst via gesims- og takutstikk.

-Noe begrenset å kontrollere hele loftkonstruksjon da det er lagret en god del ting på loft, samt at det er svært trangt å ta seg innover. Det ble kontrollert fra tilgjengelige områder

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

I 1.etasje har boligen platting ved inngangsparti og ved stue, oppført i betong med skifer og rekkverk i stående spileformat som er malt. I 2.etasje har boligen terrasse mot nord-vest, oppført i trekonstruksjon med søyler forankret mot bakken, tilfarere anlagt mot husvegg med terrassebord på overside og rekkverk i stående malt spileformat.

Merknader:
-Det registreres en del løse skifer på plattinger i 1.etasje, samt en del hulrom. Reparasjoner må kunne påregnes
-Terrassegulv på terrasse i 2.etasje med tegn til alder og normal slitasje, innfesting har også rustdannelser. Vedlikehold/oppgraderinger må kunne forventes i tiden fremover
-Rekkverkshøyde måles til 0,89 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Krav til høyde ved oppføring var 0,9 meter og dagens krav til høyde er 1,0 meter. Vurderingen tar utgangspunkt i hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet

7. Våtrom

7.1 Vaskerom 1.etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Vaskerommet er fra byggeår, 2003.

Tapetserte vegger og malt trepanel i taket. Vaskerommet har benkeinnredning, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Avtrekksventil i tak og spalte under dørblad for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

Merknader:
-Dels krøllet tapet i innvendige hjørner. Overflater er fra byggeår og har moderniseringsbehov

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under utslagsvask.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles ledende fall fra vegger og dør mot sluk

Merknader:
-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig. Ingen synlig oppbrett med membran mot terskler, terskler er også flate og ligger tett mot gulvfliser. Oppbretten er en avgrensing som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Type membran på gulv er ikke kjent, vegger har tapet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(teknisk rom) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

Merknader:
-Plastsluk med vannlås, det er vanskelig å konstatere om slukmansjett eller membran er tilstede i sluk
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand

7.2 Bad 1.etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Badet er fra byggeår (2003). Ny innredning og utstyr montert i 2022.

Malt trepanel på vegger og tak. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett og dusjkabinett. Avtrekksventil i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:
-Trepanel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader. Vurdert i pkt 7.2.3
-Vegghengt toalett med ingen spalte for synliggjøring av lekkasje, vurdert i pkt 10.1

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett. Selger opplyser om at det ble lagt nye gulvfliser i 2022.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles svakt fall fra vegger og dør mot sluk. Fall rundt sluk er ca. 1:50

Merknader:
-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig. Ingen synlig oppbrett med membran mot terskel, terskel er også flat og ligger tett mot gulvfliser. Oppbretten er en avgrensing som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Type membran på gulv er ukjent, vegger har malt trepanel. Selger opplyser om at det er lagt ny smøremembran på gulv i 2022, utført på egeninnsats.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(trapperom) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Plastsluk med vannlås, det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt
-Rommet er ikke utformet som et komplett våtrom da vegger har malt trepanel. Våtrom skal vanntett sjikt på vegger og gulv
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand

7.3 Bad 2.etasje

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Badet er fra byggeår (2003).

Fliser på vegger og malt trepanel i taket. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, badekar og dusjkabinett. Avtrekksventil i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:
-Sprukket flis over dør, på høyre side. Kun av kosmetisk betydning

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett og under badekar.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles ledende fall fra vegger og dør mot sluk under kabinett og badekar. Fall rundt sluk er ca. 1:50. Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering, terskel har en høyde på 50mm

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

Type membran som er brukt er ukjent.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført fuktmåling fra åpen veggkonstruksjon fra kneloft via tilkomst fra soverom for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

Merknader:
-Plastsluk med vannlås, noe vanskelig å konstatere membran, men det er tegn til type tettesjikt som er klemt under klemring
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etasje

TG 1 8.1 Kjøkken 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2003

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

KVIK kjøkken fra 2019.

Malt trepanel på vegger, malt trepanel i tak og flislagt gulv med gulvvarme. Kjøkkenet har høyskap og underskap med kjøkkenøy, laminert benkeplate med planlimt kum i stål med Quookker og platetopp. Integrert kjølehjørne, oppvaskmaskin, stekeovn og kombiovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det er installert automatisk lekkasjesikring
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:
-Det er ikke montert komfyrvakt, det anbefales at dette ettermonteres
-Selger opplyser om at i sommer oppstod det mindre kondens fra kjølehjørnet på de varmeste dagene, som ikke har skjedd før
-Det mangler endetetting på varerør til vanninstallasjon og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom, vurdert i pkt 10.1 (VVS)

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2003

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på teknisk rom, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran lokalisert på teknisk rom
-Rørskap med drenering mot rom med sluk
-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
-Avløpslufting ført over tak, synlig takhatt på taket

Merknader:
-Rørskap er ikke merket. Merking gjør service og utskiftning av rør mer effektivt og reduserer risiko for feiltilkoblinger og evt. fremtidige lekkasjer
-Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig
-Det mangler endetetting på varerør på kjøkken og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Beredrens plassering er tilfredsstillende.

Beredren er lekkasjesikret.

Boligen er utstyrt med vannbåren varme, hvor varmtvannsbereder er innebygd i varmepumpen (Bosch Compress). Anlegget er plassert på teknisk rom ved siden av vaskerom og er lekkasjesikret med sluk på gulv.

-Selger opplyser om at denne ble skiftet i 2022

Merknader:

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vannbåren varme-anlegget forsyner boligen med varme via gulvvarme. Varierende alder på anlegget, varmesentral fra 2022 er plassert på teknisk rom i 1.etasje.

-Det ble ikke observert forhold på gulver i rom med vannbåren varme som indikerer problemer med innebyggede rør
-Det ble ikke observert tegn til lekkasjer i teknisk skap eller problemer med reguleringsventiler

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2022

Boligen er utstyrt med Bosch varmesentral, plassert på teknisk rom. Anlegget forsyner boligen med varmtvann og oppvarming.

-Selger opplyser om at varmeanlegget ble skiftet i 2022. Det foreligger dokumentasjon for installasjon av nytt anlegg, utført av Varme & Bad Avd Engelsviken, datert 17.11.2022

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Varierende

Det var sist inspisert i Høsten 2025

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

-Selger opplyser om at aggregatet ble skiftet i 2022
-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
-Aggregat er plassert på teknisk rom i 1.etasje
-Selger opplyser om at filter sist ble skiftet høsten 2025 og har blitt regelmessig skiftet 1 gang i året

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2003

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom i 1.etasje. Anlegget er i hovedsak skjult og det er totalt 22 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for arbeider utført med anlegget i forbindelse med montering av el-billader, montering av screens, montering av lamper og tilkobling av varmepumpe. Utført av AL Elektriske i perioden 2020 - 2022. Det foreligger også samsvarserklæring for montering av solcelle-panel, utført av Solorkan AS, datert 2022

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

Merknader:
-Det er ikke fremvist komplette samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget etter 1999 og det er utført arbeider/installasjoner i nyere tid

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, datert 2003. Fremlagte tegninger samsvarer ikke helt med dagens bruk. I 1.etasje er soverom blitt omgjort til en del av stuen
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen
-Rekkverkshøyde måles til 0,89 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Krav til høyde ved oppføring var 0,9 meter og dagens krav til høyde er 1,0 meter når konstruksjoner er oppført over 0,5 meter over terreng

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 2003

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste tilsyn og feiing utført på ildsteder 07.03.2023. Det er ikke registrert noen anmerkninger på bruksenheten

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Det registreres en del løse skifer på plattinger i 1.etasje, samt en del hulrom. Reparasjoner må kunne påregnes -Terrassegulv på terrasse i 2.etasje med tegn til alder og normal slitasje, innfesting har også rustdannelser. Vedlikehold/oppgraderinger må kunne forventes i tiden fremover -Rekkverkshøyde måles til 0,89 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Krav til høyde ved oppføring var 0,9 meter og dagens krav til høyde er 1,0 meter. Vurderingen tar utgangspunkt i hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet
7.1.2	Vaskerom 1.etasje Overflate gulv
	-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig. Ingen synlig oppbrett med membran mot terskler, terskler er også flate og ligger tett mot gulvfliser. Oppbretten er en avgrensing som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet
7.1.3	Vaskerom 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Plastsluk med vannlås, det er vanskelig å konstatere om slukmansjett eller membran er tilstede i sluk -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand
7.2.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig. Ingen synlig oppbrett med membran mot terskel, terskel er også flat og ligger tett mot gulvfliser. Oppbretten er en avgrensing som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet
7.2.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Plastsluk med vannlås, det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt -Rommet er ikke utformet som et komplett våtrom da vegger har malt trepanel. Våtrom skal vanntett sjikt på vegger og gulv -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand
7.3.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Plastsluk med vannlås, noe vanskelig å konstatere membran, men det er tegn til type tettesjikt som er klemt under klemring -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Rørskap er ikke merket. Merking gjør service og utskiftning av rør mer effektivt og reduserer risiko for feiltilkoblinger og evt. fremtidige lekkasjer -Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig -Det mangler endetetting på varerør på kjøkken og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom -Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner

©mstr.no

www.bmtf.no

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. sep. 2025

Oppdragsnummer
30-0221/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordre Kongsvei 81, 1654 SELLEBAKK

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Ole Christian Andersen, Katrine Kjellvik Andersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. juli 2003

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2978038
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bad 1.etg.: Byttet fliser, membran, speilskap og servantskap. Utført 2020. Bad 2.etg.: Byttet dusj, servantskap og badekar. Byttet silikonfug gulv/vegg.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet smøremembran på bad 1.etg. i 2020.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Smøremembran 1.etg. Utført selv. På bad 2.etg. er det sveiset membran fra byggeåret. Utført av fagmann.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriske screens. Utført av Markisemannen 2022. Solceller på tak. Utført av Solorkan i 2023. Bod garasje. Egeninnsats. Utført ca. 2011. Pyntelist fasade hus byttet på utstikk mot vei. Egeninnsats. Utført ca. 2022. Elektrisk i garasje. Egeninnsats utført 2005.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AL Elektriske: - montert elbillader 2020 - koblet til elektriske screens 2022 - koblet til ny bergvarmepumpe 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AL Elektriske: - montert elbillader 2020

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Tatt bort en vegg for å få større stue. Lagt nytt gulv i stue. Egeninnsats utført i 2022.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Har ikke privat vannforsyning

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Renset ventilasjonsrør og byttet balansert ventilasjon. Utført av Moe ventilasjon 2021.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Stenlagt gårdsplass utført i to omganger. 2005 og 2011. Egeninnsats.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målt ca. 2010-2011 gjennom vinteren. Målingen var over grenseverdi. Satte inn vifte over tak som ventilerer grunnen. Målte på nytt i 2011-2012 gjennom vinteren. Årsmiddelverdi var da på 70 og 40, målt på to ulike steder i huset.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Det har vært sprekker i fliser ved inngangsdør på vaskerom. Dette er utbedret. Det er også byttet silikon i overgang gulv /vegg.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja

Beskriv: AL elektriske har byttet en automatsikring.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: I overgang mellom ringmur og støpt plate har fliser sprukket ved dører. Burde vært en silikonfug i overgang.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: I løpet av året er det noen få sukkermaur og noen få skrukketroll. For noen år siden så vi tidvis noen sølvkre. Ikke sett etter å ha pusset opp bad i 1.etg.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Har byttet bergvarmepumpe og balansert ventilasjon pga. alder.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja

Beskriv: Knirk i laminatgulv 1.etg. Vi har fått vite at dette kan skyldes en produksjonsfeil fra leverandør. I sommer så vi noe kondens fra kjølehjørnet på de varmeste dagene. Ikke opplevd tidligere. Inngangsdør trenger en ekstra dytt på dager med sterk morgensol. Det er noe "knitring" fra vannrør i gulv 2.etg. i perioder. Dette er ikke en feil, men varmepumpen som sender overskuddsvarme ut i rør. Fukt i vegg til bod i garasje.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Bro Varmex monterte kjølekonvektor i 2011. I forbindelse med monteringen ble det en lekkasje og det kom noe vann gjennom gulv og ned til 1.etg. Dette ble utbedret av Fønix Mesterservice. Rapport foreligger.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 2003.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Velforening har felles avtale med Telenor om levering av TV- og bredbåndsnett. Pr. nå koster dette 660 kr. pr. mnd.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

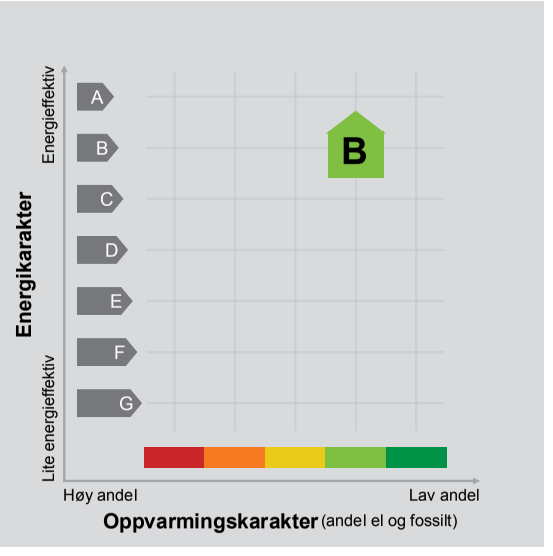
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 30-0221/25

ENERGIATTEST

Adresse	Nordre Kongsvei 81
Postnummer	1654
Sted	SELLEBAKK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	610
Bruksnummer	621
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23059096
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-159155
Dato	23.08.2025



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.

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Andersen Ole Christian

Nordre Kongsvei 81

1654 Sellebakk

Adresse:	Nordre Kongsvei 81 (H - 1 - 1)	**Dato:**	09.09.2025
Bygningsnr:	23059096	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	610 / 621 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Cato Eriksen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	22518
Tilsyn:	Utført 07.03.2023		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
9. September 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**610**	Bnr.:	**621**	Fnr.:	**0**	Snr.:	**0**
Adresse:		**Nordre Kongsvei 81**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 07.03.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 07.03.2023	

Med vennlig hilsen

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

Skatteetaten

Dato
02.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 610 Bnr 621 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nordre Kongsvei 81, 1654 SELLEBAKK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 388 452
Som sekundærbolig:	kr 5 553 807

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Eiendomsstatus, ordre 8723813

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 610	**Bnr:** 621	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Nordre Kongsvei 81, 1654 SELLEBAKK		
Areal matrikkelenhet:	811.9 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:**
Reguleringsplaner: 472 Kjølbergskogen Øst	**Vedtatt:** 20.09.2001	**Formål:** 111 - Frittliggende småhusbebyggelse **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest472_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 02.09.2025

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 610/621/0/0

Eierrepresentant: Andersen Ole Christian

Regningsmottaker: Andersen Ole Christian

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	610	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	621	Oppgitt areal	812,3 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	811,9 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Nordre Kongsvei 81	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
	1654 SELLEBAKK	Grunnkrets	Sperling	Valgkrets	Begby

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
23059096	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		168

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ANDERSEN KATRINE KJELLVIK	NORDRE KONGSVEI 81	1654 SELLEBAKK	1/2	Hjemmelshaver
ANDERSEN OLE CHRISTIAN	NORDRE KONGSVEI 81	1654 SELLEBAKK	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.10.2025	1/1	0	kr 3 398,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.10.2025	1/1	0	kr 466,00
60	ESkatt Bolig	2 494 400,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 7 982,00
4260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 4 637,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 8 882,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 394,00

kr 29 230,00

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 01. september 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 610 **Bruksnr.:** 621 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Nordre Kongsvei 81, 1654 SELLEBAKK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nordre Kongsvei 81, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/621/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-01

N

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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nordre Kongsvei 81, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/621/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-09-01

N

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



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende / Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GP – Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREAL FORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

HENSYNSSONER

FLATER

GRUNNSTRUKTUR

FORSVARET

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER IREGULERIN GSPLAN



MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb. 8013 Dep, 0030 OSLO

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

Vegstenging av veg,avkjørsel
Avkjørsel
Brukar
Tunnelløpning

Grensepunkter

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

Juridiske linjer

Sti
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

Grense for restriksjonsområ.
Grense for bevaring
Bygg som skal bevares
Byggegrense
Grenser,bygg,fjernes
Byggelinje-/grense
Tre
Stoyskjerm
Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

Jernbanelinje
Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

Målte grenser
Målte grenser
Ikke-målte grenser
Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

Fareområde
Restriksjonsområde
Bevaringsområde
Fornyelsesområde
Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRÅDER
Område for boliger med tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Område for forretning
Område for kontor
Forts..

Område for industrivlager
Område for fritidsbebyggelse
BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

Offentlig barnehage
Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)

Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)

Offentlig administrasjon
BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL

Almennyttig barnehage
Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)

Almennyttig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)

Almennyttig Kirke
Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)

Almennyttig administrative bygg

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER

Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

Garasjeanlegg
Bensinstasjon
Annet byggeområde
LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord-og skogbruk

Område for jordbruk(*)
Område reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde
OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER

Kjøreveg
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang-/sykkelvei
Sykkelvei
Gangvei
Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
Fortau(*)
Gatetun
Torg
Forts..

Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg
Busstreminal
Busshholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporveg-/forstadsbane
Havneområde
Kai
Småbåtanlegg(landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag

Skipsled
Havneområde i sjø
Offentlig småbåthavn(*)
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

Annet trafikkområde(på land)
FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for isk
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø og vassdrag

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Privat parkering(*)
Park(*)
Parkbelte i industristrøk
Campingplass
Friluftsområde(på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg(land)
Privat småbåtanlegg(sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg

Anlegg for telekommunikasjon

øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret

Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

Kulturminne(*)
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen

Naturvernområde(på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag

Klimaverrnsone
Område for steinbrudd og massouttak

Andre områder for vesentlige terrenginngrep

Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilte anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Område for vindkraft
Annet spesialområde
FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles adkomst(*)
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdsplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet Fellesareal for flere eiendommer

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig/Forretning
Bolig/Forretning/Kontor
Bolig/Kontor
Bolig/Offentlig
Forretning/Kontor
Forretning/Kontor/Industri
Forretning/Industri
Forretning/Kontor/Offentlig
Forretning/Offentlig
Kontor/Industri
Kontor/Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig/Almennyttig
Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)

Annet kombinert formål
Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nordre Kongsvei 81, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/621/0/0

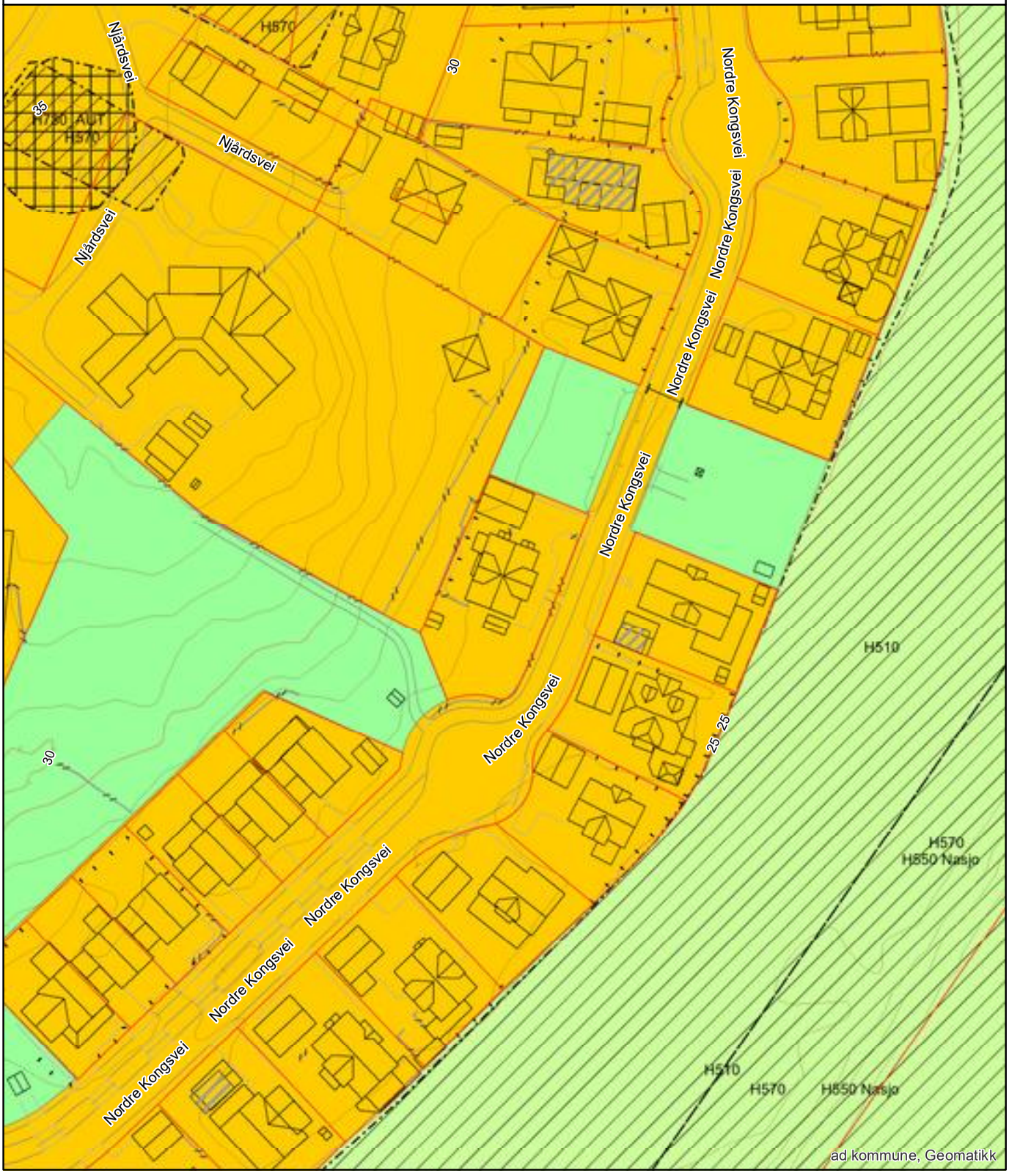
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-01

N

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

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nordre Kongsvei 81, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/621/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-09-01

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nordre Kongsvei 81, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/621/0/0

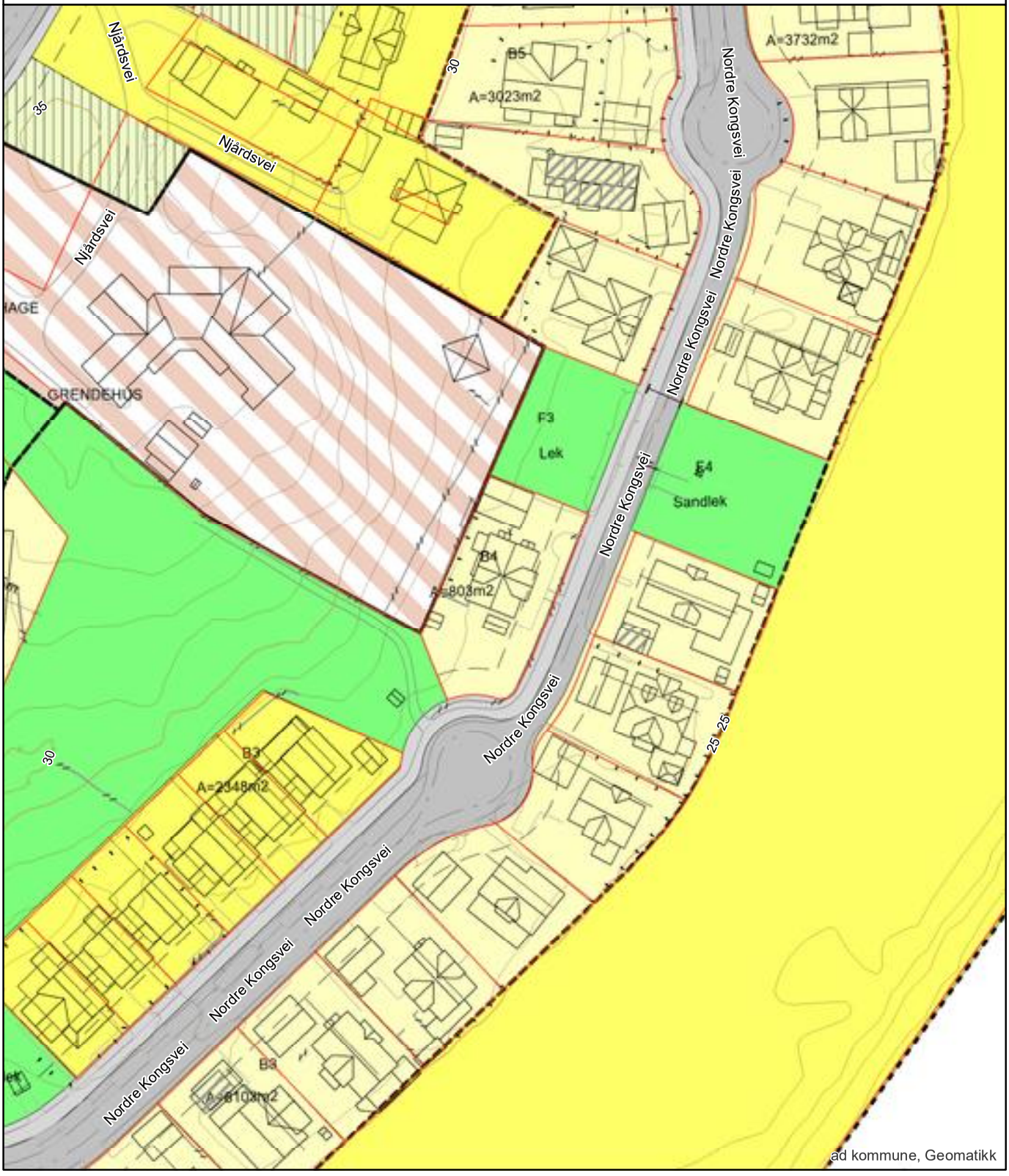
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-01

N

Planident: 472
Ikrafttredelsesdato: 20.9.2001
Plannavn: Kjølbergskogen Øst

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.



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KJØLBERGSKOGEN ØST

Reguleringsplan datert:	30.08.00 rev.: 14.06.01
Reguleringsbestemmelser datert:	27.09.00 rev.: 14.06.01, 19.07.01, 20.09.01
Planutvalgets vedtak, dato:	30.08.01
Kommunestyrets vedtak, dato:	20.09.01

§ 1. GENERELT.
Planområdet er på reguleringsplankartet vist med stiplet begrensningslinje. Disse bestemmelser gjelder innenfor det planområdet som denne begrensningslinje angir. Reguleringsplanen skal legge forholdene til rette for bygging av nye boliger.

§ 1.1 OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL.
- Byggeområder for eneboliger.
- Byggeområder for konsentrert småhusbebyggelse
- Trafikkområder for kjørevei og annet veiareal.
- Trafikkområder for gang- og sykkelvei, sti
- Friområder, lekeplass
- Spesialområde bevaring, automatisk fredet kulturminne

§ 2. BYGGEOMRÅDER.
§ 2.1 FELLESBESTEMMELSER.
Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.
Ingen tomt må beplantes på en måte som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
Ved byggesøknad skal det på tegninger vises høyder på bolig og garasje i forhold til tilliggende vei, samt nødvendig terrengbehandling.

Frittliggende garasjer, uthus, boder m.v. skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg og farger. For frittliggende garasjer tillates takvinkel ikke brattere enn 27grader, og maksimal mønehøyde 4,0m over ferdig planert terreng målt ved garasjeport. Garasjer kan tillates plassert inntil 2m fra tomtegrense mot vei under forutsetning av innkjøring parallelt med veien, og at hensynet til trafikksikkerhet ikke tilsidesettes. Garasjer skal bygganmeldes samtidig med bolighuset.

§ 2.2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, KONSENTRERT BEBYGGELSE, B1, B2, B3.
Innenfor områder regulert til konsentrert bebyggelse tillates det å bygge inntil 0m. fra tomtegrense når fasaden er uten dør eller vindu fra oppholdsrom. Maksimalt tillatt bebygget areal BYA = 50%, eller maksimalt 200kvm. Minste tillatte uteoppholdsareal eksklusiv veier og parkering, MUA = 30%. Bygningers høyde skal ikke være høyere enn maksimalt 8m mønehøyde. Tomteinndeling og bebyggelse som er inntegnet på plankartet er bindende.

Dersom det gjøres endringer i viste tomteinndeling og planlagt bebyggelse for det enkelte delfelt skal det utarbeides bebyggelsesplan.

§ 2.3 BYGGOMRÅDE FOR FRITTLIGGENDE ENEBOLIGER.
I området kan oppføres bygninger til boligformål, hvor det tillates en hybelleilighet i tillegg til hovedleilighet. Maksimalt tillatt bebygget areal BYA = 25% av tomtas areal. Maksimalt tillatt mønehøyde er 8m over ferdig planert terreng. Takvinkel må være mellom 34 –45 grader, og møneretning som vist på reguleringsplankartet der hvor det er angitt regulert møneretning For delfeltene B6, B7, B8 og B9 gjelder følgende; Bolighus kan plasseres inntil 2m fra nabogrense mot nord, hvis det er uten vinduer eller dør fra oppholdsrom. Bolighus skal plasseres minst 6m fra nabogrense mot syd.

På tomt grensende opp mot Rv. 113 skal det innenfor tomtas grenser anlegges 1,5m høy støyvoll mot Rv.113, Jotneveien og mot tomtas østgrense slik som angitt på reguleringsplan.

§ 3. TRAFIKKOMRÅDER
§ 3.1 KJØREVEI
Kjøreveier og gangveier skal opparbeides i henhold til reguleringsplankartet.
Gjennomgående kjørevei skal utstyres med bom og gjennomkjøring skal bare være tillatt for buss i rute.

§ 4. FRIOMRÅDER.
Transformatorstasjoner kan etter nærmere detaljert vurdering av det enkelte tilfelle tillates plassert på friområder. Tomt til formålet tillates ikke fradelt.

§ 4.1 FRIOMRÅDE F1.
Friområde F1 reguleres til offentlig lekeområde. Lekeplassen skal ha funksjon som nærlekeplass, med tilhørende lekeutstyr. Deler av området kan opparbeides til ballplass, når værforholdene tillater det kan ballplassen endres til skøytebane.

§ 4.2 FRIOMRÅDE SANDLEKEPLASSER.
Områdene skal opparbeides og utstyres som sandlekeplasser beregnet på barn under skolepliktig alder. Plassene skal opparbeides før tomter tillates fradelt.

§ 5 SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONE.
Innenfor spesialområde frisiktsone tillates ingen tiltak, herunder også innbefattet gravings-, fyllings- eller planeringsarbeider, som kan redusere frisikten i tilliggende veikryss.

§ 5.1 SPESIALOMRÅDE BEVARING, AUTOMATISK FREDET KULTURMINNE
Innenfor areal avsatt til formålet tillates ingen arbeider som vil kunne forringe eventuelle fornminners verneverdi. Ingen må sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje, jfr. Kulturminnelovens §3.

For å sikre at området blir bevart ved ulike, tilstøtende anleggsarbeider, må fylkeskonservatoren varsles for å anvise ytre grense for sikringssonen i terrenget før arbeid skjer.

Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nordre Kongsvei 81, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/621/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-01

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nordre Kongsvei 81, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/621/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-01

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 1.9.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567113.63573	615378.368954	Ikke spesifisert	9.23	Umerket		Totalstasjon	14	13.967
2	6567113.17019	615369.318406	Ikke spesifisert	8.02	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6567120.60799	615366.328857	Jord	5.72	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
4	6567125.91682	615364.213888	Jord	32.88	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
5	6567156.07875	615377.268325	Jord	12.38	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
6	6567151.51668	615388.769759	Jord	7.98	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
7	6567148.5726	615396.181049	Ikke spesifisert	28.23	Umerket		Totalstasjon	14	0
8	6567122.34267	615385.772497	Ikke spesifisert	8.2	Umerket		Totalstasjon	14	0
9	6567114.89642	615382.329771	Ikke spesifisert	4.57	Umerket		Totalstasjon	14	3.073

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-610/621/0

Bruksnavn		Beregnet areal	811.9
Etablert dato	14.06.2002	Historisk oppgitt areal	812.3
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KATRINE KJELLVIK ANDERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
OLE CHRISTIAN ANDERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	14.06.2002			

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
☑	☐	☐	☐	☐	04.07.2002	811.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
23059096	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
23059118	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 23059096: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	168.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	168.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	22.01.2003	27.01.2003
IG - Igangsettingstillatelse	03.02.2003	15.02.2003
TB - Tatt i bruk	15.07.2003	12.08.2003

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	168.0	6	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	98.0	0.0	98.0	0.0
H02	0	70.0	0.0	70.0	0.0

Bygning 23059118: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	42.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	42.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	22.01.2003	27.01.2003
IG - Igangsettingstillatelse	03.02.2003	15.02.2003
TB - Tatt i bruk	31.12.2003	12.08.2003

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Nordre Kongsvei	81		1654 SELLEBAKK

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

Eiendomsrapport for 610 / 621 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Dok. avg ikr. 7.820
Egenerkl. om kons. frikt.

Innsender (returadresse)
Fredrikstad kommune
Eiendomsavdelingen
1602 Fredrikstad

TINGLYST 830
20 JAN. 2003
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 830

SKJØTE

1. Eiendommen(e)

Kommnr.	Kommunens navn	Adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Ideell andel
0106	Fredrikstad	Nordre Kongsvei 81	610	621			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	Nei X Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	Nei Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr.5 eller avtale	Nei Ja	Bortfesteren har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	Nei Ja

Beskaffenhet: 1. Bebygd | 2. Ubebygd X

Anvendelse av grunn:

Bolig-eiendom B	Fritids-eiendom F	Forretning/kontor V	Industri I	Landbruk L	Off. vei K	Annet A
X						

Type bolig:

Fritliggende enebolig FB	Tomanns-bolig TB	Rekkehus/kjede RK	Blokk-leilighet BL	Annet A

2. Kjøpesum:

Kr. 313.170,-

Utlyst til salg på det frie marked: Ja X Nei

Omsetningstype:

1 Fritt salg	2 Gave (helt eller delvis)	3 Ekspro-priasjon	4 Tvangs-auksjon	6 Skifte-oppgjør	B Annet
X					

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi / Avgiftsgrunnlag

Kr.

Doknr: 830 Tinglyst: 20.01.2003 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr.	Navn	Ideell andel
009400[redacted]	Fredrikstad kommune	1/1

5. Overdras til

Fødselsnr./Foretaksnr.	Navn	Ideell andel
110574[redacted]	Ole Christian Andersen	½
011173[redacted]	Katrine Kjellvik Andersen	½

6. Særskilte avtaler:

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kjøper må tåle at det gjennom eller over den ubebygde del av tomten føres ledninger for vann, kloakk, el- og teleledninger til andre tomter, det økonomiske mellomværende forutsettes ordnet ved overenskomst mellom partene.

Det er kjøpers plikt og ansvar etter lov eller eget behov å bekoste gjerde mot kommunens tilstøtende grunn.

Kjøper overtar eiendomsretten og vedlikeholdet til vann- og kloakkledningene fra påkoblingspunktet i veien. Ved anleggelse av avkjørsel til tomten må det anordnes stikkrenne (rør i grøft) min. 200 mm, for fritt gjennomløp av overvannet i grøftene.

Kjøper kan normalt ikke overdra sin ubebygde tomt til en annen og innbyrdes bytte av tomter mellom tomte-kjøpere kan normalt ikke foretas. Tomten regnes normalt som ubebygd fram til bolig er oppført og tillatt tatt i bruk.

Selger har tilbakekjøpsrett til ubebygd tomt mot tilbakebetaling av kjøpesum fratrukket overdragelses-omkostninger og forskuddsinnbetaling, samt tilbakekjøpsrett etter samme betingelser dersom tomten ikke bebygges innen –2- to år etter at den ble overdratt kjøper.

Kjøper og senere eiere er forpliktet å være medlem i ny eller eksisterende velforening på Kjølbergskogen

Kjøpers/Erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

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

Sted , dato
Fredrikstad.....

Kjøpers/Erververs underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Erklæring om sivilstand m.v.

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

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

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

Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Fredrikstad 02.01.2003

Utsteders underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG MILJØ, EIENDOM
Svein Øibo
Eiendomssjef

Som ektefelle/registret partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registret partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)

2. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)

Bortfesters underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Andre avtaler (tinglyses ikke)

Tinglysning / Påtegninger

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/fredrikstad-og-hvaler

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

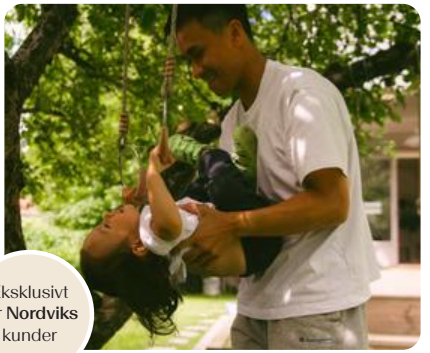
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0221/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nordre Kongsvei 81 1654 SELLEBAKK

Betegnelse: Gnr 610, bnr 621 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no