NORDVIK

Hunnbakken 32

3 soverom | 141 kvm | Enebolig



Velkommen til

Hunnbakken 32

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
9	Bilder
39	Om boligen
50	Nabolagsprofil
52	Tilstandsrapport
92	Egenerklæringsskjema
99	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.08.2026









Nøkkelinformasjon

Fire etasjers familievilla i naturskjønne Skjærviken. Flotte uteplasser med sjøutsikt, i rolig nabolag med badeplasser

Prisantydning	**5 500 000,-**
Omkostninger	**138 590,-**
Totalpris	**5 638 590,-**
BRA-i	**141 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2011**
Eierform	**Eiet**

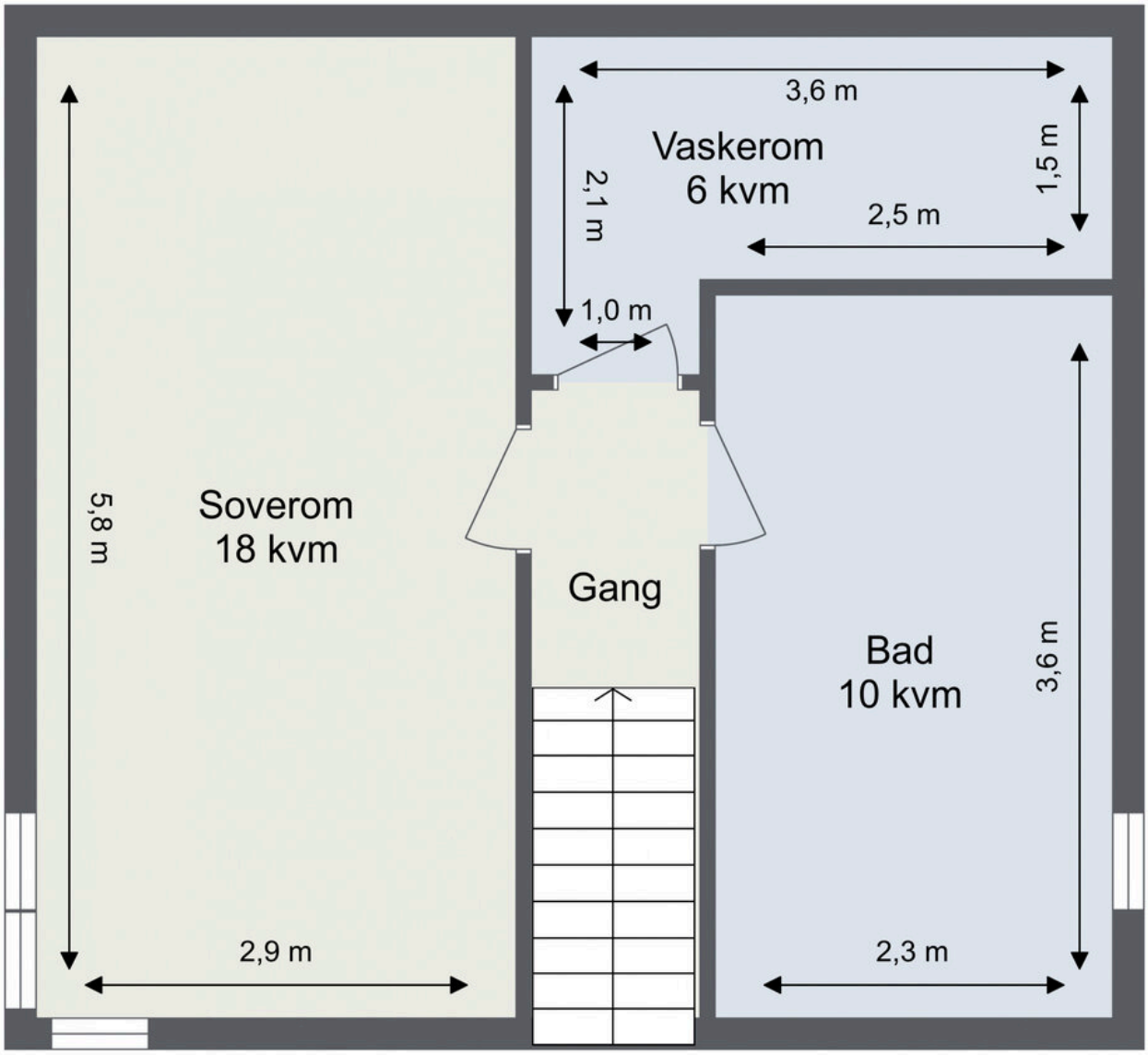
Kort fortalt

Med sine fire etasjer og spennende arkitektur troner Hunnbakken 32 i terrenget med blikket ut mot vannet. Skjærviken er et landlig område 7,5 km øst for Fredrikstad sentrum. Stedet byr på natur, sjø, steinalderhistorie og flere fine badeplasser. Det er kort vei til nabolagets brygge og strand, der du også finner fotballbane og lekeplass. Dette naturskjønne området inviterer til oppdagelsesturer, og veien ut i skjærgården er kort. Mat handler du på Sellebakk, Begby eller i Torsnes. Barnehagen ligger kun 300 m unna, barneskole 1,5 km og ungdomsskole 3,8 km, langs trygge veier. Den velholdte boligen fra 2011 har en stor opphøyd utsiktsterrasse mot sør og øst, og en mer skjermet uteplass på vestsiden. Med to bad, tre soverom, nytt kjøkken og fine oppholdsrom er dette et perfekt familiehjem.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm

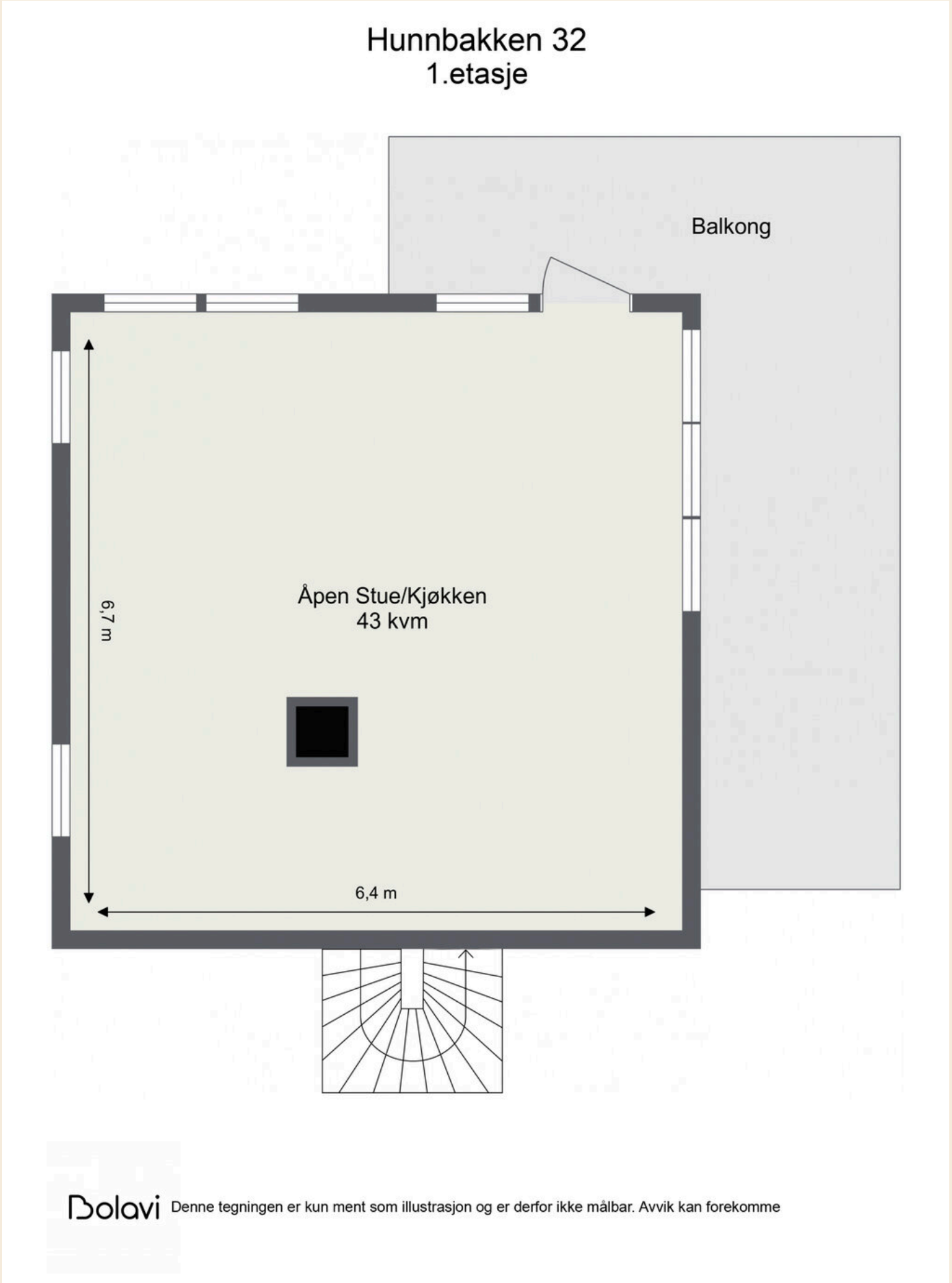
Hunnbakken 32
Underetasje



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

Planløsning

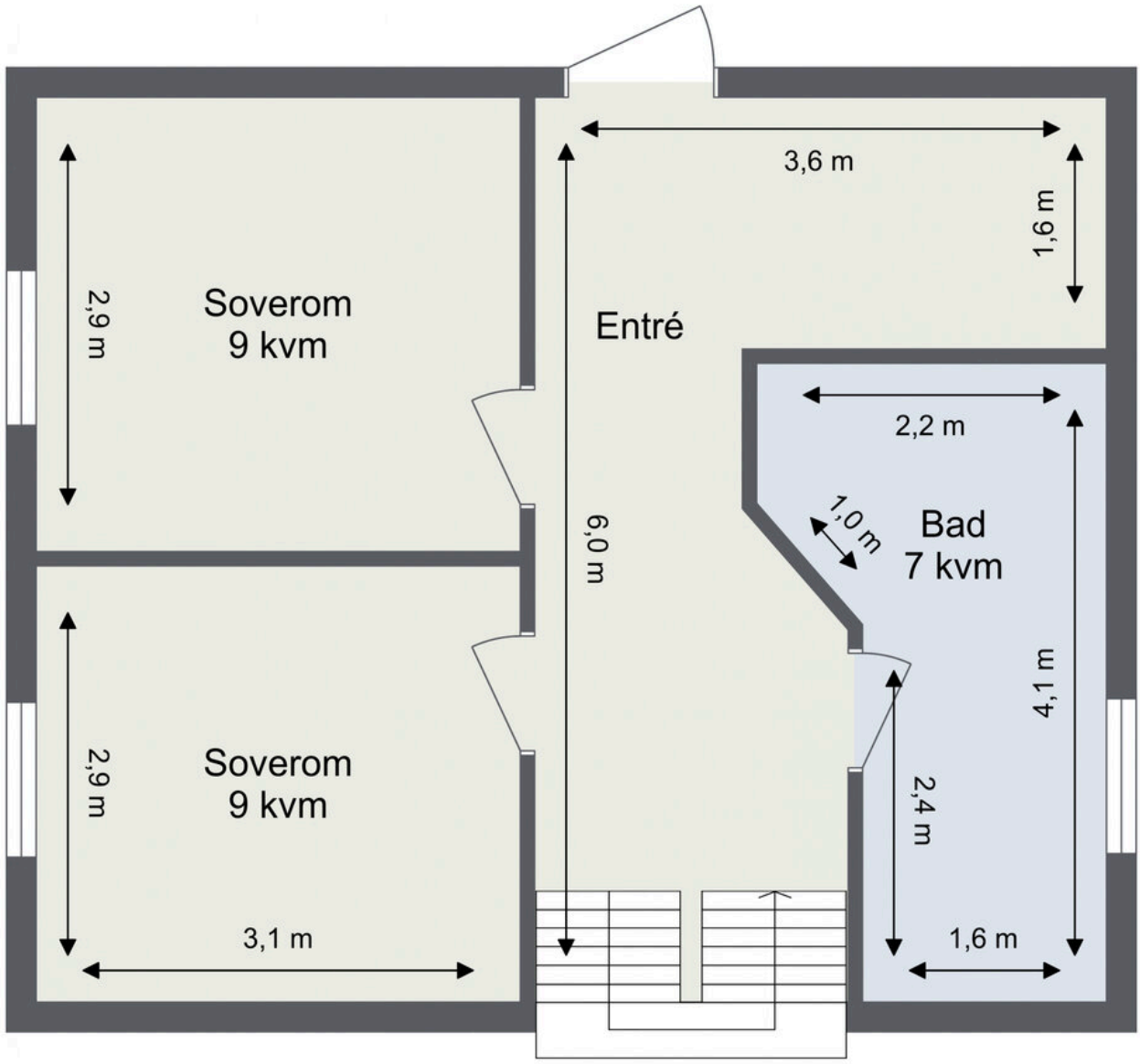
1. Etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm

Hunnbakken 32
2.etasje

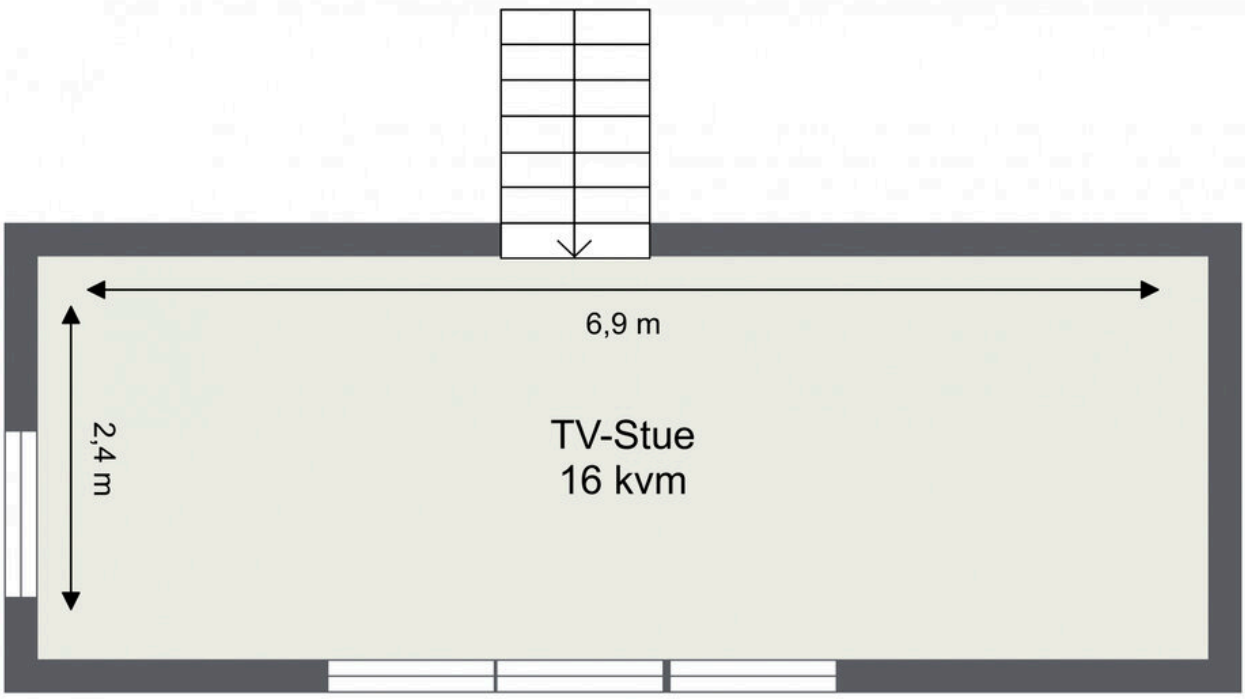


Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 16 kvm
Total BRA: 16 kvm

Hunnbakken 32
3.etasje



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












HENRI MATISSE










COCKTAIL
BON


COCKTAIL
BON
AEG














MATISSE
MATISSE



























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0118/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hunnbakken 32, 1655 SELLEBAKK
Gnr 670, bnr 149 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Sidsel Marie Johansen

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
158 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 638 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 658 290,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2011

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 141 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 149 kvm
TBA: 53 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 40 kvm. Bad 2
Vaskerom
Soverom 3
Total BRA: 40 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Stue
Kjøkken
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 53 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entre
Soverom 1
Soverom 2
Bad 1
Total BRA: 42 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 16 kvm. Annet rom
Total BRA: 16 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TAKHØYDE
Etasje
Underetasje: 2,29–2,62 m
1. etg: 2,46–2,48 m
2. etg: 2,39–2,40 m
3. etg: 2,25 m

Solforhold
Gode solforhold gjennom hele dagen fra ulike soner.

Innhold
Underetasje:
Bad 2

Vaskerom
Soverom 3

1. etg:
Stue
Kjøkken

2. etg:
Entre
Soverom 1
Soverom 2
Bad 1

3. etg:
Annet rom

INNVENDIGE FLATER
Innvendige vegger er slettmalte i alle rom. Himlingene er også slettmalte, noe som gir et enhetlig uttrykk.
Gulvene består av parkett i de fleste rom, mens fliser er benyttet i entreen. Det er generelt en god helhet i de innvendige overflatene.
Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

BOD/ LAGRING
Selger opplyser at det er en bod under veranda , 8 kvm. God lagringsplass på to loft innenfor hems. God lagringsplass i kjeller som er ca.45kvm dog ikke full takhøyde.

Standard
Denne stilige familieboligen strekker seg over fire etasjer. Arkitektonisk er dette løst på en svært spennende måte ved at andre etasje ligger oppå underetasjen og tredje etasje ligger oppå første etasje. Det må sees og oppleves.

Vi går inn i andre etasje. Speilblanke, sorte fliser og hvite vegger. Den lekre entreen har rikelig plass til garderobeløsninger og gir deg et glimt av de to neste etasjene og gjennomgående siktlinje helt ut mot vannet. Bak en snedig skråvegg venter badet med tilsvarende blanke fliser, delikat innredning og et skikkelig dusjkabinett. På den andre siden av gangen ligger to av boligens tre soverom, like i størrelse og utforming, perfekt for barn og ungdommer.

Trappen ned til første tar deg kun en halv etasje ned. Her møter vi boligens hjerte – en åpen stue- og kjøkkenløsning på 43 kvm. Trappens trinn forløper naturlig over i etasjens nydelige gulvparkett. Store glassflater i tre himmelretninger bader rommet i naturlig lys og utsikt. I kjøkkensonen er veggene grågrønne, en fin variasjon. IKEA-innredningen er ny fra 2025, hvit og minimalistisk – en renhet som kler det lyse, nordiske rommet.
Midt på gulvet står en pidestallovn parat til å spre varme under de kalde årstidene, i samarbeid med en varmepumpe. Gjennom doble dører går du ut på den store velbygde terrassen og nyter en fenomenal utsikt mot bukta. Du liksom svever over det frodige terrenget. Terrassen har en østvendt flate og en sørvendt flate med trapper opp og rundt til den vestvendte plattingen. Du klarer fint å finne sol hele dagen og kvelden.

En trapp leder ned i underetasjen, også den en halv etasje nedenfor. Her er boligens største soverom, på hele 18 kvm, med gode vinduer. Badet på 10 kvm har både badekar og nedsenket dusjsone i samme lekre utforming som badet ovenpå. Innerst finner du vaskerommet, velutstyrt og praktisk.

I tredje etasje, øverst i boligen, med en antydning til skråtak, finner du et avlangt rom på 16 kvm. Takhøyden er god og de gode vinduene slipper lys inn fra to kanter. Dette er et perfekt rom for hobbyer og kontor.

Parkering
Parkering på egen eiendom.
Selger opplyser at det er plass til fire biler i gårdsplassen samt fire biler nedenfor.
Ingen elbillader.

Modernisering og påkostninger
2023: ny varmepumpe (luft til luft)
2025: nytt kjøkken
2026: ny betongplatting (ca 30 kvm)
2023-2026

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Montering av speil med lys på bad i underetasje. Slevik elektriske. 2026.

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg AL-Fahad. Støpt og pusset betongterrasse/platting. Juni 2026.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Koblet til ny vask under oppføring av nytt kjøkken 2025.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
(Faglært):Innstallert varmepumpe oktober 2023.Service utført 16.03.26. Innstallasjon av Obs bygg og service Ava

bygg og varme. (Egeninnsats):Nytt kjøkken 2025.Ikea kjøkken. (Egeninnsats/faglært): Soverom. Fuktinntrengning på et lite område i hjørnet på soverom i underetasje. Skyldtes ikke drenering, men inntrenging fra gammel platting som ikke ga nok fall bort fra vegg. Utbedret ved å skifte berørte materialer og tørking innvendig. Tettet med Semflex og silikon utvendig samt støp av ny platting med fall bort fra husvegg.

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? 2022/2023.Undertegnede har ikke dokumentasjon selv. Det ble påvist radon. Firma Radon øst AS/Radonor .Boligen ligger på fjell/sprengt pukk. Det er ikke utført radontiltak.

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)
Ja
Beskriv: Se punkt 9.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Stikkontakt i stue, punkt under varmepumpe, fungerer ikke. Det er gjort feilsøking av Omicron elektro uten å finne feilen. Stikkontakten er frakoblet og det er satt deksel utenpå.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Kun overfladisk sprekk i murpuss på grunnmur.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ved befaring 2026 i forbindelse med salg av eiendom.

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? Oppgitt i salgsoppgave og tilstandsrapport 2026.

Bygningssakkyndig
Magnus Eriksen

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:

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført i 2011 med kjeller. Fundamenteringen er utført med betongfundament, og drenering er utført med grunnmursplast. Etasjeskillerne er konstruert med trekonstruksjon. Ytterveggene er oppført med bindingsverk og utvendig kledd med trekledning. Vinduer i boligen er av type toppsving, fastkarm/toppsving og fastkarm, alle med 2-lags glass, og flere ulike vindusutførelser er registrert. Takkonstruksjonen er saltak. Undertaket er rupanel, og taktekking er utført med stålplater. Det er terrasse i trekonstruksjon og markplatting.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligens ventilasjon er av naturlig type med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. VVS-anlegget har rør-i-rør system, og varmtvannsberederen er av merke Oso med en kapasitet på 200 liter. Varmepumpen er av merke Mitsubishi. Det elektriske anlegget er skjult, med totalt 20 automatsikringer.

OM TOMTEN
Tomten har gruset parkeringsareal. Gressareal på oversiden med div peplantning. Grunnforhold bestående fjell og oppfylte masser

LOVLIGHETER/ENDRINGER
Tegninger: Foreligger (16.07. 2009)

FERDIGATTEST
Ferdigattest: Foreligger

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

BRANN OG SIKKERHET
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.

Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
Rekkverket er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 90 cm).

PIPE/ILDSTEDER
Feiing/tilsyn er utført, siste feiing 12.10.2023, siste tilsyn 12.10.2020

ELEKTRISK/ SAMSVARSERKLÆRING
Nøkkelfakta
Årstall/alder: 2011
Anleggstype: Skjult anlegg
Sikringsskap plassert: Soverom 2.etg
Antall sikringer: 20
Kursfortegnelse: I samsvar med antall sikringer

Spørsmål svart ut av eier
Det elektriske anlegget ble installert: 2011
Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
Hender det at sikringer løses ut? Nei
Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja
Er det behov for utvidet el-kontroll? Nei
Oppgraderinger: Nytt el-anlegg (6.5.2011)
Samsvarserklæring: Omikron Elektro, 6.5.2011

Hvordan kontrollen er utført
Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Elektriske merknader
En stikkkontakt i stue er defekt. Selger opplyser om at det er forsøk å rette opp i, men elektriker fant ikke feilen.

Oppsummering av bygningsdel
Det elektriske anlegget er fra 2011 og de synlige installasjonene fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det er registrert en defekt stikkontakt i stuen, som ikke ble funnet feil på av elektriker. Dette kan medføre et økt behov for oppfølging. Ingen vesentlige synlige avvik ble registrert på befaringsdagen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
1 Grunnmur, fundamentering og drenering
Det er registrert riss og sprekker i grunnmuren, og forholdet vurderes å medføre økt fuktbelastning; behov for oppfølging og videre undersøkelser anbefales.
Det er videre registrert at takvann ikke ledes bort fra grunnmuren, noe som bidrar til økt fuktbelastning og usikker fremtidig funksjon for dreneringen, og utbedring anbefales.

2 Krypkjeller
Manglende fuktsperre mot grunnen er registrert i krypkjelleren, og det vurderes at dette kan gi økt fuktbelastning og fuktpåvirkning av trekonstruksjoner. Saltutslag og fuktmerker på grunnmur er observert, og en usikker tilstand er konstatert; behov for videre undersøkelser og utbedring anbefales.

3 Terrengforhold
Det er registrert utilstrekkelig fall fra grunnmur slik at overflatevann kan bli stående eller ledes mot grunnmuren; redusert avrenning og økt fuktbelastning mot grunnmur og dreneringssystem er påvist. Behov for oppfølging er påpekt, og utbedring bør vurderes for å lede overflatevann bort fra bygningen.

6 Yttertak, undertak og tilhørende deler
Det er registrert mosedannelse og slitasje på yttertekking. Mosedannelsen og slitasjen vurderes å kunne føre til økt fuktbelastning og redusert funksjon på takflaten, og behov for oppfølging samt fjerning av mose anbefales.

10.1. Bad 1
10.1.2 Gulv (TG2)
Det er registrert manglende fall 1:100 utenfor sluk på flislagt gulv (1 sluk). Dette medfører redusert avrenning og økt fuktbelastning, og utbedring anbefales. Videre oppfølging anbefales.

10.1.3 Membran og tettesjikt (TG2)
Smøremembranen i Bad 1 er vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid og redusert funksjon som følge av alder (renoår 2011). Svakheter i membranen er ofte skjult bak overflater og gir usikker fremtidig funksjon, derfor bør utbedring vurderes og videre oppfølging anbefales.

10.2. Bad 2
10.2.3 Membran og tettesjikt (TG2)
Smøremembranen er vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid (renoår 2011), og redusert funksjon er registrert. Hulltaking i membran/tettesjikt er utført og dokumentasjon fra godkjent rørlegger foreligger, men usikker fremtidig funksjon er vurdert, og videre undersøkelser, oppfølging og utbedring anbefales.

10.3. Vaskerom
10.3.3 Membran og tettesjikt (TG2)
Det er registrert begrenset gjenværende levetid for smøremembranen i gulvet (renoveringsår 2011), noe som tilsier redusert funksjon og usikker fremtidig funksjon. Dokumentasjon fra godkjent rørlegger og dokumenterte våtromsplater på vegg er oppgitt, men membranens tilstand bak overflater anses som usikker, og behov for videre undersøkelser og utbedring anbefales.

12 Rom under terreng
Det er registrert forhøyede fuktverdier i påforet veggkonstruksjon mot grunnmur i rom under terreng; målingene ble utført ved hulltaking gjennom påforing. Rommet vurderes som en risikokonstruksjon med økt fuktbelastning, og tilstanden anses som usikker. Behov for videre undersøkelser og oppfølging anbefales, og

utbedring bør vurderes for å avklare årsak og omfang.

Rommet ligger under terreng og er utført etter byggeskikken på oppføringstidspunktet. Det er registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonene, noe som kan føre til skjulte fuktproblemer bak innvendige overflater. Dette gir økt fuktbelastning og kan medføre behov for oppfølging og tiltak for å redusere påvirkningen fra terreng og grunnforhold. Rom under terreng vurderes alltid som en risikokonstruksjon, da det avhenger av riktig oppbygning innvendig, fungerende drenering og tilstrekkelig helning fra grunnmur.

MERK: Tidligere kjent fuktproblem ved soverom er utbedret. (vegg ble åpnet opp, berørte konstruksjoner ble fjernet og montert på nytt).

Bygningsdeler som har fått TG3:
INGEN

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
INGEN

Innbo og løsøre
Følger med i boligen
integrert kjøleskap/fryser, stekeovn, ventilator, lite fryseskap på vaskerom kan følge med om ønskelig

Følger ikke med i boligen:
vaskemaskin, tørketrommel
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-to stk svart vegglampe i stue/ kjøkken

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
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
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
Peis/vedovn
Varmepumpe
Elektrisk gulvvarme
Panelovner

Informasjon om strømforbruk
14018,1 KWh (2025), 19316,5kr(2025).
Boligen er tilknyttet norgesprisavtale.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 283,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Renovasjon 660L
Vann
Avløp

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:
TV/internett med Netflix 1466kr/mnd med Telenor.
Bygningsforsikring i If 9927kr/år

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

Eiendomsskatt
Kr 4 539,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 357 930,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 431 720,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret

2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
IF skadeforsikring
Polisenr: 4864157

TV/Internett/Bredbånd
Selger har i dag TV/internett med Netflix 1466kr/mnd med Telenor.
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 759 kvm (Eiertomt)
Boligen fra 2011 troner på sin skrånende tomt med svart trekledning og hvite vinduskarmer. Innkjørselen foran underetasjen er gruset og kikker opp på den store terrassen, en deilig uteplass med pent rekkverk og fenomenal utsikt mot bukten og Skjærvika. Der oppe føler du at du svever over landskapet.

Etter å ha parkert går du opp og rundt huset. Inngangen er i andre etasje. Boligen strekker seg over fire etasjer, men den er bygget på en svært snedig måte, med etasjene forskjøvet og terrassert, så boligen ikke blir fryktelig høy, men heller utnytter skråterrenget på en elegant måte. Dette er en virkelig flott bolig, som man liksom bare vil fortsette å se på, fordi den er så gjennomtenkt og stilig.

På baksiden finner vi en gressplen omkranset av hekker, et fint sted for aktivitet og lek. Foran inngangsdøren ligger en steinsatt markplatting med forbindelse rundt huset og ned til terrassen i første etasje. Du klarer fint å finne sol på uteplassene hele dagen og kvelden. I tillegg kjenner du raskt på en landlig ro her ute. Kombinasjonen av åkerlandskap, badeplasser og adkomst til skjærgården gjør dette til en flott plass å bo.

Radonmåling
Det ble utført radonmåling i 2022/2023. Selger har ikke dokumentasjon selv. Det ble påvist radon. Firma Radon øst AS/Radonor.

Boligen ligger på fjell/sprengt pukk. Det er ikke utført radontiltak.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hunnbakken 32 befinner seg 7,5 km øst for Fredrikstad sentrum i tettstedet Skjærviken, med postadresse Sellebakk. Mesteparten av Skjærviken ligger i Fredrikstad og en liten del overskrider grensen i Sarpsborg. Tettstedet er sentrert rundt en liten vik ved navn Hunnebonn. Denne ender i badeplassen Vispen, som virkelig er fin og familievennlig med brygger, stor gressplen, grillplasser og nylig – en badstu. Boligen ligger på vestsiden av Hunnebonn, i et felt ved navn Kjølshunn. Herfra spaserer du en snau km for å komme bort til Vispen for å ta sommerbadet. Men, det er også gode bademuligheter på denne siden.

Nede ved vannet finner du en langbåtbrygge å bade fra og en liten sandstrand. Like ved ligger en velutstyrt lekeplass og en flott kunstgressbane, så her kan barna holdes i aktivitet. Boligfeltet Kjølshunn har for øvrig flere lekeplasser, en barnehage 200 m unna, grillplasser og en skytebane. Det er med andre ord svært barnevennlig. Navnet Hunn stammer fra gammelnorsk og har med elv og fiske å gjøre. Like over Haldenveien ligger da også de berømte steinalderringene «Hunnfeltet» som forteller oss at stedet har en lang og spennende historie.

Skjærviken ligger midt imellom på mange måter. Sellebakk sentrum med diverse butikker befinner seg 5,5 km unna, mens både Begby og Torsnes ligger nærmere, med rundt 4 km avstand. Daglighandelen blir nok dermed unnagjort på Begby der det er best utvalg. Avstanden til barneskolen er kun 1,5 km – langs trygge sykkel- og gangveier. Til ungdomsskole er det 3,8 km. Stillhet, natur og nærhet til sjøen gjør Skjærviken til et attraktivt sted å bo, og med båt og båtplass får du svært rask vei ut i skjærgården.

Offentlig kommunikasjon
Direkte rute fra Skjærviken til Fredrikstad sentrum (linje 116).

Skoler og barnehager
Det er flere barnehagetilbud i nærheten.
Borge barne- og ungdomsskole.
Det finnes flere private skoletilbud i Fredrikstad kommune.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.05.2011 .

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 eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
KOMMUNEPLAN
Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035
Vedtatt 15.06.2023
Formål/hensynssone:
1001 - Bebyggelse og anlegg
Hensynssoner:
550 - Hensyn landskap
570 - Hensyn kulturmiljø

REGULERINGSPLANER
135 Kjølsund I
Vedtatt: 11.12.1989
Formål: 111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Hensynssoner:

Dokumenter kan hentes ut ved meglerkontoret.

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

3107/670/149:
14.07.2026 - Dokumentnr: 805772 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

23.04.2010 - Dokumentnr: 291412 - Festenummer gitt bruksnummer
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:670 Bnr:1

23.04.2010 - Dokumentnr: 291412 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0106 Gnr:670 Bnr:1 Fnr:24

01.01.2020 - Dokumentnr: 1671471 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:670 Bnr:149

01.01.2024 - Dokumentnr: 60773 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:670 Bnr:149

Dokumenter kan hentes ut ved meglerkontoret.

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.

ANNET
Eiendom 3107/670/148 slås sammen med eksisterende 3107/670/ 149. Selger skal selv sende inn for tinglysning om sammenslåing og fikk bekreftet fra Kartverket at dette nå er i orden (06.08.2026).
Tomteareal før sammenslåing: 485 kvm
Tomteareal etter sammenslåing: 759,5 kvm

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 250,-

Samlet skal selger betale kr. 157 850,- 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 6. august 2026

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, bredbånd 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).

Hunnbakken 32

Skoler

Borge skole (1-10 kl.) 145 elever, 11 klasser	18 min 1.6 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	13 min 8.3 km
Hans Nielsen Hauge vgs	15 min

Sport

Grimstadveien balløkke	10 min
Kjølshunn Velforening - nærmil...	10 min
Expressgym Sellebakk	8 min
SKY Fitness Torp	9 min

Offentlig transport

Pilkveien Linje 116	3 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	13 min 8.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

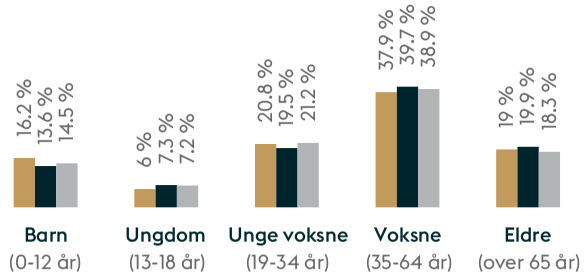
Barnehager

Skjærviken barnehage (0-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km
Vispen private barnehage Da (0... 10 barn	9 min 0.8 km
Gråtass barnehage Skjærviken (... 58 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

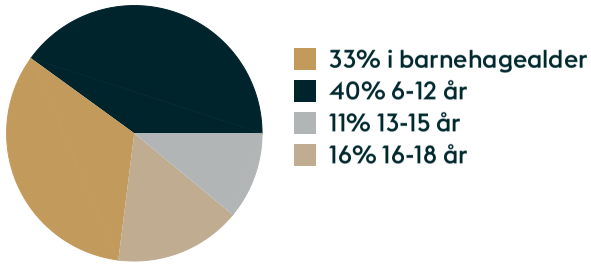
Coop Prix Torsnes	6 min
Meny Begby	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Grimstad Nord	500	203
Kommune: Fredrikstad	83 891	38 212
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



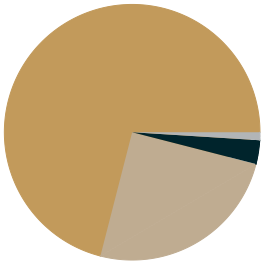
Ladepunkt for el-bil

Coop Prix Torsnes	6 min
Meny Begby	6 min

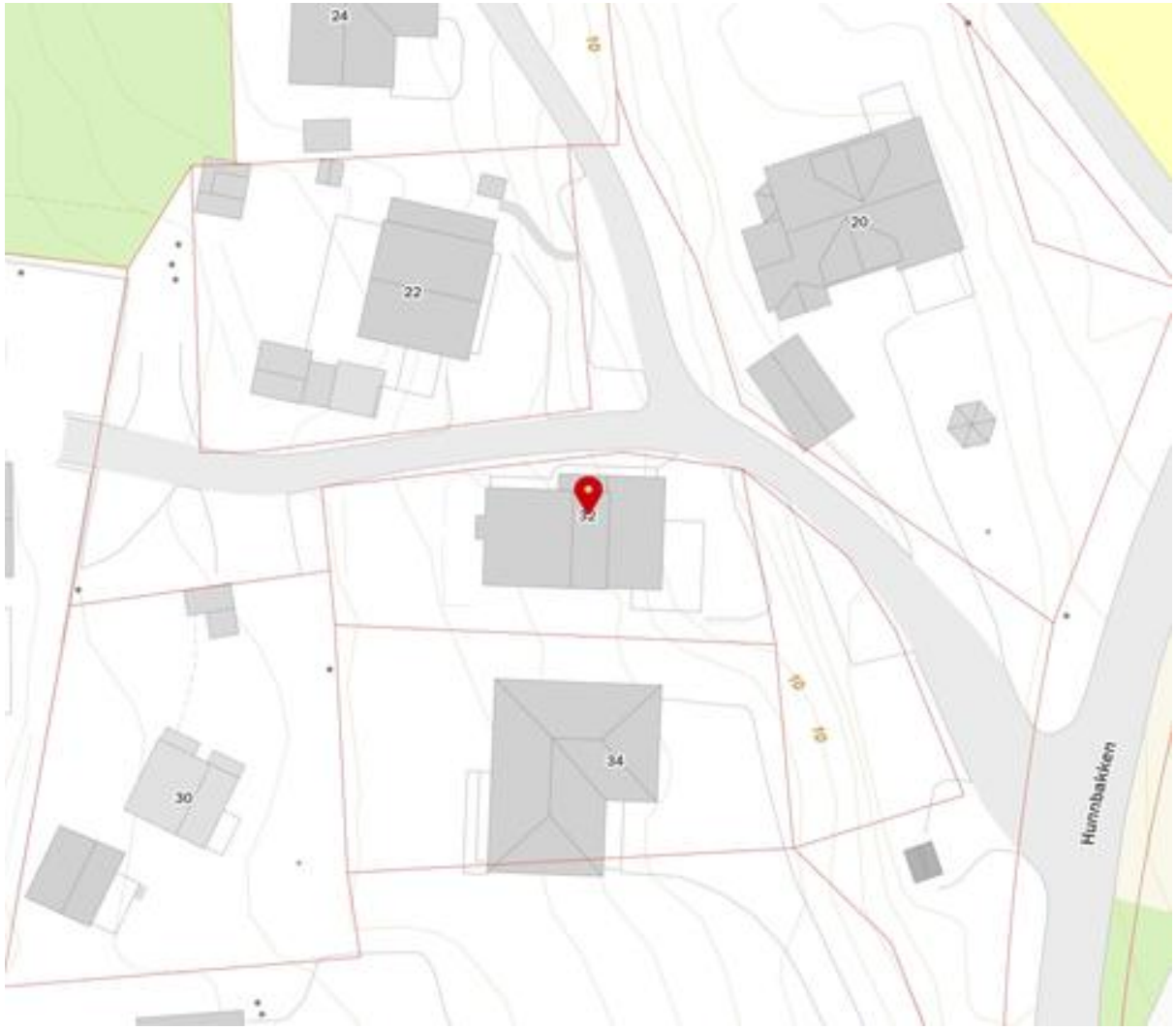
Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse



- 71% enebolig
- 3% rekkehus
- 1% blokk
- 25% annet



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

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Enebolig

Hunnbakken 32
1655 Sellebakk

Fredrikstad Kommune

Gnr. 670, **Bnr.** 149

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
141 m²	**3**	**3**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**10**	**8**	**0**	**0**

Magnus Eriksen
Takstmann, tømrer og fagskoleingeniør

befar.io

BMTF FAGMANN GARANTI

Befaringsdato : **02/07/2026** Rapportdato : **02/07/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandel.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har ettersprurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Hunnbakken 32, 1655 Sellebakk
Kommune	Fredrikstad Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 670, **Bnr.** 149
Hjemmelshaver	Johansen Sidsel Marie
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2011
Tomtestørrelse	Eiet tomt 485 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Selger var til stede under befaringen
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
1. etg	43	-	-	53
Underetasje	40	-	-	-
2. etg	42	-	-	-
3. etg	16	-	-	-
Sum	**141**	**-**	**-**	**53**
Sum BRA	**141**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Bod	-	8	-	-
Sum	**-**	**8**	**-**	**-**
Sum BRA	**8**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
1. etg	2,29–2,62 m
Underetasje	2,46–2,48 m
2. etg	2,39–2,40 m
3. etg	2,25 m

Måling
Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal
Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

ROMINNDELING

BRA-i

1. etg:
Stue
Kjøkken

Underetasje:
Bad 2
Vaskerom
Soverom 3

2. etg:
Entre
Soverom 1
Soverom 2
Bad 1

3. etg:
Annet rom

BRA-e

Annet
Bod

INNVENDIGE OVERFLATER

Innvendige vegger er slettmalte i alle rom. Himlingene er også slettmalte, noe som gir et enhetlig uttrykk. Gulvene består av parkett i de fleste rom, mens fliser er benyttet i entreen. Det er generelt en god helhet i de innvendige overflatene.

Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
141 m²	3	1	3

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i 2011 med kjeller. Fundamenteringen er utført med betongfundament, og drenering er utført med grunnmursplast. Etasjeskillerne er konstruert med trekonstruksjon. Ytterveggene er oppført med bindingsverk og utvendig kledd med trekledning. Vinduer i boligen er av type toppsving, fastkarm/toppsving og fastkarm, alle med 2-lags glass, og flere ulike vindusutførelser er registrert.

Takkonstruksjonen er saltak. Undertaket er rupanel, og taktekking er utført med stålplater. Det er terrasse i trekonstruksjon og markplatting.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Betongfundament — Drenering: Grunnmursplast (fra 2011)

Etasjeskillere:
Trekonstruksjon

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Bindingsverk
Kledning:
Trekledning

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:
Takkonstruksjon:
Saltak
Undertak:
Rupanel
Taktekking:
Stålplater

Vinduer:
Fastkarm, Sidehengslet, Toppsving – 2-lags glass

Krypkjeller:
Ja – ventilert, tilgjengelig

Loft:
Fullt tilgjengelig

TILLEGGSBYGNINGER

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligens ventilasjon er av naturlig type med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. VVS-anlegget har rør-i-rør system, og varmtvannsberederen er av merke Oso med en kapasitet på 200 liter. Varmepumpen er av merke Mitsubishi. Det elektriske anlegget er skjult, med totalt 20 automatsikringer.

Ventilasjon
Naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Rørinstallasjon
Rør-i-rør

Luft-til-luft varmepumpe
Ja – Mitsubishi

Varmtvannsbereder
OSO

OM TOMTEN

Tomten har gruset parkeringsareal. Gressareal på oversiden med div peplantning

Grunnforhold

Grunnforhold bestående fjell og oppfylte masser

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Tegninger: Foreligger (16.07. 2009)

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger

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.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Rekkverket er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 90 cm).

PIPE/ILDSTEDER

- Feiing/tilsyn er utført, siste feiing 12.10.2023, siste tilsyn 12.10.2020

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

2026: Støpt ny platting
2025: Nytt kjøkken

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Peis/vedovn
- Varmepumpe
- Elektrisk gulvvarme
- Panelovner

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Parkeringsplass / Uteparkering

TG 2

1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Grunnforhold: Grunnforhold bestående fjell og oppfylte masser
- Alder grunnmur: 2011
- Type grunnmur: Betongfundament
- Beskrivelse grunnmur: Grunnmur oppført i betong og fundamentert mot fjell
- Type drenering: Grunnmursplast
- Beskrivelse drenering: Grunnmursplast rundt boligen
- Alder drenering: 2011

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert riss og sprekker i grunnmuren, og forholdet vurderes å medføre økt fuktbelastning; behov for oppfølging og videre undersøkelser anbefales. Det er videre registrert at takvann ikke ledes bort fra grunnmuren, noe som bidrar til økt fuktbelastning og usikker fremtidig funksjon for dreneringen, og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Riss og sprekker i grunnmur

Det registreres riss og sprekker i deler av grunnmuren. Forholdet skyldes trolig setninger eller bevegelser i konstruksjonen over tid.

Risiko/Konsekvens

Riss og sprekker kan bidra til økt vanninntrengning og fuktbelastning i grunnmuren. Dersom bevegelser fortsatt pågår, kan sprekkene utvikle seg videre og medføre ytterligere skader på murverket.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge utviklingen av sprekkene over tid. Reparasjon av skadene og nærmere undersøkelser bør vurderes dersom det registreres videre bevegelse eller økende skadeomfang.

2. Avvik/Årsak: Takvann ledes ikke bort fra grunnmur

Det registreres at takvann ikke ledes tilstrekkelig bort fra grunnmuren. Forholdet skyldes manglende eller utilstrekkelig bortledning av takvann fra bygningen.

Risiko/Konsekvens

Når takvann ledes mot eller blir liggende nær grunnmuren, kan dette gi økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem. Over tid kan forholdet bidra til redusert dreneringsfunksjon og økt risiko for fuktpåvirkning av konstruksjoner under terreng.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere eller forbedre løsninger for bortledning av takvann slik at vannet ledes bort fra grunnmuren og ikke belaster konstruksjonen unødvendig.

Oppsummering av bygningsdel

Grunnmuren er laget av betong og har noen riss og sprekker som kan føre til økt vanninntrengning og fuktbelastning. Det er også observert at takvann ikke ledes bort fra grunnmuren, noe som kan øke risikoen for fuktproblemer. Dette kan over tid redusere dreneringens evne til å beskytte mot fukt. Det anbefales å utbedre sprekkene i grunnmuren og sørge for at takvann ledes bort fra bygningen for å redusere fuktbelastningen.

TG 2

2. KRYPKJELLER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2011
- Tilgjengelig: Ja
- Ventilert: Ja
- Fuktsperre: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på fuktforhold, ventilasjon, skader, deformasjoner, skadedyr og generelt vedlikehold. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til uttørking og motstand mot fuktpåvirkning. Krypkjeller er undersøkt fra dør fra gårdsplass.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Manglende fuktsperre mot grunnen er registrert i krypkjelleren, og det vurderes at dette kan gi økt fuktbelastning og fuktpåvirkning av trekonstruksjoner. Saltutslag og fuktmerker på grunnmur er observert, og en usikker tilstand er konstatert; behov for videre undersøkelser og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Manglende fuktsperre mot grunn

Det registreres ikke synlig fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren. Forholdet skyldes manglende eller ikke synlig fuktsperre på grunnen i krypkjelleren

Risiko/Konsekvens

Uten fuktsperre kan fukt fra grunnen fordampe opp i krypkjelleren og bidra til økt luftfuktighet. Dette kan over tid medføre økt risiko for muggvekst, soppangrep, råteskader og redusert levetid på bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunnen for å redusere fukttransporten til krypkjelleren. Tiltaket kan bidra til et tørrere miljø og redusere risikoen for fuktrelaterte skader i konstruksjonen.

2. Avvik/Årsak: Saltutslag / fukt på grunnmur

Det registreres fuktmerker og/eller saltutslag på grunnmuren i krypkjelleren. Forholdet skyldes trolig fukttransport gjennom grunnmuren fra terreng eller omkringliggende masser.

Risiko/Konsekvens

Fuktmerker og saltutslag indikerer at grunnmuren er utsatt for fuktpåvirkning. Vedvarende fuktbelastning kan over tid bidra til økt fuktighet i krypkjelleren, nedbrytning av overflater og økt belastning på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge opp forholdet og vurdere årsaken til fuktpåvirkningen. Dreneringsforhold, terrengfall og øvrige fuktsikrende tiltak bør kontrolleres nærmere dersom det registreres økende fuktbelastning eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

Bygningen har en krypkjeller som er tilgjengelig for kontroll. Krypkjellere er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn moderne løsninger. Det er registrert manglende fuktsperre mot grunnen, noe som kan føre til økt fuktighet og risiko for fuktrelaterte skader på trekonstruksjonene. I tillegg er det observert fuktmerker og saltutslag på grunnmuren, som indikerer fuktpåvirkning. Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere fuktbelastningen, som å installere fuktsperre og forbedre drenering. Krypkjeller alltid anses som en risikokonstruksjon, da det avhenger av tilstrekkelig helning fra grunnmur og ventilering. Slike rom skal være så tørre som mulig og jevnlig kontroll anbefales.

TG 2 3. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Skrånende tomt
- Beskrivelse terrengtype: Skrående tomt
- Type terreng: Gruset
- Tilstrekkelig helning: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert utilstrekkelig fall fra grunnmur slik at overflatevann kan bli stående eller ledes mot grunnmuren; redusert avrenning og økt fuktbelastning mot grunnmur og dreneringssystem er påvist. Behov for oppfølging er påpekt, og utbedring bør vurderes for å lede overflatevann bort fra bygningen.

1. Avvik/Årsak: Utilstrekkelig fall fra grunnmur

Terreng langs grunnmuren fremstår stedvis tilnærmet flatt med manglende fall bort fra bygningen. Forholdet gir redusert avrenning av overflatevann nær grunnmuren.

Risiko/Konsekvens

Overflatevann kan bli stående eller ledes mot grunnmuren, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem. Redusert avrenning medfører behov for oppfølging.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren ved terrengjustering og/eller forbedret overvannshåndtering; tiltak bør vurderes og utbedring anbefales.

Oppsummering av bygningsdel

Tomten består av et variert terreng med steinbelagt gang- og parkeringsareal og gressarealer. Det er registrert utilstrekkelig fall fra grunnmuren, noe som kan føre til at overflatevann blir stående eller ledes mot bygningen. Dette øker risikoen for fuktproblemer i grunnmuren og dreneringssystemet. For å redusere denne risikoen, anbefales det å justere terrenget slik at vannet ledes bort fra bygningen.

Det anbefales alltid tilstrekkelig anbefalt helning fra grunnmur der tomtens form fysisk tillater det. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger mot grunnmur og drenering.

TG 1 4. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 2011
- Årstall og type kledning: Trekledning fra 2011
- Tilfredsstillende vedlikehold: Nei
- Er det påvist lufting/ventilering: Ukjent

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Ytterveggene er kledd med trekledning fra 2011. Kledningen fremstår jevnt vedlikeholdt, og det er ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen. Ingen avvik er registrert, noe som indikerer at ytterveggene er i god stand. Det anbefales å fortsette med regelmessig vedlikehold for å opprettholde beskyttelsen mot vær og vind.

TG 1 5. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Type vinduer: Toppsving; Fastkarm/Toppsving; Fastkarm; Toppsving/Sidehengslet
- Type balkong/ytterdør: Terrassedør; Ytterdør
- Type glass: 2-lags glass
- Årstall: 2011

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 Mindre avvik

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har vinduer av typen toppsving, fastkarm og sidehengslet, alle med 2-lags glass fra 2011. Det er ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen, og vinduene fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Ingen avvik er registrert, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Anbefalt tid for kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år.

TG 2 6. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2011
- Taktekking: Stålplater
- Undertak: Rupanel
- Inspisert fra: Fra stige på tak

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann. Yttertaket er undersøkt fra stige på tak.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 Oppsummering avvik

Det er registrert mosedannelse og slitasje på yttertekking. Mosedannelsen og slitasjen vurderes å kunne føre til økt fuktbelastning og redusert funksjon på takflaten, og behov for oppfølging samt fjerning av mose anbefales.

1. Avvik/Årsak: Mose og slitasje på yttertekking

Det registreres elde og værslitasje på taktekkingen, samt stedvise mosedannelser. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig eksponering for vær og vind, samt fuktige forhold som har gitt grobunn for mosedannelse.

Risiko/Konsekvens

Eldre tekking og mosedannelse kan føre til økt fuktbelastning på takflaten. Mose holder på fukt og kan over tid bidra til økt slitasje, oppsprekking og nedbrytning av tekkingen, særlig ved gjentatte frostpåvirkninger. Dette kan redusere taktekkingens levetid og øke behovet for vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fjerne mose og utføre jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekkingen for å redusere fuktbelastningen og forlenge levetiden. Fremtidige reparasjoner og utskifting av tekkingen må påregnes som følge av alder og slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Yttertaket er tekket med stålplater fra 2011, og undertaket består av rupanel fra samme år. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller tegn til lekkasje på befaringsdagen. Mose og slitasje er observert på taktekkingen, noe som kan føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert beskyttelse mot vær og nedbør over tid. Det anbefales å fjerne mosen og vurdere ytterligere vedlikehold for å forlenge takets levetid. Eldre tak krever generelt mer vedlikehold enn nyere løsninger.

TG 1 7. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Fullt tilgjengelig
- Lufting: Lufteventiler
- Takkonstruksjon: Saltak
- Alder takkonstruksjon: 2011
- Dampsperre: Ikke aktuelt
- Fuktmåling: 0%

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørking. Loft/takkonstruksjon er undersøkt fra annet, loftsluke.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Loftet består av en tradisjonell trekonstruksjon med fullt tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller tegn til unormal fuktpåvirkning på tilgjengelige flater under befaringen. Konstruksjonen fremstår i normal stand ut fra alder og oppfølgning med jevnlig mellomrom anbefales.

TG 1 8. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Terrasse/balkong 1

- Type og plassering: Terrasse (tre) 1. etg
- Type gulv: Terrassebord
- Type rekkverk: Horisontal
- Høyde rekkverk: 90 cm

Terrasse/balkong 2

- Type og plassering: Markplatting 1. etg
- Type gulv: Betong

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Terrassen er bygget i en solid konstruksjon og viser ingen registrerte avvik. Konstruksjonen fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder, og det ble ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen. Det må påregnes løpende vedlikehold for å opprettholde terrassens tilstand over tid. Rekkverkshøyde og utforming er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

TG 1

9. ETASJESKILLER

Nøkkelfakta

- Etasje og rom: Stue; Entre
- Type konstruksjon: Trekonstruksjon

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til planhet, deformasjoner, bevegelser, knirk og eventuelle tegn til svekkelser eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens stabilitet, bruksegenskaper og opplevelse av skjevheter.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Tilstandsgrad TG1 er registrert for etasjeskiller. Målinger i stue (lokalt 2 mm, langt 3 mm) og entre (lokalt 3 mm, langt 7 mm) er registrert innenfor gjeldende toleransekrav, og mindre ujevnheter må påregnes og anses som normale. Det er ikke behov for tiltak.

1. Avvik/Årsak: Lokalt avvik <10mm / Total avvik <15mm (TG1)

Stue

Det er utført målinger av planavvik på gulv over både korte og lengre avstander. Målinger er innenfor gjeldende toleransekrav (normalt inntil ca. 5 mm over 2 m og 10 mm over 4 m). Mindre ujevnheter må påregnes og anses som normalt.

Risiko/Konsekvens

Måleresultatene ligger innenfor gjeldende toleransekrav. Mindre ujevnheter må påregnes og vurderes som normalt, og forholdet anses ikke å påvirke gulvets funksjon eller bruksegenskaper.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for tiltak. Gulvets planhet vurderes å være innenfor gjeldende toleransekrav.

2. Avvik/Årsak: Lokalt avvik <10mm / Total avvik <15mm (TG1)

Entre

Det er utført målinger av planavvik på gulv over både korte og lengre avstander. Målinger er innenfor gjeldende toleransekrav (normalt inntil ca. 5 mm over 2 m og 10 mm over 4 m). Mindre ujevnheter må påregnes og anses som normalt.

Risiko/Konsekvens

Måleresultatene ligger innenfor gjeldende toleransekrav. Mindre ujevnheter må påregnes og vurderes som normalt, og forholdet anses ikke å påvirke gulvets funksjon eller bruksegenskaper.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for tiltak. Gulvets planhet vurderes å være innenfor gjeldende toleransekrav.

Oppsummering av bygningsdel

Etasjeskilleren i boligen er vurdert til å ha normale forhold med tilstandsgrad TG1. Gulvene fremstår normale ut fra alder og konstruksjonstype, og det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen. Mindre ujevnheter er innenfor gjeldende toleransekrav og påvirker ikke gulvets funksjon eller bruksegenskaper. Det ble ikke registrert unormale bevegelser, knirk eller svikt i gulvene. Ingen tiltak anses nødvendige.

10.1 BAD 1

TG 1

10.1.1 BAD 1 - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Baderomsplater
- Himling: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (tak)
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 2011

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Dør og karm er plassert i våtsone og utsettes for økt fuktbelastning. Økt vedlikeholdsbehov og fuktpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner ved mangelfullt vedlikehold eller svekket tetting er påpekt, og behov for oppfølging og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Dør er plassert i våtsone

Det registreres at dør og/eller karm er plassert i våtsone. Forholdet skyldes at dør og karm er plassert i et område som utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning ved normal bruk av våtrommet.

Risiko/Konsekvens

Dør og karm i våtsone utsettes for høyere fuktbelastning enn bygningsdeler utenfor våtsonen. Over tid kan dette føre til oppfukting, oppsvelling, slitasje i overflatebehandlingen og redusert levetid. Ved mangelfullt vedlikehold eller svekket tetting kan tilstøtende konstruksjoner også bli utsatt for fuktpåvirkning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av dør, karm og tilstøtende konstruksjoner med fokus på tegn til fuktpåvirkning. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør det vurderes løsninger og materialer som er bedre egnet for plassering i våtsone.

TG 2

10.1.2 BAD 1 - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: Under dusjkabinett

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er gulvet belagt med fliser, og sluket er plassert under dusjkabinettet. Fallforholdet i dusjsonen er tilfredsstillende, med et fall på minimum 1:50 mot sluk. Det er imidlertid registrert manglende fall på 1:100 utenfor dusjsone. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved terskel er antatt å være minimum 25 mm, men dette har ikke vært mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert manglende fall 1:100 utenfor sluk på flislagt gulv (1 sluk). Dette medfører redusert avrenning og økt fuktbelastning, og utbedring anbefales. Videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:100 utenfor sluk

Det registreres manglende fall på minimum 1:100 på gulvflater utenfor sluk.

Risiko/Konsekvens

Manglende fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, men blir stående på gulvoverflaten eller spres til andre deler av rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, samt øke risikoen for skadeutvikling ved lekkasjer eller sølevann.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger. Omfanget av nødvendige tiltak vil avhenge av rommets oppbygning og eksisterende konstruksjon

TG 2

10.1.3 BAD 1 - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Smøremembran
- Veggmembran: Våtromsplater
- Dokumentasjon: Dokumentasjon utført av godkjent rørlegger
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

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.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Smøremembranen i Bad 1 er vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid og redusert funksjon som følge av alder (renoår 2011). Svakheter i membranen er ofte skjult bak overflater og gir usikker fremtidig funksjon, derfor bør utbedring vurderes og videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Begrenset gjenværende levetid for smøremembran

Våtrommets tettesjikt vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid basert på alder og observerte forhold.

Risiko/Konsekvens

Smøremembran utgjør en sentral del av våtrommets fuktsikring. Med økende alder vil risikoen for redusert funksjon, svekkelser i tettesjiktet og fremtidig skadeutvikling normalt øke. Eventuelle svakheter i membranen vil som regel være skjult bak overflater og kan derfor være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll.

Anbefalte tiltak

Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt som følge av membranens alder og begrensede gjenværende levetid.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Tilstøtende vegg fra entre: **0**%

TG 1

10.1.4 BAD 1 - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Utstyr: Dusjkabinett, Vegghengt toalett, Speil over innredning, Servantinnredning
- Sanitærutstyr: Vegghengt toalett og Servantinnredning
- Dusjløsning: Dusjkabinett
- Speil: Speil over innredning

Utstyr

- Dusjkabinett
- Vegghengt toalett
- Speil over innredning
- Servantinnredning

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

Oppsummering av bygningsdel

Bad 1 er bygget med flislagt gulv og baderomsplater på veggene, og ble renovert i 2011. Det er registrert avvik som dør plassert i våtsone, manglende fall utenfor sluk, og begrenset gjenværende levetid for smøremembranen. Disse forholdene kan føre til økt fuktbelastning og redusert levetid for enkelte bygningsdeler. Vedlikehold og oppfølging anbefales for å sikre badets funksjonalitet over tid.

10.2 BAD 2

TG 1

10.2.1 BAD 2 - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Baderomsplater
- Himling: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (tak)
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 2011

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

TG 1

10.2.2 BAD 2 - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: Under badekar, I dusj

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er gulvet belagt med fliser, og sluk er plassert under badekar og i dusj. Nedsenket dusjsone har en dybde på 10 mm med tilfredsstillende fall mot sluk, målt til minimum 1:100. Fallforholdet utenfor dusjsone er vurdert til å være flatt, og det er ikke registrert motfall på deler av gulvet. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er ivaretatt med en målt høyde på 25 mm.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

TG 2

10.2.3 BAD 2 - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Veggmembran: Våtromsplater
- Dokumentasjon: Dokumentasjon utført av godkjent rørlegger
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

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.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Smøremembranen er vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid (renoår 2011), og redusert funksjon er registrert. Hulltaking i membran/tettesjikt er utført og dokumentasjon fra godkjent rørlegger foreligger, men usikker fremtidig funksjon er vurdert, og videre undersøkelser, oppfølging og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Begrenset gjenværende levetid for smøremembran

Våtrommets tettesjikt vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid basert på alder og observerte forhold.

Risiko/Konsekvens

Smøremembran utgjør en sentral del av våtrommets fuktsikring. Med økende alder vil risikoen for redusert funksjon, svekkelser i tettesjiktet og fremtidig skadeutvikling normalt øke. Eventuelle svakheter i membranen vil som regel være skjult bak overflater og kan derfor være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll.

Anbefalte tiltak

Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt som følge av membranens alder og begrensede gjenværende levetid.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Tilstøtende vegg på vaskerom: **0**%

TG 1

10.2.4 BAD 2 - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Badekar: Ja
- Nedsenk: Glassdør/glassvegg
- Sanitærinnredning: Servantinnredning
- Toalett: Vegghengt
- Speil: Over innredning
- Oppbevaring: Høyskap

Utstyr

- Badekar
- Nedsenk med glassdør/glassvegg
- Servantinnredning
- Vegghengt toalett
- Speil over innredning
- Høyskap

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

Oppsummering av bygningsdel

Bad 2 er bygget med baderomsplater på veggene, slettmalt tak og flislagt gulv, og ble renovert i 2011. Det er registrert en begrenset gjenværende levetid for smøremembranen, noe som kan øke risikoen for fremtidige fuktskader. Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk avtrekksvifte, og oppvarming skjer via elektrisk gulvvarme. Dokumentasjon fra godkjent rørlegger foreligger, og fuktmålinger viser ingen tegn til fukt i tilstøtende vegger.

10.3 VASKEROM

TG 1

10.3.1 VASKEROM - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Slettmalt (våtromsmaling)
- Himling: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (tak)
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 2011

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

TG 1

10.3.2 VASKEROM - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er det registrert tilfredsstillende fallforhold med minimum 1:100 mot sluk. Nedsenket dusjsone har tilfredsstillende fall, og høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er ivaretatt med 25 mm. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet, og terskelens forhøyede plassering indikerer at kravene til oppkant er oppfylt. Gulvet er belagt med fliser og har smøremembran som underlag.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

TG 2

10.3.3 VASKEROM - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Smøremembran
- Veggmembran: Våtromsplater
- Dokumentasjon: Dokumentasjon utført av godkjent rørlegger

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

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.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert begrenset gjenværende levetid for smøremembranen i gulvet (renoveringsår 2011), noe som tilsier redusert funksjon og usikker fremtidig funksjon. Dokumentasjon fra godkjent rørlegger og dokumenterte våtromsplater på vegg er oppgitt, men membranens tilstand bak overflater anses som usikker, og behov for videre undersøkelser og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Begrenset gjenværende levetid for smøremembran

Våtrommets tettesjikt vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid basert på alder og observerte forhold.

Risiko/Konsekvens

Smøremembran utgjør en sentral del av våtrommets fuktsikring. Med økende alder vil risikoen for redusert funksjon, svekkelser i tettesjiktet og fremtidig skadeutvikling normalt øke. Eventuelle svakheter i membranen vil som regel være skjult bak overflater og kan derfor være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll.

Anbefalte tiltak

Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt som følge av membranens alder og begrensede gjenværende levetid.

TG 1

10.3.4 VASKEROM - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Utstyr: Tilkoblingsmuligheter tørketrommel, Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin, Varmtvannsbereder, Rørskap VVS, Utslagsvask

Utstyr

- Tilkoblingsmuligheter tørketrommel
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Varmtvannsbereder
- Rørskap VVS
- Utslagsvask

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

Oppsummering av bygningsdel

Vaskerommet er bygget med flislagt gulv og slettmalte vegger og tak, og ble renovert i 2011. Det er utstyrt med elektrisk gulvvarme og en elektrisk avtrekksvifte i taket. Smøremembranen, som er viktig for fuktsikringen, har begrenset gjenværende levetid, noe som kan føre til fremtidige skader. Dokumentasjon fra godkjent rørlegger foreligger, og det er tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin og tørketrommel.

TG 1

11. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2025
- Type: IKEA
- Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Slettmalt tak; gulv: Parkett
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Høyskap, Underskap

Utstyr

- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin, Kjøl- og frys
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Kjøkkenet er nytt fra 2025 og består av slettmalte vegger og tak, parkettgulv, samt IKEA kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Vegger, himling og gulv fremstår normalt vedlikeholdt. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller avvik på befaringsdagen, og kjøkkeninnredningen fremstår normalt vedlikeholdt. Ingen tiltak er nødvendige på nåværende tidspunkt.

TG 2

12. ROM UNDER TERRENG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Påforede vegger: Ja
- Oppforet gulv: Nei
- Hulltaking utført: Ja
- Fuktmåling: 18% (Soverom)

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til vegger, gulv, ventilasjon, fuktforhold og eventuelle tegn til saltutslag, kondens, misfarging eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens motstand mot fuktpåvirkning fra terreng og omkringliggende masser. Hulltaking er utført i påforet yttervegg. Målt fuktverdi er 18% ved soverom. Selger opplyser om at tidligere fukt i vegg er utbedret.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert forhøyede fuktverdier i påforet veggkonstruksjon mot grunnmur i rom under terreng; målingene ble utført ved hulltaking gjennom påforing. Rommet vurderes som en risikokonstruksjon med økt fuktbelastning, og tilstanden anses som usikker. Behov for videre undersøkelser og oppfølging anbefales, og utbedring bør vurderes for å avklare årsak og omfang.

1. Avvik/Årsak: Fuktmålinger med forhøyede verdier

Det registreres forhøyede fuktverdier ved måling i påforet veggkonstruksjon mot grunnmur i rom under terreng. Forholdet skyldes trolig fuktpåvirkning fra terreng, grunnmur eller omkringliggende konstruksjoner.

Risiko/Konsekvens

Forhøyede fuktverdier indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning. I påforede vegger kan fuktproblemer utvikle seg skjult bak innvendige overflater, noe som over tid kan føre til muggvekst, råteskader og annen skadeutvikling i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak, omfang og eventuell skadeutvikling. Nødvendige tiltak bør vurderes for å redusere fuktbelastningen og begrense risikoen for videre skader

2. Avvik/Årsak: Rom under terreng, risikokonstruksjon

Rommet ligger under terreng og vurderes som en fuktutsatt konstruksjon. Forholdet skyldes konstruksjonens plassering mot terreng, hvor fukt fra grunnen og omkringliggende masser kan påvirke bygningsdelene.

Risiko/Konsekvens

Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn øvrige rom i bygningen. Manglende fall bort fra grunnmuren eller redusert funksjon på dreneringen kan gi økt fuktbelastning mot konstruksjonen. Over tid kan dette medføre fuktskader, biologisk vekst og redusert levetid på utsatte bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av rommet med fokus på tegn til fuktpåvirkning. God ventilasjon, tilfredsstillende terrengfall og fungerende drenering er viktige tiltak for å begrense fuktbelastningen og redusere risikoen for skadeutvikling.

Hulltaking: Utført

Hulltaking er utført i påforet veggkonstruksjon fra Soverom.

Fuktverdi: 18%

Oppsummering av bygningsdel

Rommet ligger under terreng og er utført etter byggeskikken på oppføringstidspunktet. Det er registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonene, noe som kan føre til skjulte fuktproblemer bak innvendige overflater. Dette gir økt fuktbelastning og kan medføre behov for oppfølging og tiltak for å redusere påvirkningen fra terreng og grunnforhold. Rom under terreng vurderes alltid som en risikokonstruksjon, da det avhenger av riktig oppbygning innvendig, fungerende drenering og tilstrekkelig helning fra grunnmur. Tidligere kjent fuktproblem ved soverom er utbedret. (vegg ble åpnet opp, berørte konstruksjoner ble fjernet og montert på nytt)

TG 1

13.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2011
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Vaskerom
- Drenering rørskap: Ja / Ja til sluk
- Stoppekran plassering: Vaskerom
- Stoppekran testet: Nei
- Vegghengt toalett: Ja (Bad 1; Bad 2)
- Type drenering på vegghengt toalett: Ukjent drenering
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Ja
- Type dokumentasjon fremlagt: Dokumentasjon utført av godkjent rørlegger (Rørleggermester Ottar Kristiansen); Dokumentasjon utført av godkjent rørlegger (Rørleggermester Ottar); Det er fremvist dokumentasjon av godkjent rørlegger

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

De synlige VVS-installasjonene i boligen er av typen rør-i-rør og fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen, og ingen avvik ble funnet ved kontroll av vannrør, avløpsrør, lekkasje eller gjennomføringer. Som med alle VVS-installasjoner, må det påregnes løpende vedlikehold og utskifting av komponenter over tid.

TG 1

13.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: OSO
- Årstall: 2011
- Antall liter: 200
- Plassering: Vaskerom
- Type tilkobling: Stikkontakt

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Varmtvannsberederen er av merket Oso, har en kapasitet på 200 liter, og er plassert i vaskerommet. Den ble installert i 2011 og fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen. Som med alle tekniske installasjoner, må det påregnes løpende vedlikehold og fremtidig utskifting over tid. Ingen avvik ble registrert.

TG 1 13.3 VARMEPUMPE

Nøkkelfakta

- Merke: Mitsubishi
- Årstall: 2023
- Plassering: Stue
- Dokumentasjon for installasjon: Nei
- Siste service: 2026

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av varmepumpe kontrolleres synlige forhold knyttet til inne- og utedel, plassering, innfestning, drenering, alder og eventuelle tegn til slitasje, lekkasje, rust eller redusert funksjon. Det vurderes også forhold som kan påvirke varmepumpens effekt, levetid og driftssikkerhet.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Varmepumpen er av typen Mitsubishi og ble installert i 2023. Installasjonen fremstår normalt vedlikeholdt, og det ble ikke registrert vesentlige skader på tilgjengelige komponenter under befaringen. Ingen avvik ble funnet, og varmepumpen er av nyere dato, noe som er positivt for vedlikehold og drift. Det anbefales å følge med på vanlig vedlikehold for å sikre fortsatt god funksjon.

TG 1 14. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken, i tråd med byggeskikken på oppføringstidspunktet. Ventiler og tilgjengelige komponenter fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder, og det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen. Eldre ventilasjonsløsninger har ofte andre løsninger for luftutskifting enn moderne installasjoner.

15. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2011
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Soverom 2.etg
- Antall sikringer: 20
- Kursfortegnelse: I samsvar med antall sikringer

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 2011
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Nei

Oppgraderinger

- Nytt el-anlegg (6.5.2011)
- Samsvarserklæring: Omikron Elektro, 6.5.2011

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Elektriske merknader

- En stikkkontakt i stue er defekt. Selger opplyser om at det er forsøk å rette opp i, men elektriker fant ikke feilen.

Oppsummering av bygningsdel

Det elektriske anlegget er fra 2011 og de synlige installasjonene fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det er registrert en defekt stikkontakt i stuen, som ikke ble funnet feil på av elektriker. Dette kan medføre et økt behov for oppfølging. Ingen vesentlige synlige avvik ble registrert på befaringsdagen.

Total: 8 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Det er registrert riss og sprekker i grunnmuren, og forholdet vurderes å medføre økt fuktbelastning; behov for oppfølging og videre undersøkelser anbefales.
Det er videre registrert at takvann ikke ledes bort fra grunnmuren, noe som bidrar til økt fuktbelastning og usikker fremtidig funksjon for dreneringen, og utbedring anbefales.

2 Krypkjeller

Manglende fuktsperre mot grunnen er registrert i krypkjelleren, og det vurderes at dette kan gi økt fuktbelastning og fuktpåvirkning av trekonstruksjoner. Saltutslag og fuktmerker på grunnmur er observert, og en usikker tilstand er konstatert; behov for videre undersøkelser og utbedring anbefales.

3 Terrengforhold

Det er registrert utilstrekkelig fall fra grunnmur slik at overflatevann kan bli stående eller ledes mot grunnmuren; redusert avrenning og økt fuktbelastning mot grunnmur og dreneringssystem er påvist. Behov for oppfølging er påpekt, og utbedring bør vurderes for å lede overflatevann bort fra bygningen.

6 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Det er registrert mosedannelse og slitasje på yttertekking. Mosedannelsen og slitasjen vurderes å kunne føre til økt fuktbelastning og redusert funksjon på takflaten, og behov for oppfølging samt fjerning av mose anbefales.

10.1. Bad 1

10.1.2 Gulv (TG2)
Det er registrert manglende fall 1:100 utenfor sluk på flislagt gulv (1 sluk). Dette medfører redusert avrenning og økt fuktbelastning, og utbedring anbefales. Videre oppfølging anbefales.

10.1.3 Membran og tettesjikt (TG2)
Smøremembranen i Bad 1 er vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid og redusert funksjon som følge av alder (renoår 2011). Svakheter i membranen er ofte skjult bak overflater og gir usikker fremtidig funksjon, derfor bør utbedring vurderes og videre oppfølging anbefales.

10.2. Bad 2

10.2.3 Membran og tettesjikt (TG2)
Smøremembranen er vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid (renoår 2011), og redusert funksjon er registrert. Hulltaking i membran/tettesjikt er utført og dokumentasjon fra godkjent rørlegger foreligger, men usikker fremtidig funksjon er vurdert, og videre undersøkelser, oppfølging og utbedring anbefales.

10.3. Vaskerom

10.3.3 Membran og tettesjikt (TG2)
Det er registrert begrenset gjenværende levetid for smøremembranen i gulvet (renoveringsår 2011), noe som tilsier redusert funksjon og usikker fremtidig funksjon. Dokumentasjon fra godkjent rørlegger og dokumenterte våtromsplater på vegg er oppgitt, men membranens tilstand bak overflater anses som usikker, og behov for videre undersøkelser og utbedring anbefales.

12 Rom under terreng

Det er registrert forhøyede fuktverdier i påforet veggkonstruksjon mot grunnmur i rom under terreng; målingene ble utført ved hulltaking gjennom påforing. Rommet vurderes som en risikokonstruksjon med økt fuktbelastning, og tilstanden anses som usikker. Behov for videre undersøkelser og oppfølging anbefales, og utbedring bør vurderes for å avklare årsak og omfang.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske eller forretningsmessige interesser i eiendommen eller handelen som rapporten gjelder. Oppdraget utføres på selvstendig faglig grunnlag, og den bygningssakkyndige har ingen bindinger som kan påvirke vurderingene eller konklusjonene i rapporten.

Om takstmann

Med bakgrunn som tømrer og videreutdanning innen byggteknikk har jeg en erfaring som kommer godt med i takstfaget. Jeg legger stor vekt på kvalitet og presisjon i arbeidet, og kombinerer praktisk erfaring med teknisk innsikt for å gi kundene trygge og profesjonelle resultater.



Ansvarlig for rapporten:
Magnus Eriksen
Takstmann, tømrer og fagskoleingeniør
+4741282036 | magnus@bolavi.no

02/07/2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sidsel Marie Johansen	9578-5998-4-944324	2026-07-14 00:03:26

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
13. juli 2026

Oppdragsnummer
30-0118/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hunnbakken 32, 1655 SELLEBAKK

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Sidsel Marie Johansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. mai 2011

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: 4864157
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Montering av speil med lys på bad i underetasje. Slevik elektriske. 2026.

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg AL-Fahad. Støpt og pusset betongterrasse/platting. Juni 2026.

---

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?

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Koblet til ny vask under oppføring av nytt kjøkken 2025.

---

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.?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: (Faglært):Innstallert varmepumpe oktober 2023.Service utført 16.03.26. Innstallasjon av Obs bygg og service Ava bygg og varme. (Egeninnsats):Nytt kjøkken 2025.Ikea kjøkken. (Egeninnsats/faglært): Soverom. Fuktinntrengning på et lite område i hjørnet på soverom i underetasje. Skyldtes ikke drenering, men inntrenging fra gammel platting som ikke ga nok fall bort fra vegg. Utbedret ved å skifte berørte materialer og tørking innvendig. Tettet med Semflex og silikon utvendig samt støp av ny platting med fall bort fra husvegg.

---

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? 2022/2023.Undertegnede har ikke dokumentasjon selv. Det ble påvist radon. Firma Radon øst AS/Radonor .Boligen ligger på fjell/sprengt pukk. Det er ikke utført radontiltak.

Feil og mangler

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

Nei

---

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)

Ja

Beskriv: Se punkt 9.

---

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: Stikkontakt i stue, punkt under varmepumpe, fungerer ikke. Det er gjort feilsøking av Omicron elektro uten å finne feilen. Stikkontakten er frakoblet og det er satt deksel utenpå.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun overfladisk sprekk i murpuss på grunnmur.

---

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.

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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: Tilstandsrapport ved befaring 2026 i forbindelse med salg av eiendom.

---

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? Oppgitt i salgsoppgave og tilstandsrapport 2026.

---

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?

Nei

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: 30-0118/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sidsel Marie Johansen	**2026-07-14**

Identifikasjon

Sidsel Marie Johansen

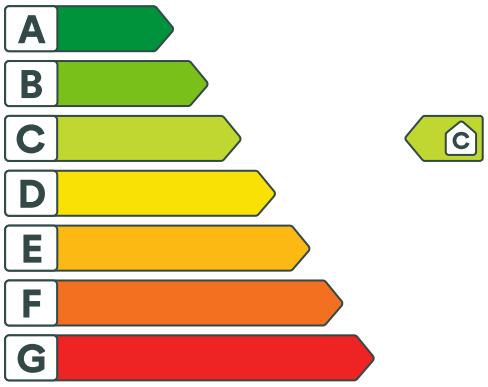
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Hunnbakken 32, 1655 SELLEBAKK	
Dato for energimerking **29.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-324849**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300071949**
Gårdsnummer **670**	Bruksnummer **149**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **141,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **141,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
121,39 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
120,20 kWh/m²	**17 812 kWh**



Hunnbakken 32, 1655 SELLEBAKK

Detaljering

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



Hunnbakken 32, 1655 SELLEBAKK

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 06. juli 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 670 **Bruksnr.:** 149 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Hunnbakken 32, 1655 SELLEBAKK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Johansen Sidsel Marie

Hunnbakken 32

1655 Sellebakk

Adresse:	Hunnbakken 32 (- -)	**Dato:**	03.07.2026
Bygningsnr:	300071949	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	670 / 149 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Tor Magnus Bonde Davidsen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	24449
Tilsyn:	Utført 12.10.2023		
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
03. Juli 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**670**	Bnr.:	**149**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Hunnbakken 32**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 12.10.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 12.10.2023	

Med vennlig hilsen

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

Eiendomsstatus, ordre 9321251

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 670	**Bnr:** 149	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Hunnbakken 32, 1655 SELLEBAKK		
Areal matrikkelenhet:	485 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:** 550 - Hensyn landskap 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner: 135 Kjølsund I	**Vedtatt:** 11.12.1980	**Formål:** 111 - Frittliggende småhusbebyggelse **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest135_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 30.06.2026

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Birger Grimstad Tømrermester

Hunnbakken 36
1655 SELLEBAKK

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2009/9428-9-63541/2011-ANBH	670/1/24	23.05.2011

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
792/11

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 20.05.11 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Hunnbakken 32
Gnr. 670 **Bnr. ~~136~~** 149

Arbeidets art: Nybygg - bolig

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Anne Bay Hansen
fagleder byggesak

Kopi til eksterne mottakere:
Sidsel Johansen og Lars Erik Smedbakken Hunnbakken 32 1655 SELLEBAKK

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 55 Bankkonto:

standard norge

Byggblankett 5167

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

FREDRIKSTAD KOMMUNE
REGULERING OG TEKNISK DRIFT
BYGG- OG EIE-AVDELING
SAKSNR. 792/11 | BEHANDLDATO 23.05.11

Kommunens saksnr.: 1188/09

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	670	~~436~~ 149					Fredrikstad
	Adresse: Hunnbakken 32				Postnr.: 1655		Poststed: Sellebakk

Ferdigattest

Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest? ☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor

Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager: Dato

Type arbeider

Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: Dato

FREDRIKSTAD KOMMUNE
KOMMUNEARKIVET
2009/9428 LØPENR. 62583/11
KASS.ÅR KOPI
SAKSBEH. ANBH
20 MAI 2011
ARKIVDEL KLASSERING 670/1/24 KAR-GBN-A 142

Oppdatert dokumentasjon

Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall

Sluttrapport av Dato 14 05 2011 vedlegges søknaden Vedlegg nr. K - 1

Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.

Varmesystem

Energiforsyning		Varmefordeling		Ikke relevant
☒ Elektrisitet	☐ Sol	☐ Vannbåren gulvvarme	☐ Luftoppvarming	☐
☐ Biobrensel	☐ Gass	☐ Vannbåren radiator	☒ Kamin/ovn/peis	
☐ Varmepumpe - luft	☐ Olje/parafin	☐ Elektriske varmekabler	☐ Annet	
☐ Varmepumpe - berg/sjø	☐ Annet	☐ Elektriske panelovner		
☐ Fjernvarme/spillvarme				

Erklæring

☒ Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	–	☒
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	–	☒
Redegjørelser/kart	F	–	☒
Gjennomføringsplan	G	2 – 2	☐
Avfallsplan og sluttrapport	K	1 – 1	☐
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	–	☒
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	☒
Andre vedlegg	Q	–	☒

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)			**Tiltakshaver** (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl § 20-2)		
Foretak: Tømrermester Birger Grimstad			Navn:		
Kontaktperson: Birger Grimstad	Telefon: 69347525	Mobiltelefon: 91396893	Kontaktperson:	Telefon:	Mobiltelefon:
E-post: birg-gr@online.no			E-post:		
Dato: 14 05 2011	Underskrift: Birger Grimstad		Dato:	Underskrift:	
Gjentas med blokkbokstaver: BIRGER GRIMSTAD			Gjentas med blokkbokstaver:		

© Standard Norge. Byggblankett 5167 juli 2010, utgave 1

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 30.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 670 **Bruksnr.:** 149
Adresse: Hunnbakken 32, 1655 SELLEBAKK
Referanse: 30-0118/26

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

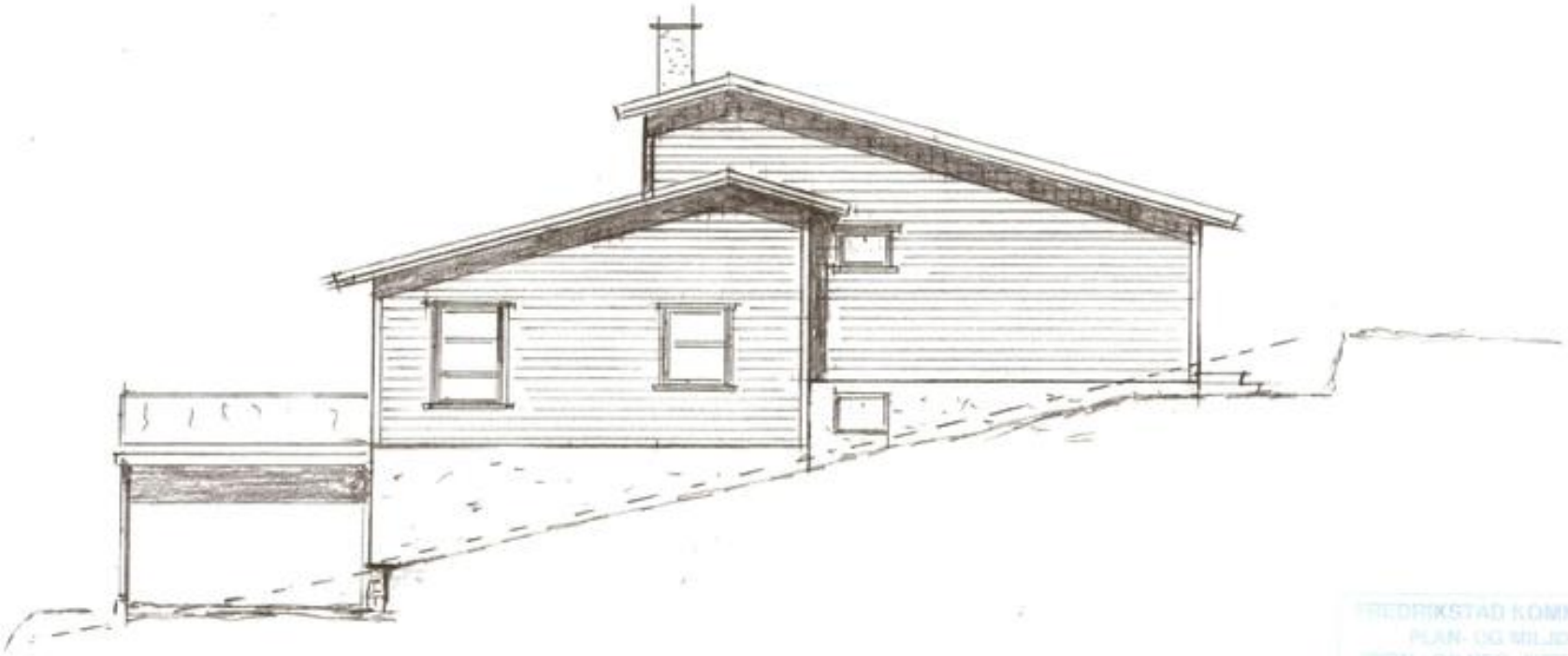
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

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

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

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

16 JUL 2009



FASADE NORD M=1:100

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
PLAN- OG REG. AVDELING

1188/09 16.07.09

---- EKS. TERRENGLINJE

——— NY TERRENGLINJE

REV 15/11-09 BG 1/6-09 BG

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
16 JULI 2009



FASADE ØST M: 1:100



FASADE VEST M: 1:100

HEDMARK KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
KOM.- OG REG. AVDELING
11886/09 16.07.09

– – – – – EKS. TERRENGLINJE
——— NY. TERRENGLINJE

REV 15/7-09 BG 1/6-09 BG

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
16 JULI 2009



FASADE SYD M = 1:100

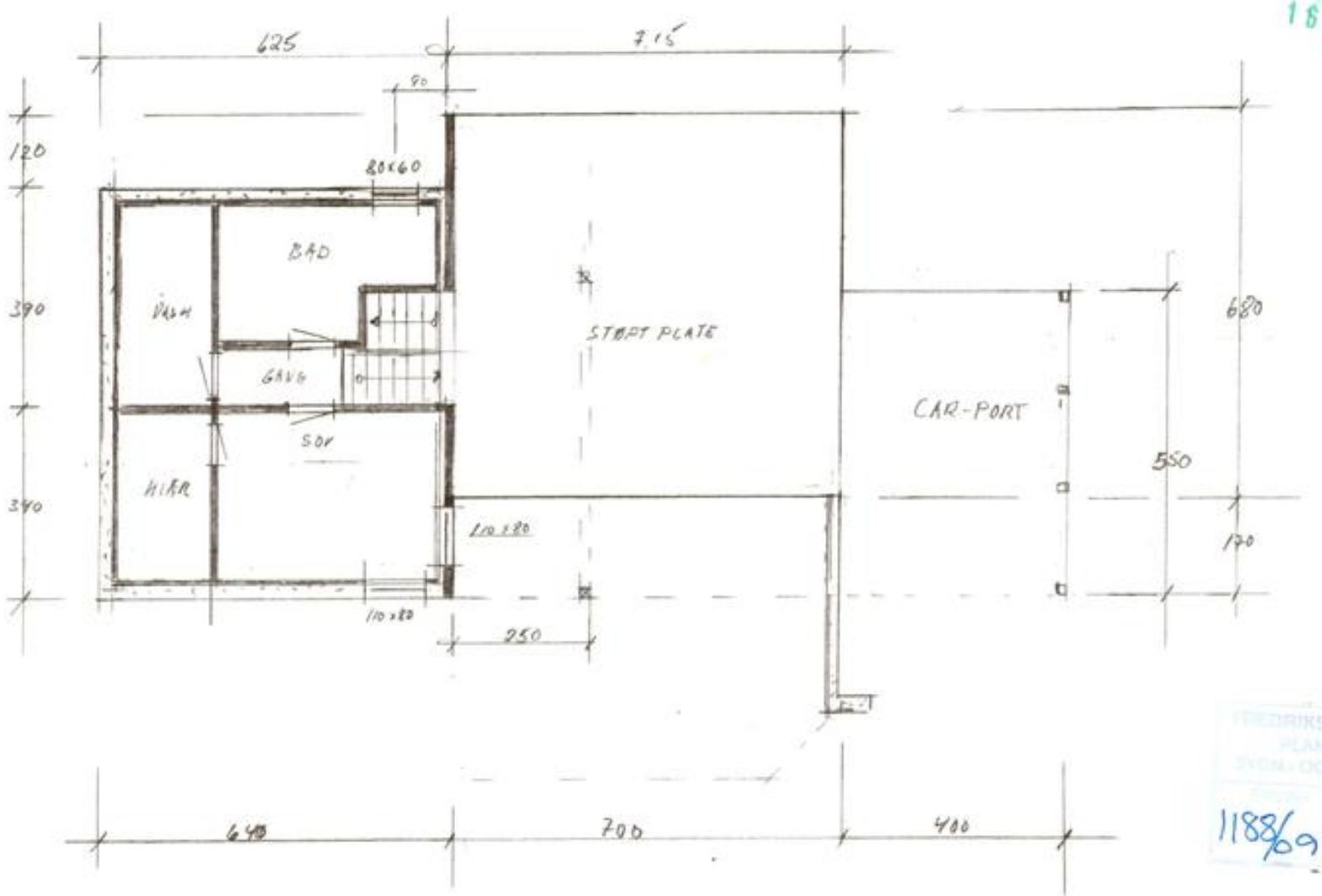
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
1188/09 16.07.09

– – – – – EKS. TERRENGLINJE

——— NY TERRENG LINJE

REV. 15/7-09 BG 1/6-09 BG

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
16 JUL 2009

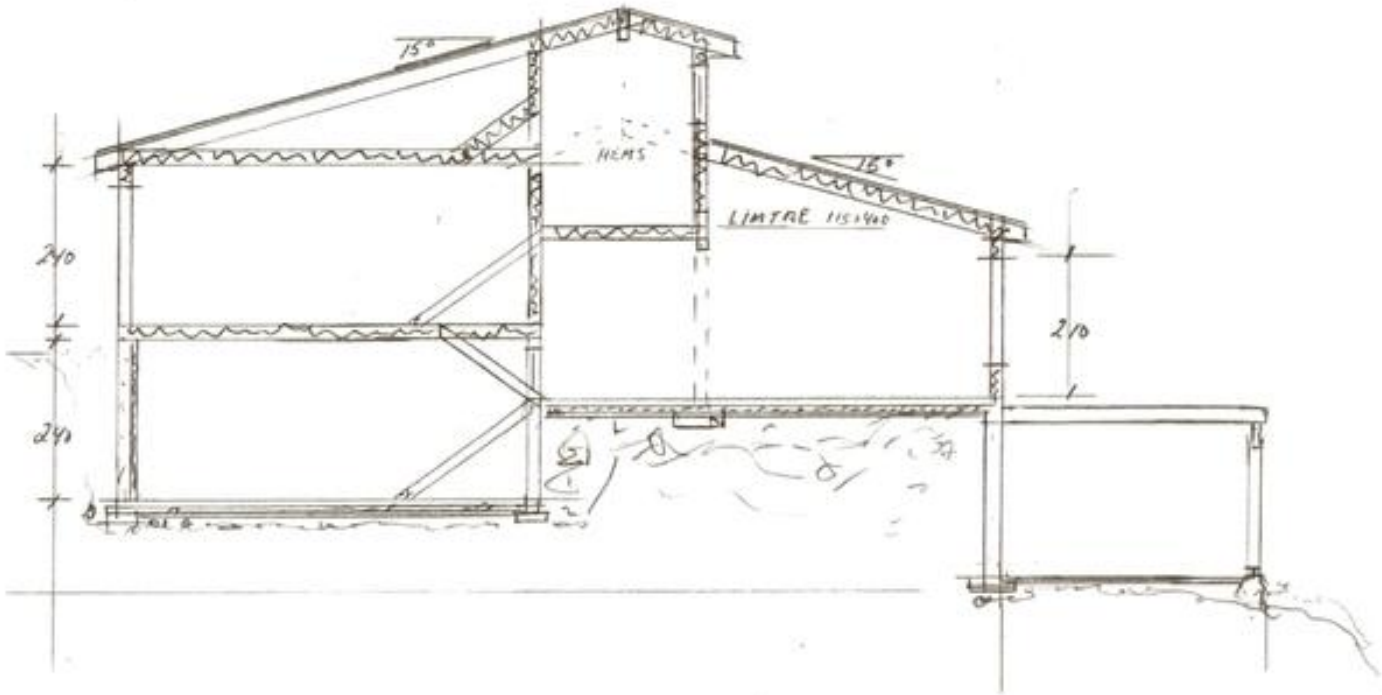


GR. PLAN M = 1:100

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ-
SYSTEM- OG REG. AVDELING
1188/09 16.07.09

REV. 15/9-09 BG 1/6-09 BG

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
16 JULI 2009

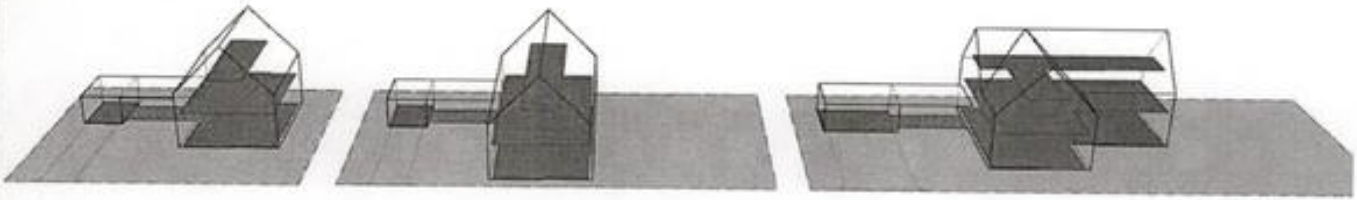


SNITT M=1:100

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 1188/09
INNKOMMET 16.07.09

REV 15/7-09 BG 1/6-09 BG

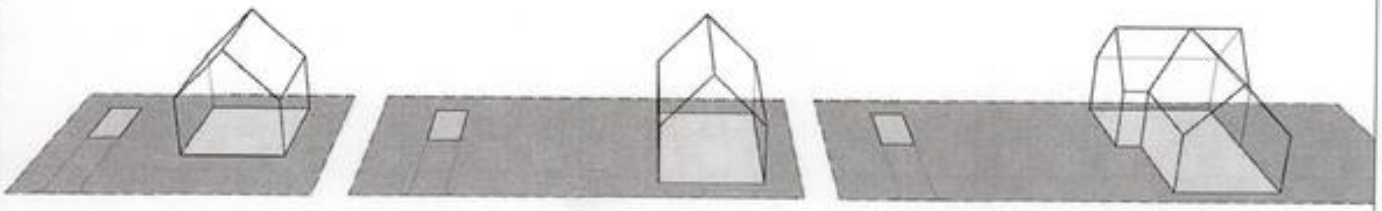
PROSENT BRUKSAREAL (%-BRA)



BRA tot:	200m2	BRA tot:	300m2	BRA tot:	400m2
tomt:	400m2	tomt:	600m2	tomt:	800m2
%TU:	50%	%TU:	50%	%TU:	50%

MOTTATT
04.07.2023

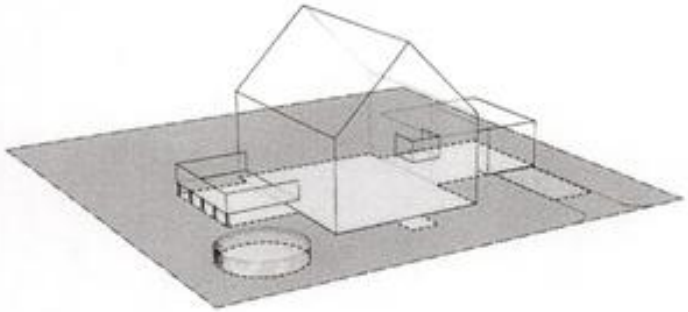
PROSENT BEBYGD AREAL (%-BYA)



BYA: 80m2
tomt: 400m2
%BYA: 20%

BYA: 120m2
tomt: 600m2
%BYA: 20%

BYA: 160m2
tomt: 800m2
%BYA: 20%



MOTTATT
04. JUNI 2009
Plan- og miljøseksjonen

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 670/149/0/0

Eierrepresentant: Johansen Sidsel Marie

Regningsmottaker: Johansen Sidsel Marie

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	670	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	149	Oppgitt areal	487 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	485 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Hunnbakken 32	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
	1655 SELLEBAKK	Grunnkrets	Grimstad nord	Valgkrets	Begby

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300071949	Enebolig	Ferdigattest	Bolig		0

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JOHANSEN SIDSEL MARIE	HUNNBAKKEN 32	1655 SELLEBAKK	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60	ESkatt Bolig	1 418 500,00 0/00	kr 3,20	01.08.2026	1/1	0	kr 4 539,00
1130	RENOVASJON - 660 L	1,00 660 L	kr 11 913,00	01.08.2026	1/4	0	kr 3 723,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.08.2026	1/1	0	kr 2 598,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.08.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.08.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.08.2026	1/1	0	kr 2 834,00

kr 22 822,00

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 30.6.2026

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

Eiendomsrapport for 670 / 149 / 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

Oversiktskart

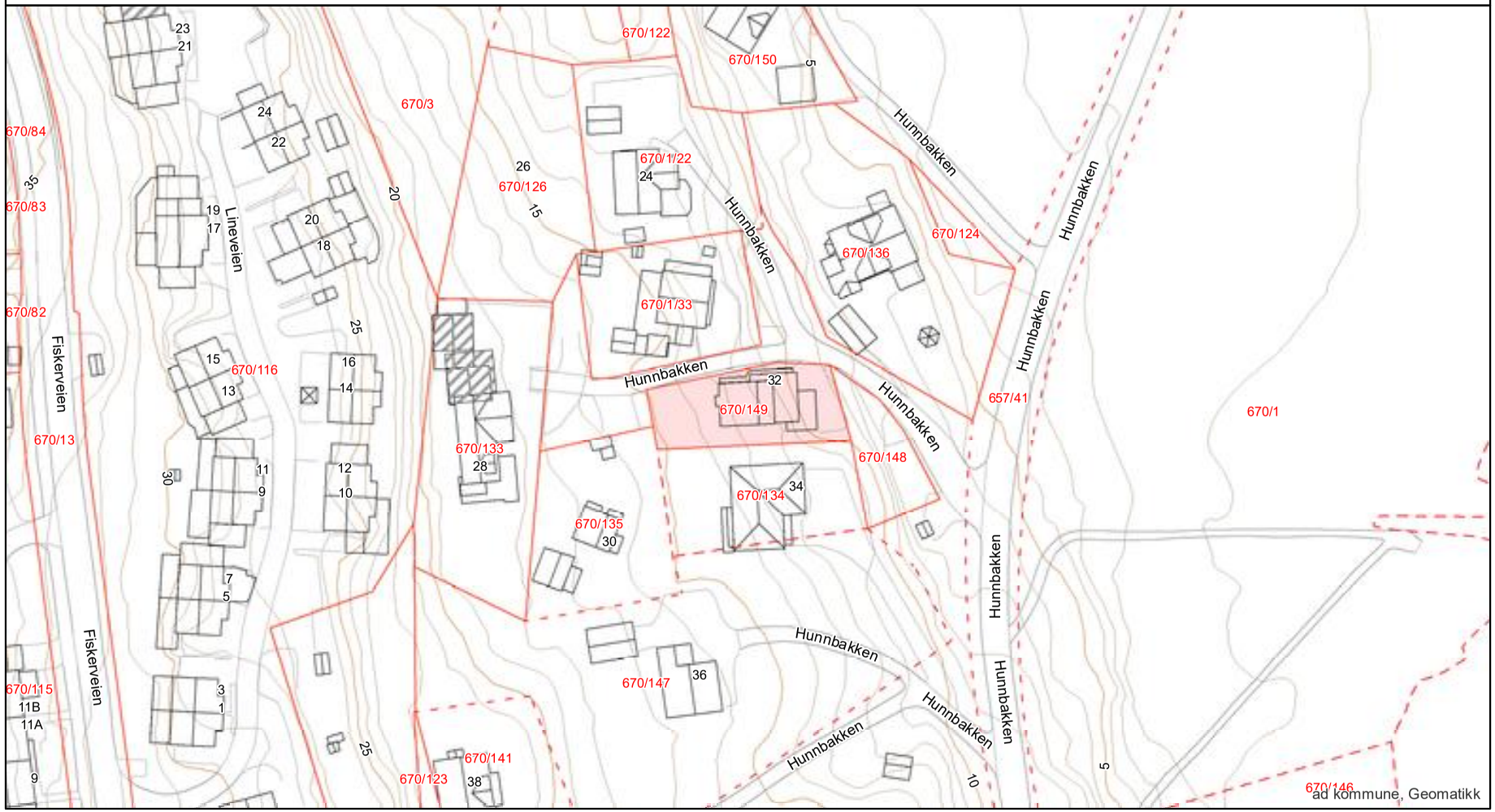
Adresse: Hunnbakken 32, 1655 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 670/149/0/0

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-30

N



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

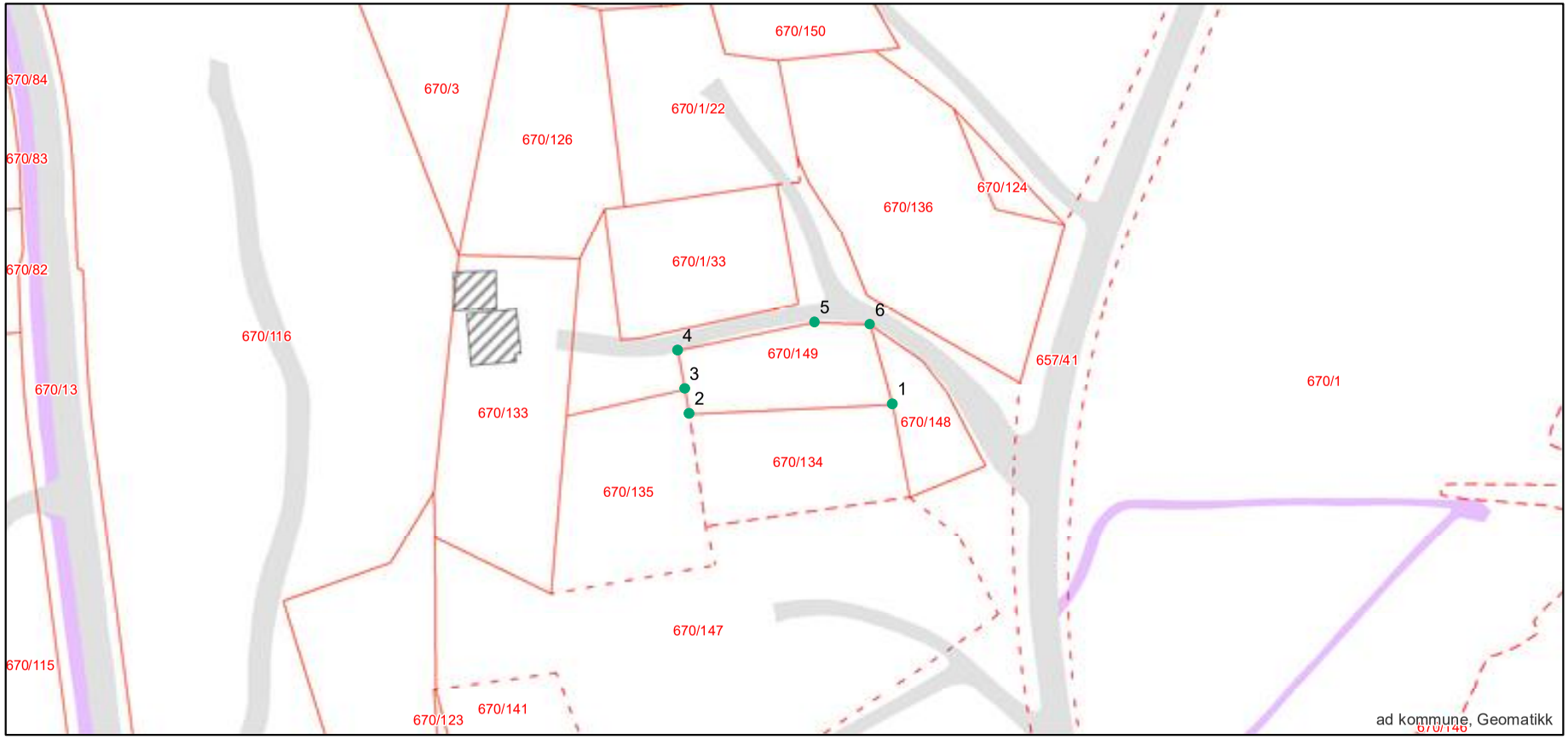
Adresse: Hunnbakken 32, 1655 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 670/149/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-30

N

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

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 30.6.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565986.90336	617562.25243	Ikke spesifisert	36.21	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6565985.22614	617526.093141	Ikke spesifisert	4.48	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6565989.62747	617525.264425	Ikke spesifisert	6.91	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6565996.41725	617523.98935	Ikke spesifisert	24.91	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6566001.45786	617548.373861	Ikke spesifisert	9.87	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6566000.99159	617558.221214	Ikke spesifisert	14.66	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-670/149/0

Bruksnavn		Beregnet areal	485.0
Etablert dato	21.04.2010	Historisk oppgitt areal	487.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
SIDSEL MARIE JOHANSEN	02058236430	H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	21.04.2010	21.04.2010	Jnr 77/2010	

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
☑	☐	☐	☐	☐		485.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300071949	0	111 - Enebolig	FA - Ferdigattest

Bygning 300071949: 111 - Enebolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	16.07.2009	14.08.2009
IG - Igangsettingstillatelse	16.07.2009	14.08.2009
FA - Ferdigattest	23.05.2011	31.05.2011

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Hunnbakken	32		1655 SELLEBAKK

Grunnkart

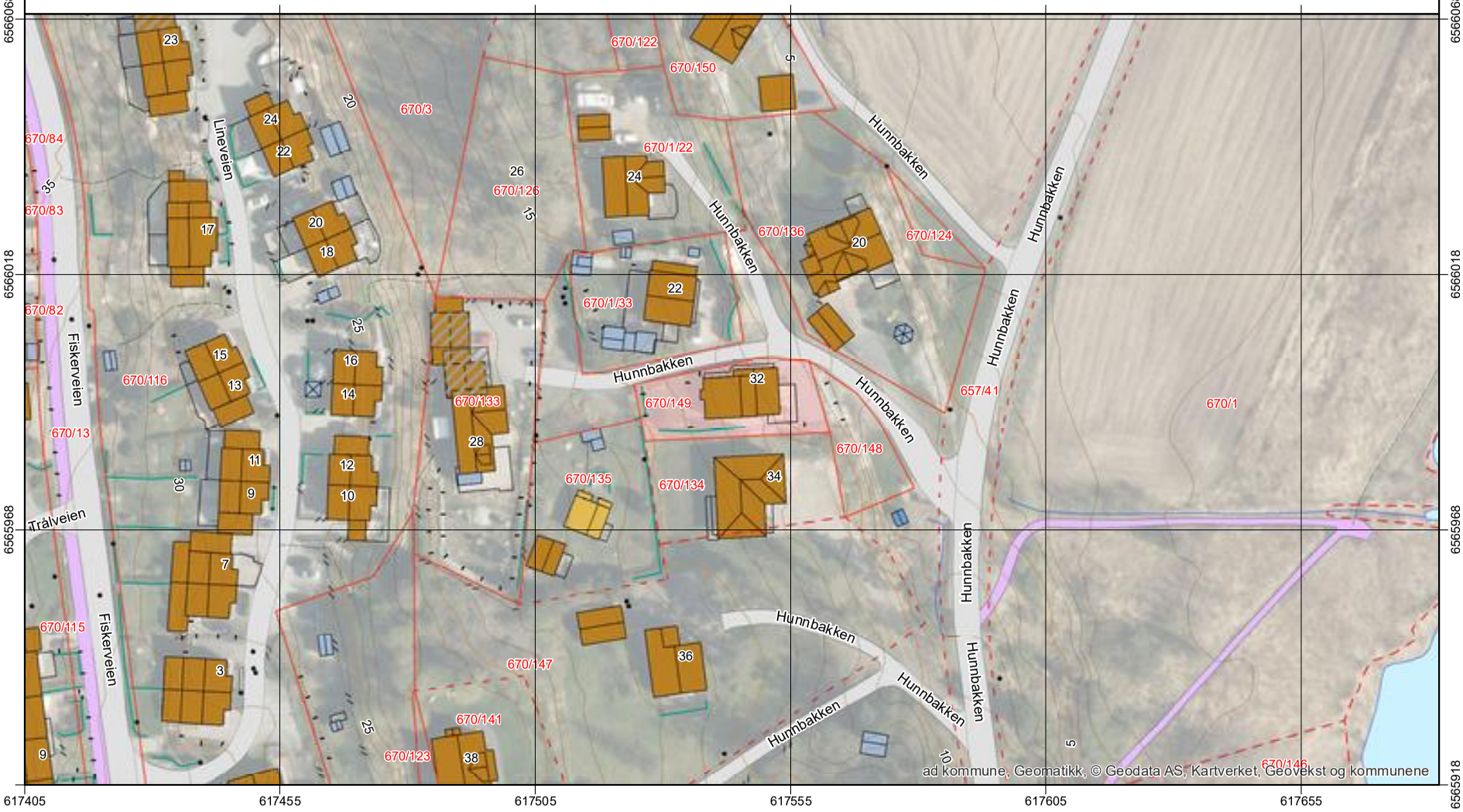
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hunnbakken 32, 1655 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 670/149/0/0

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

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-30

N



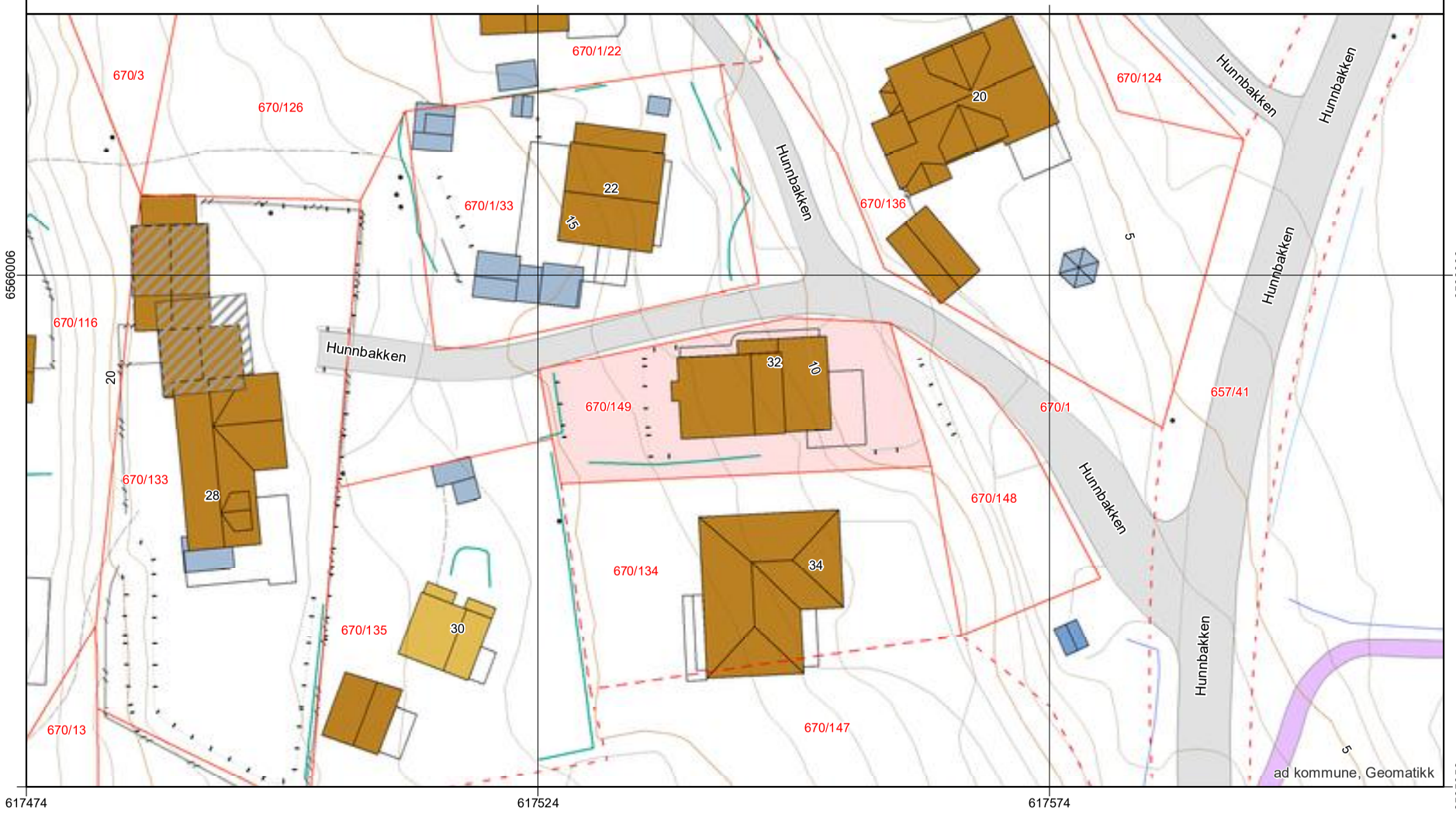
Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hunnbakken 32, 1655 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 670/149/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-06-30

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

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

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

Følgende produkter produseres automatisk:

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

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

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

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

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

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

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

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

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

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2])

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet

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

Påtegninger: [3])

Etter rekvisisjon av 09.september 2009, jnr 77/2010 fra advokatene Jon Erik Holm og Pål Kolberg Grønnerød, er det den 21. april 2010 avholdt delingsforretning over tidligere fnr.24 av gnr 670 bnr 1 i h.h.t. delingsloven forskrift del 1.6

Parsellen er tildelt gnr 670 bnr 149

Oppmålingsmyndigheten i Fredrikstad 21. april 2010

Inger Helene Salhus
Fagleder

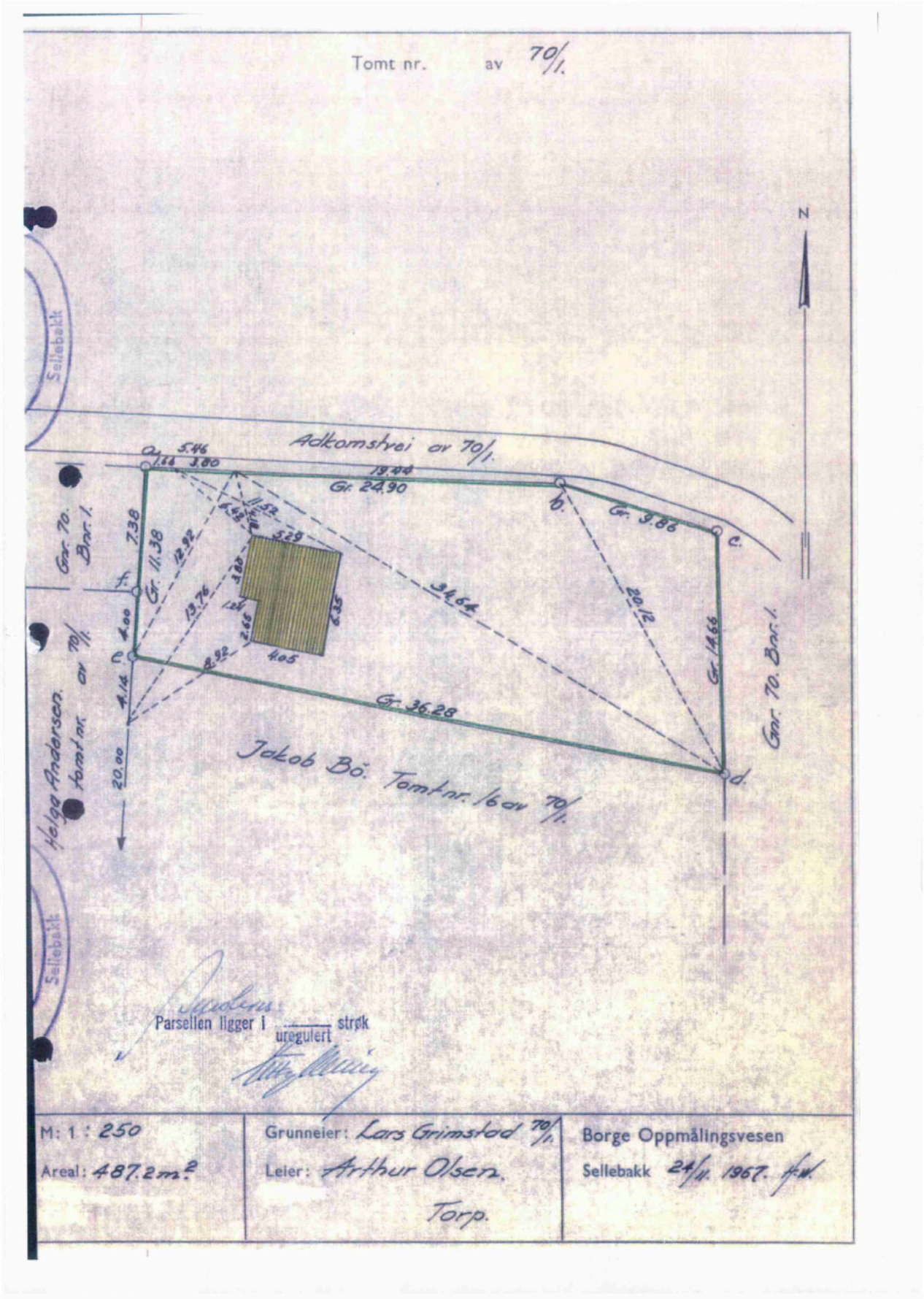
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN I FREDRIKSTAD

Doknr: 291412 Tinglyst: 23.04.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

[3]) F. eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e. l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.


Tomt nr. av 70/1.
N
Sellebakk
Adkomstvei av 70/1.
Gr. 24.90
Gr. 3.86
Gr. 70. Bnr. 1.
Gr. 11.38
34.64
20.12
Gr. 14.66
Gr. 36.28
Helga Andersen. tomt nr. av 70/1.
Jakob Bö. Tomt nr. 16 av 70/1.
Parsellen ligger i uregulert strøk
M: 1 : 250
Areal: 487.2 m²
Grunneier: Lars Grimstad 70/1.
Leier: Arthur Olsen. Torp.
Borge Oppmålingsvesen
Sellebakk 24/11. 1967.

Ved forretningen møtte: [1])

Grunneier Lars Grimstad.

Leieren Arthur Olsen, Torp.

Av naboer mötte Ing.Jakob Bö, for tomt nr.16 av 70/1.
fru Helga Andersen mötte ikke.

Etterat grensene var fastlagt, ble disse målt og fremgår av hosstående kart i målestokk 1:250 og fölgende

grensebeskrivelse:

Arealet begrenses av de på kartet med bokstavene a-b-c-d-e-f betegnede grensehjörner.

Mot nord til adkomstvei av 70/1 i brukket linje i lengder.....a-b, 24,90 m.
og..b-c, 9,86 m.
mot öst til gnr.70, bnr.1.....c-d, 14,66 m.
mot syd til tomt nr. 16 av 70/1.....d-e, 36,28 m.
mot vest til tomt nr. av 70/1.....e-f, 4,00 m.
og til gnr.70, bnr.1.....f-a, 7,38 m.
tilsammen...e-a, 11,38 m.

Tomtearealet utgjör 487,2 m^2.

Grensene er rettlinjet innenfor de oppgitte mål.

Grensehjörnene er gjerdestolper og nedslåtte jern.

Delingen er godkjent av Borge bygningsråd i möte 16 sept,1966, sak nr. 199/66.

Da intet mer forlangtes tilfört protokollen, ble forretningen avsluttet.

Hans Wendelborg
Kartvitne

Oppmålingssjef

Mesteres:
Parsellen ligger i uregulert strøk

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

Prt.koll
J. nr.
L. nr.
side 86

405 F S / 6725512 Geomatikk
670/1/24 DSE

B O R G E - kommune

106 Fredrikstad kommune

Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Org.nummer 973871714

MÅLEBREV

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

over

Parsell av ..... (eiend. navn), gr. nr. ..... br. nr. .....

Parsellen er gitt br. nr. ..... (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet ..... gate/vei nr. .....
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 67. den 24 novbr. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

Tomt nr. 24 av gnr.70, bnr.1

Forretningen er forlangt av Lars Grimstad

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen

i nærvær av kartvitne Hans Wendelborg

4000. 1265-67. R. A. - NKF.-42.

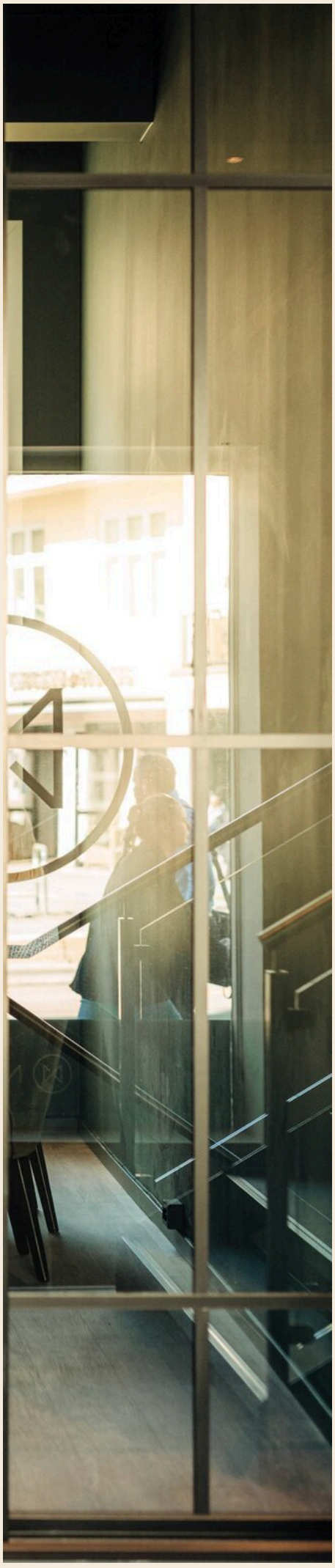
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

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.

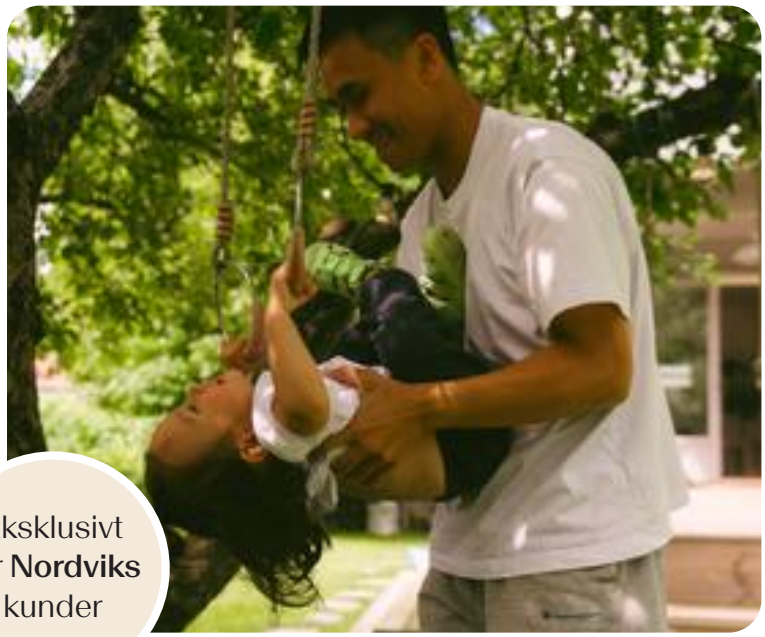
Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



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: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0118/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hunnbakken 32 1655 SELLEBAKK
Matrikkel: Gnr 670, bnr 149 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Madeleine Flodin

Eiendomsmegler
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
m.flodin@nordvikbolig.no
948 72 136