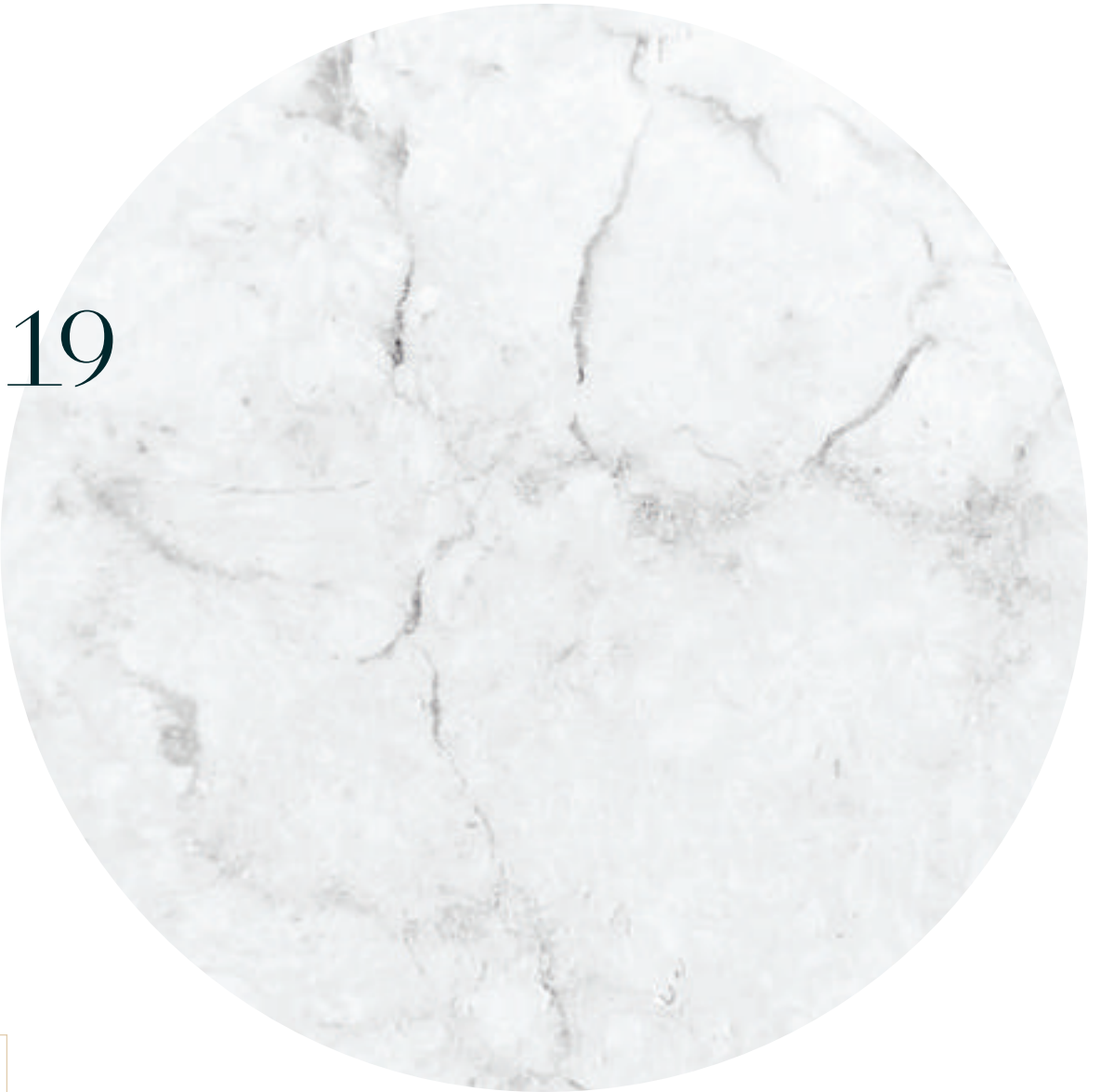


Jotneveien 19



Velkommen til

Jotneveien 19



Salgsoppgaven produsert 30. april 2025

Kjølbergskogen

Lys og trivelig familiebolig med mange fine oppgraderinger. Solcelle, åpne uteplasser, og dobbelgarasje med boenhet.

Prisantydning	5 300 000,-
Omkostninger	133 850,-
Totalpris	5 433 850,-
BRA-i	123 kvm
Totalt BRA	198 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1993
Megler	Madeleine Flodin
Telefon	948 72 136
E-post	m.flodin@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- På østsiden av Glomma, 7 km unna Fredrikstad sentrum, finner du Jotneveien 19, i Kjølbergskogen, et barnevennlig og stille område. Det trivelige lokalsamfunnet tilbyr dagligvarer, ymse servicetilbud, baker, småbutikker, egen havn og ferge til Lisleby. Glommastien like ved er en yndet sykkeltur, og badeplassen Vispen venter i nærheten. Barnehage og skoler nås til fots. Den hvitmalte pene boligen fra 1993 fikk en flott dobbelgarasje i 2014 som nå er innredet med stue, bad og kjøkken på loft. Hekker omkranser uteområdene som inkluderer stor steinsatt gårdsplass, gressplen og en stor ny terrasse. Inne finner vi mange oppgraderinger, og totalen er en pen, lys bolig med godt armslag til en familie. Dessuten er boligen nesten selvforsynt med strøm takket være en mengde solcellepanel.

Arealer og innhold

BRA-i:	123 kvm
BRA-e:	75 kvm
Totalt BRA:	198 kvm
TBA:	43 kvm

Beskrivelse

Areal bolig
1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. -Gang, stue/kjøkken og bad
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 43 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. -Stue og 4 soverom
Total BRA: 54 kvm.

Areal garasje/uthus
1. etasje:
BRA-e: 47 kvm.
Total BRA: 47 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 23 kvm.
Total BRA: 23 kvm.

Jotneveien 19, Sellebakk
1.etasje

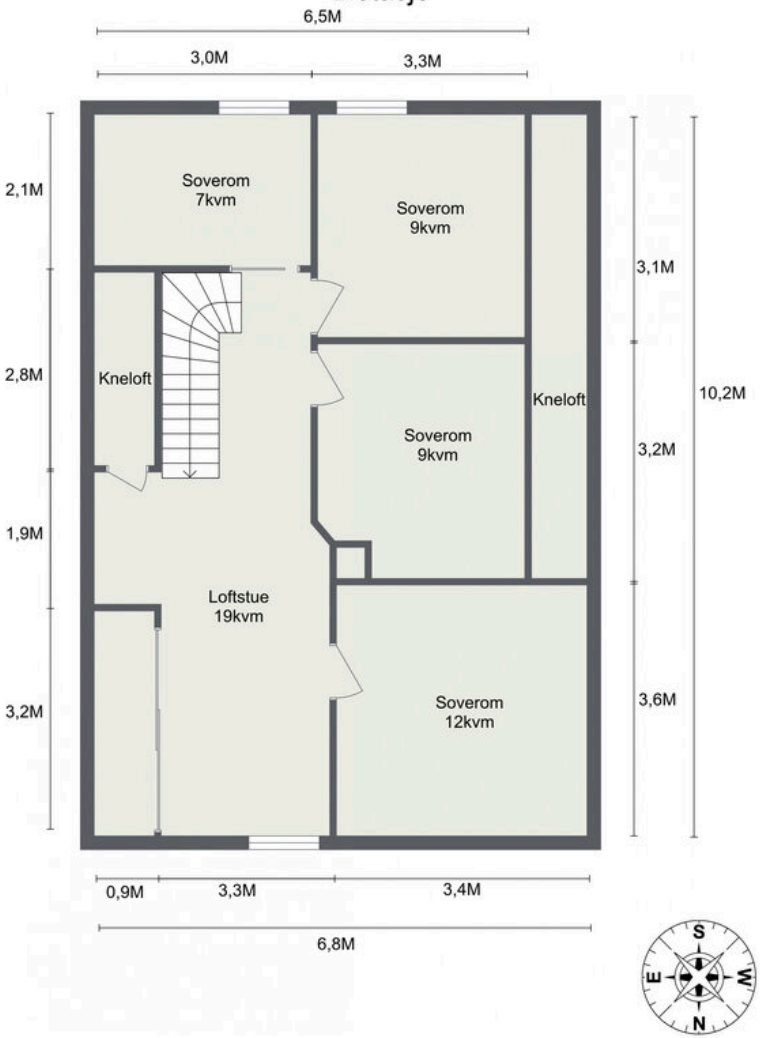


Din BoligBistand

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

Forklaring av bilde/rommet

Jotneveien 19, Sellebakk
2.etasje



Din BoligBistand

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

Forklaring av bilde/rommet



Beliggenhet

På østsiden av Glomma, 7 km unna Fredrikstad sentrum, i lokalsamfunnet Sellebakk, finner du Jotneveien 19. Boligen ligg

På østsiden av Glomma, 7 km unna Fredrikstad sentrum, i Kjølbergskogen, finner du Jotneveien 19. Boligen ligger i et byggefelt bestående av flotte eneboliger med hager i pene rolige gater, omgitt av åpent åkerlandskap. Dette er et fredlig og svært familievennlig sted å bo. Faktisk venter nabolagets nydelige lekeplass rett bak gjerdet. Med kun 400 meter til barnehage, 1.3 km til barneskole og ungdomskole gjør man seg mindre avhengig av bil og kan sykle eller gå langs trygge veier. Dessuten ligger Sellebakk idrettsforening like ved med to fotballbaner. Vil du bade, så sett deg på sykkelen i retning Vispen, en av byens populære badeplasser. Tar du turen til Gamle Sellebakk sentrum møter du det som likner en 50-tall småby. Der fins baker, dagligvare, frisør og andre servicetilbud, i tillegg til egen båthavn og ferge over Glomma til Lisleby. Dette er også en fin inngang til Glommastien - en flott sykkelrute langs elven mellom Sarpsborg og Fredrikstad, med vakre partier der du passerer gammel løvskog. Dette er et variert og spennende sted med et mangfold av muligheter, og vil du inn til sentrum, går bussen hver halvtime fra Kjølbergskogen like bortenfor huset.




19





Standard

Gangen ble renovert i 2022 og vi møter en frisk, klassisk stil med glassrutedør inn til stuen. Første etasje forbeholdes fellesrom, mens soverommene ligger samlet i andre etasje.
Den store flaten som rommer kombinert stue og kjøkken opptar nesten hele første etasje. Vi møter en modernisert klassisk stil. På veggene veksles det mellom malt mdf-panel og malte slette vegger. Gulvene i stuen prydes av en nydelig eikeparkett lagt i 2017. Takpanelet er malt som veggene, og her ser vi et imponerende antall downlights som skaper ekstra fin stemning om kvelden. Rommet tjener virkelig på den mørke, slette endeveggen som fungerer som et slags anker. På dagtid strømmer det lys inn gjennom vinduer og terrassedører. Til oppvarming finner vi både varmepumpe og en frittstående peisovn som står på vakkert mønstrede fliser. Boligen har balansert ventilasjon fra 2023. Altså er inneklimaet svært godt.
Det fullintegrerte kjøkkenet ble pusset opp i 2023. Innredningen fra Epoq er hvit, minimalistisk og elegant. Spesielt fin er benkeplaten. Benkene fyller to vegger, mens den tredje fylles fra topp til bunn av skap og skuffer.
Går du ut på terrassen kan du nyte gode solforhold og flere soner. Her må det være perfekt å holde grillselskap. Dessuten er veien inn til kjøkkenet er kort.
Badet fra byggeåret er helfliset og har et lett maritimt preg. Her er skråstilte gulvfliser og fliser opp til midten av veggen med et løpende brystningsbånd. Resten av vegger dekkes av marmorerte våtromsplater. Innredningen fremstår pen og enkel. Badet er utstyrt med dusjkabinett og har plass til både vaskemaskin og trommel.
Trappen opp til andre etasje går fra stuen og har noen veldig fine detaljer i både trinn og rekkverk som fortjener et ekstra blikk. Ovenpå har rommene delvis skråtak. Du møter først det som enten kan være en loftstue eller et kontor. Taket har naturlig panel og tregulvet er malt. Legg merke til den smarte utnyttelsen av kneloftet til oppbevaringsplass. Speildørene er også smarte fordi de utvider romfølelsen. Du finner fire soverom her opp, alle med den samme friske renheten, og alle har vinduer, bortsett fra et som har takvindu. Her får du altså plass til en middels stor familie.
Garasjen har både stue bad og kjøkken — et svært populært sted for tenåringene eller for overnattingsgjester.




21B
HVA
LER






HVALER
FAEN
Bon apetit




Bon
appetit












TOURBILLONS
TABLE STORIES








TOURBILLONS
TABLE STORIES
HVA
LER












JOTUL











































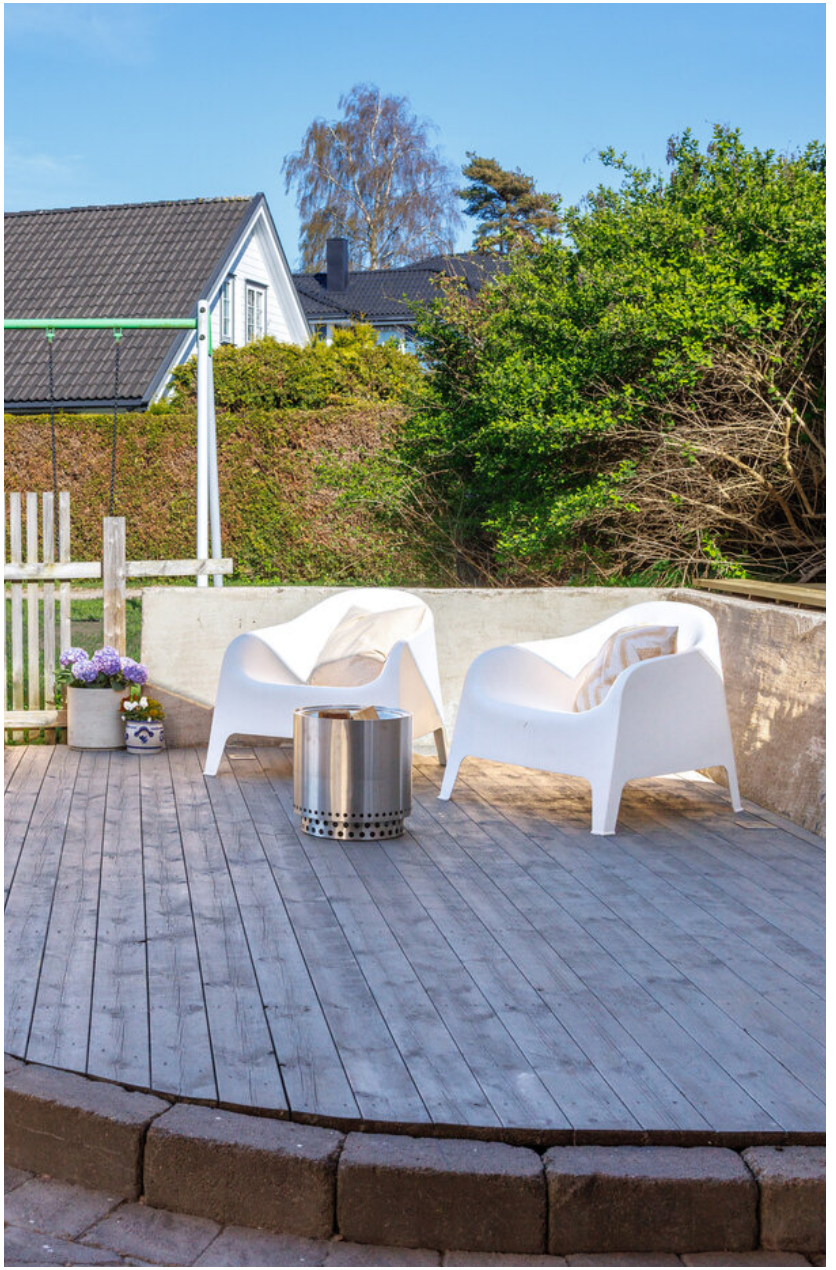









19















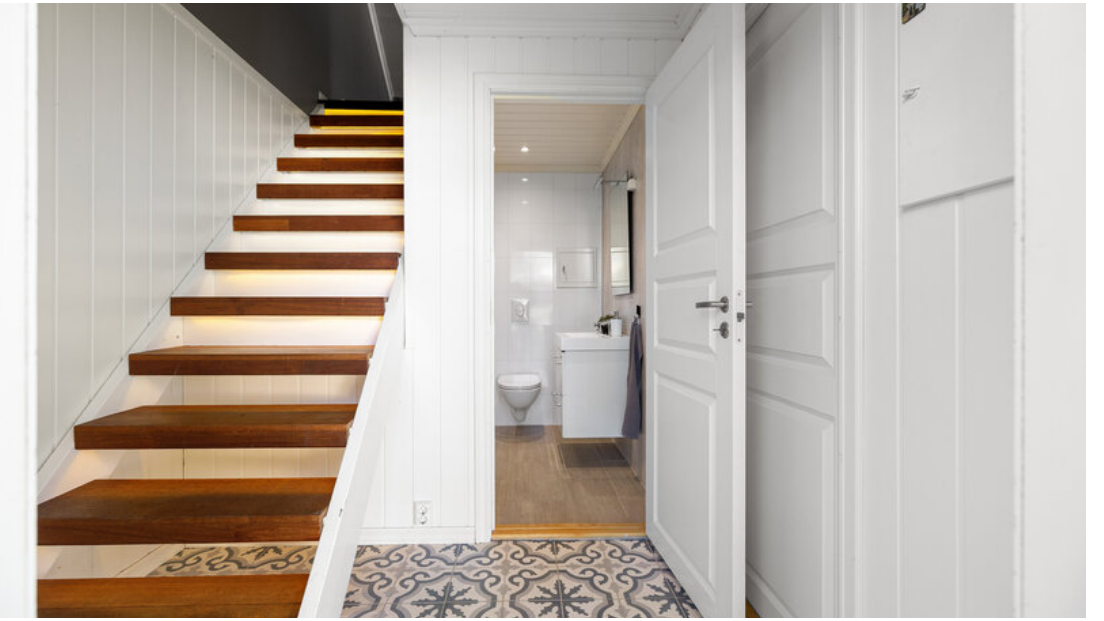




















Informasjon

Jotneveien 19

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0129/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Jotneveien 19, 1654 SELLEBAKK
Gnr 610, bnr 301 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Lise Eiker
Fredrik Andersen

Kjøpesum og omkostninger
5 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
132 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
133 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
153 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 433 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 453 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1993

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 123 kvm
BRA-e: 75 kvm
Totalt BRA: 198 kvm
TBA: 43 kvm

Beskrivelse:
Areal bolig
1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. -Gang, stue/kjøkken og bad
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 74 kvm.

TBA: 43 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. -Stue og 4 soverom
Total BRA: 54 kvm.

Areal garasje/uthus
1. etasje:
BRA-e: 47 kvm.
Total BRA: 47 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 23 kvm.
Total BRA: 23 kvm.

Solforhold

Selger opplyser om gode solforhold fra morgen tidlig til ca kl 21.00

Standard

Gangen ble renovert i 2022 og vi møter en frisk, klassisk stil med glassrutedør inn til stuen. Første etasje forbeholdes fellesrom, mens soverommene ligger samlet i andre etasje.
Den store flaten som rommer kombinert stue og kjøkken opptar nesten hele første etasje. Vi møter en modernisert klassisk stil. På veggene veksles det mellom malt mdf-panel og malte slette vegger. Gulvene i stuen prydes av en nydelig eikeparkett lagt i 2017. Takpanelet er malt som veggene, og her ser vi et imponerende antall downlights som skaper ekstra fin stemning om kvelden. Rommet tjener virkelig på den mørke, slette endeveggen som fungerer som et slags anker. På dagtid strømmer det lys inn gjennom vinduer og terrassedører. Til oppvarming finner vi både varmepumpe og en frittstående peisovn som står på vakkert mønstrede fliser. Boligen har balansert ventilasjon fra 2023. Altså er inneklimaet svært godt.
Det fullintegrerte kjøkkenet ble pusset opp i 2023. Innredningen fra Epoq er hvit, minimalistisk og elegant. Spesielt fin er benkeplaten. Benkene fyller to vegger, mens den tredje fylles fra topp til bunn av skap og skuffer.
Går du ut på terrassen kan du nyte gode solforhold og flere soner. Her må det være perfekt å holde grillselskap. Dessuten er veien inn til kjøkkenet er kort.
Badet fra byggeåret er helfliset og har et lett maritimt preg. Her er skråstilte gulvfliser og fliser opp til midten av veggen med et løpende brystningsbånd. Resten av vegger dekkes av marmorerte våtromsplater. Innredningen fremstår pen og enkel. Badet er utstyrt med dusjkabinett og har plass til både vaskemaskin og trommel.
Trappen opp til andre etasje går fra stuen og har noen veldig fine detaljer i både trinn og rekkverk som fortjener et ekstra blikk. Ovenpå har rommene delvis skråtak. Du møter først det som enten kan være en loftstue eller et kontor. Taket har naturlig panel og tregulvet er malt. Legg merke til den smarte utnyttelsen av kneloftet til oppbevaringsplass. Speildørene er også smarte fordi de utvider romfølelsen. Du finner fire soverom her opp, alle med den samme friske renheten, og alle har vinduer, bortsett fra et som har takvindu. Her får du altså plass til en middels stor familie.
Garasjen har både stue bad og kjøkken — et svært populært sted for tenåringene eller for overnattingsgjester.

Parkering

Parkering på egen gårdsplass og i dobbeltgarasje.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:

-Oppført garasje i 2010-2014
-Kjøkken pusset opp 2023
-Byttet toalett, installert dusjkabinett, byttet varmtvannsbereder og blandebatteri på kjøkken, utført på egeninnsats
-Renovering av pipe med stålinnsats og installasjon av jøtul F- 481 ble utført av Nordahl & sønn i ca 2014
-Installasjon av solceller på tak ble utført av Solorkan i 2022
-Garasje ble reist av ufaglært/egeninnsats i 2011. Garasjen er kjøpt hos Kalshusgarasjen. Garasjen ble sluttført i 2015
-Terrasse er bygget av ufaglært i 2025
-Byttet automater og sikring til koketopp på kjøkken etter tilsynskontroll
-Montert smartpanel på vegger i stue i 1.etg og tak i 2.etg, utført i 2009/2010
-Varmepumpe fra Daikin gulvmodell. Installert av HB kulde i 2011
-Utskifting av masser i gårdsplass, fiberduk, oppfylling og stenlegging. Utført i 2014
-Nytt takpanel i 1.etg, utført 2015
-Installasjon av kjøkken og bad i garasje, utført i 2017
-Nytt Pergo parkett i hele første etasje, utført i 2017
-Montert balansert ventilasjon. (Nye rør og gammel Flexit aggregat fra 2004). Utført i 2022/2023
-Nytt Epoq kjøkken med hvitevarer og sten benkeplate, utført i 2023
-Renovering av gang, utført i 2023
-Nytt solcelleanlegg i 2023

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
- Arbeid som er utført: Har byttet toalett og satt inn dusjkabinett.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei
- Eventuell kommentar: trolig fra byggeår.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av pipe med stålinnsats og installasjon av jøtul F- 481 ble utført av
- Nordahl & sønn i ca 2014. Installasjon av solceller på tak ble utført av Solorkan i 2022. (full dok foreligger). Garasje ble reist av ufaglært i 2011. garasjen er kjøpt hos Kalshusgarasjen. Garasjen ble sluttført i 2015 Terrasse er montert opp av ufaglært i 2025

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
- Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei
- Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det er byttet automater og sikring til koketopp på kjøkken etter tilsynskontroll. Hele garasjen med sikringsskap er gjort selv

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
- Når ble kontrollen utført? 2016

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, ufaglært
- Arbeid som er utført: Det er montert elbil lader på fra Easee 25A sikring

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
- Arbeid som er utført: Byttet toalett, installert dusjkabinett, byttet varmtvannsbereder og blandebatteri på kjøkken. Alt i garasje er gjort ufaglært men rør i rør og vannskap

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært
- Arbeid som er utført: 2009.smartpanel på vegger i stue og tak i andre etasje 2010. Varmepumpe fra Daikin gulvmodell. (installert av HB kulde) 2011. Utskifting av masser i gårdsplass, fiberduk, oppfylling og stenlegging 2014. Nytt tak i første etasje (panel) 2015. Installasjon av kjøkken og bad i garasje 2017. Nytt Pergo parkett i hele første etasje 2022. Montert balansert ventilasjon. (Nye rør og gammel Flexit fra 2004) 2022. Nytt Epoq kjøkken med hvitevarerog sten benkeplate. Eldre
oppvaskmaskin 2023. renovering av gang 2023. Nytt solcelleanlegg 2025. NyTerrasse

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
- Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble målt med sporfilm 22.11.2013. I dag har vi kontinuerlig måling med airthings

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
- Beskriv: Bad trenger renovering. Toalett har tidligere tettet seg.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja. Beskriv: Pipe og illsted ble renovert i 2014

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Beskriv: vinduer er fra byggeperioden. Et vindu er skiftet pga råte. Det er også byttet noe dårlig kledning på sørvegg

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Beskriv: Sprekk i garasjegulv. Det er inspeksjonsrør/ spylerør på avløp som løfter seg pga tæle.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja. Beskriv: Toalett har tettet seg.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende

bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Beskriv: Har observert muselort på loft og i innertak når det ble byttet. Nede i garasje har det også vært mus.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert
ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Nei. Eventuell kommentar: Noe ulyd i ventilasjon. filter byttes jevnlig

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Nei. Eventuell kommentar: Leiligheten i garasje er ikke søkt og godkjent

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Byggemåte

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

Grunnforhold er ikke kjent. Boligen står oppført på ringmur av betong med støpt plate på mark, mengde isolasjon mot grunn og fuktsperre er ukjent. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel i hovedsak fra byggeår. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Veggkonstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til isolasjonsmengde og tetthet. Vinduer og 2-fløyet balkongdører med 2-lags glass med malte karmer med lufteventiler i toppen. Vinduer er av type toppsving og takvindu i 2.etg Det registreres datostempling fra byggeår (1993). Isolert ytterdør fra 2008. Selger har skiftet pakninger på samtlige vinduer i senere tid. Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Boligen har loft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp i 2.etg og mindre kneloftsrom. Loft er fullisolert. Boligen har terrasse mot vest oppført i trekonstruksjon, fundamentering er ukjent. Terrassebord på overside med skjult innfesting.
Terrassen ble oppført ny i 2025.

Bygningsdeler som har fått TG2:

2.1 Yttervegger
-Tilstrekkelig lufting bak trepanel kan ikke konstateres uten fysiske inngrep
-Avstand mellom trekledning og inngangsparti er lavere enn anbefalt som vil kunne gjøre trekledning sårbar for vannsprut og snø, som videre fører til fukt- og råteskader
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve

hyppigere vedlikehold
-Deler av trekledning er fra byggeår (32 år), det må kunne påregnes vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover

3.1 Vinduer og ytterdører
-Som nevnt i pkt 2.1 er utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Vinduer og balkongdør er fra byggeår (1993), over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Utskiftninger må kunne forventes i tiden fremover, detaljering rundt omramming av vinduer bør sees på i sammenheng

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
-Taktekkingen, undertak og tilhørende deler er fra byggeår (37 år), over halvparten av forventet bruks og levetid er forbigått

7.1.1 Bad 1.etg Overflate vegger og himling
-Dørblad viser tegn svelling, som kan komme av manglende tilstrekkelig luftutveksling. Tak-ess over dusj viser også tegn til fuktpåkjenninger
-Overflater er noe utdatert, med behov for oppgraderinger i tiden fremover

7.1.2 Bad 1.etg Overflate gulv
-Merkbar sprang/ujevnheter på fliser
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Ukjent utførelse med membran mot terskel, terskel er ca 30mm høyere enn gulv og det er fuget med silikon eller lignende. Ingen tegn til oppbrett med membran

7.1.3 Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
-Eldre plastsluk under kabinett. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Badet er modent for oppgradering i fremtiden, eksakt tidspunkt er vanskelig å konstatere/si noe om

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Anlegget i boligen er over 30 år, halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg nærmer seg. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

10.4 Varmesentraler
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for gassinstallasjonen eller servicehistorikk. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Normal forventet bruks- og levetid for slike anlegg er 10 - 15 år

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
- Vaskemaskin og tørketrommel følger ikke med

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

-Svart taklampe i stue, treningsutstyr på gutterom

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- 1. etg: Peis, luft til luft varmepumpe og varmekabler på bad
- 2. etg: Ingen

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 26 943 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 134,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Branntilsyn, renovasjon, vann og avløp.

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

Velavgift

Kr 500,- pr. år

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Bygningsforsikring årlig premie 5023,-.
- Kabel-tv/internett fra altiboks kr 1468,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 5 531,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 104 393,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 417 573,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg forsikring
Polisenr: 6685610

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 667 kvm (Eiertomt)
Du kjører gjennom et svært flatt og åpent nabolag med utsikt til store åkerland nordover. Dette er nest siste husrad før åkrene. En velfrisert hekk skjermer mot vei og naboer. Innkjørselen tar deg inn på en stor steinsatt gårdsplass. Stein arbeidet her med buede kanter og høydenivåer er virkelig pent utført. Nærmest innkjørselen står dobbelgarasjen fra 2014 som med med sitt saltak og oppløft likner et lite hus. Den har da også stue, eget kjøkken og bad. Innerst ligger selve boligen fra 1993 hvitmalt, med liggende kledning og ganske høyt saltak — ren, enkel og velholdt. Den store gårdsplassen fortsetter forbi inngangspartiet og helt innerst der man har anrettet en lun markplatting — vakkert formet til en slyngende bue. En solrik og usjenert uteplass. Ved siden av står boligens opprinnelige garasje, nå åpnet opp.
På husets vestside brer seg en grønn plen, og her finner du terrassen fra 2025 som mottar masse sol takket være det flate, åpne terrenget. Dette er virkelig et friskt og avslappende sted og svært barnevennlig, for andre siden av innkjørselens stakittgjerde finner du nabolagets lekeplass —et grønt samlingssted for liten og stor.
Når du går rundt huset trekkes selvfølgelig blikket opp mot takets imponerende samling av solcellepanel. De ble installert i 2022 og 2025 og dekker to takflater på boligen og én på garasjen. Boligen er nærmest selvforsynt med strøm.

Radonmåling

Det ble målt med sporfilm 22.11.2013. I dag har vi kontinuerlig måling med airthings.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

På østsiden av Glomma, 7 km unna Fredrikstad sentrum, i Kjølbergskogen, finner du Jotneveien 19. Boligen ligger i et byggefelt bestående av flotte eneboliger med hager i pene rolige gater, omgitt av åpent åkerlandskap. Dette er et fredlig og svært familievennlig sted å bo. Faktisk venter nabolagets nydelige lekeplass rett bak gjerdet. Med kun 400 meter til barnehage, 1.3 km til barneskole og ungdomskole gjør man seg mindre avhengig av bil og kan sykle eller gå langs trygge veier. Dessuten ligger Sellebakk idrettsforening like ved med to fotballbaner. Vil du bade, så sett deg på sykkelen i retning Vispen, en av byens populære badeplasser. Tar du turen til Gamle Sellebakk sentrum møter du det som likner en 50-tall småby. Der fins baker, dagligvare, frisør og andre servicetilbud, i tillegg til egen båthavn og ferge over Glomma til Lisleby. Dette er også en fin inngang til Glommastien - en flott sykkelrute langs elven mellom Sarpsborg og Fredrikstad, med vakre partier der du passerer gammel løvskog. Dette er et variert og spennende sted med et mangfold av muligheter, og vil du inn til sentrum, går bussen hver halvtime fra Kjølbergskogen like bortenfor huset.

Offentlig kommunikasjon

Det er gangavstand til bussforbindelse.

Skoler og barnehager

Gangavstand til skole og barnehage.
Kjølberg skole, Borge skole, Begby barne- og ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 2.4.1993. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

-Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, datert 1991. Fremlagte teninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-Tidligere soverom i 1.etasje har blitt til en del av stuen, planløsningen i gang/entre er også endret, samt at trapp til 2.etasje går motsatt vei enn hva som er tegnet inn. Dette er endring fra hoveddel til hoveddel og er ikke søknadspliktig
-Det finnes ikke plantegninger for 2 etasje som kan verifisere at dagens bruk er i tråd med gitt tillatelse. Boligen har i dag 4 soverom og loftstue i 2.etasje, mens på byggemeldte tegninger er det tegnet inn 3 soverom, bod og bad. Det anbefales ytterligere undersøkelser angående behov for søknad om bruksendring
-Vinduer i 2.etg er ikke godkjent for rømning, summen av bredde og høyde skal minimum være 1,5 meter. Det måles til sammen 1,31 meter. Vinduer i 2.etg er av type toppsving 90x120cm. Toppsvingvinduer må minimum være 102x112cm for å tilfredsstille krav for godkjent rømningsvindu
-Det mangler tilstrekkelig med håndrekke på begge sider av trappeløp til 2.etasje. Avstand mellom vertikale spiler er også over 10cm
-Det foreligger byggemeldte tegninger for garasje, datert 08.06.2010. På byggemeldte tegninger er 2.etasje i garasje tegnet inn med måleverdig areal, og selger har fremlagt godkjent samtykke fra nabo Jotneveien 23 om at bygningen er plassert nærmere tomtegrense enn 4 meter

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, navn:
kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035
Formål/Hensynssone:
1001 - Bebyggelse og anlegg
Godkjent/vedtatt:

Reguleringsplan, navn:
245 Kjølbergskogen
Formål/Hensynssone:
110 - boliger
320 - Gang-/sykkelvei
Godkjent/vedtatt:
Februar 26, 1987

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/610/301:
30.12.1988 - Dokumentnr: 405324 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:610 Bnr:75

01.01.2020 - Dokumentnr: 391168 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:610 Bnr:301

01.01.2024 - Dokumentnr: 6605 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:610 Bnr:301

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet

av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger ingen offentligrettslig pålegg

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 250,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. -5 000,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 500,-

Samlet skal selger betale kr. 154 940,- 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 1. mai 2025

Ansvarlig megler

Madeleine Flodin, Eiendomsmegler
Tlf. 94872136

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Jotneveien 19

Jotneveien 19

Nabolaget Hellete - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kjølberg skole (1-7 kl.) 261 elever, 17 klasser	14 min 1.3 km
Borge skole (1-10 kl.) 143 elever, 12 klasser	3 min 2.1 km
Begby barne- og ungdomsskole (... 459 elever, 28 klasser	5 min 2.3 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	11 min 6.4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	12 min

Offentlig transport

Kjølbergskogen Linje 116, 199	5 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	11 min 6.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

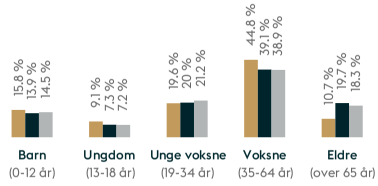
Barnehager

Kjølbergskogen barnehage (1-5 ... 70 barn	5 min 0.5 km
Løen barnehage (1-5 år) 52 barn	16 min 1.5 km
Kjølstad barnehage (0-5 år) 62 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Sellebakk	20 min
Coop Extra Sellebakk	20 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

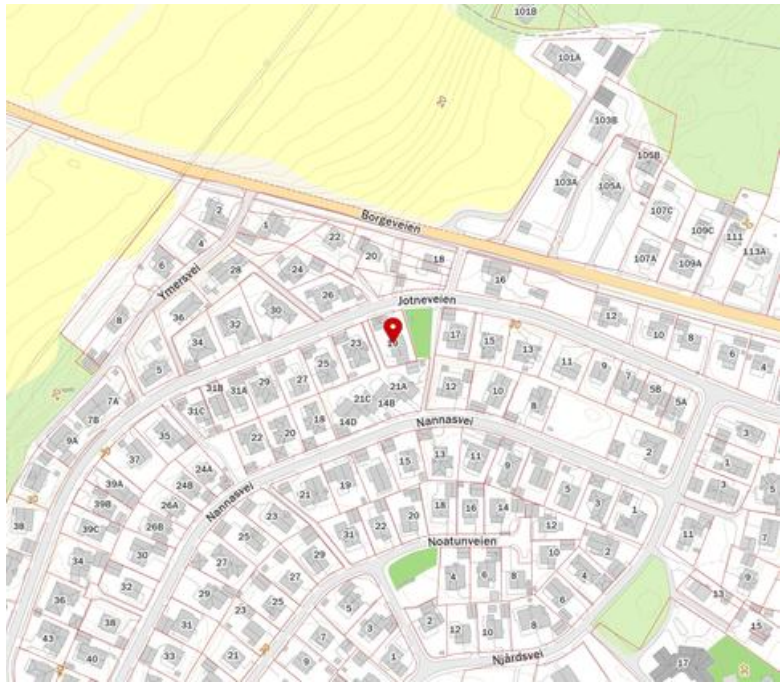
Sport

Borge ungdomsskole	7 min
Borgehallen	13 min
Expressgym Sellebakk	20 min
SKY Fitness Torp	5 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 94/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier enebolig
Jotneveien 19
1654 Sellebakk

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 19/04/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92825503
marcus@dinboligbistand.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:610, Bnr: 301
Hjemmelshaver:	Fredrik Andersen & Lise Eiker
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	668 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Kjølbergskogen
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1993

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	14.04.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Fredrik Andersen
Tilstede under befaringen:	Fredrik Andersen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Tomten er relativ flat, det er steinbelagt gang- og parkeringsarealer, gressarealer og diverse beplantninger.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel i hovedsak fra byggeår. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Veggkonstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til isolasjonsmengde og tetthet. Vinduer og 2-fløyet balkongdører med 2-lags glass med malte karmer med lufteventiler i toppen. Vinduer er av type toppsving og takvindu i 2.etg Det registreres datostempling fra byggeår (1993). Isolert ytterdør fra 2008. Selger har skiftet pakninger på samtlige vinduer i senere tid.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Boligen har loft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp i 2.etg og mindre kneloftsrom. Loft er fullisolert.

Boligen har terrasse mot vest oppført i trekonstruksjon, fundamentering er ukjent. Terrassebord på overside med skjult innfesting. Terrassen ble oppført ny i 2025.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Funksjonell enebolig som ble oppført på tidlig 1990-tallet. Boligen fremstår periodisk oppgradert både utvendig og innvendig av nåværende eiere. Enkelte bygningsdeler bærer preg av alder med kort gjenværende bruks og levetid, med behov for oppgraderinger og videre vedlikehold. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

ANNET:
OPPVARMING:
-1.etg: Peis, luft til luft varmepumpe og varmekabler på bad
-2.etg: Ingen

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-Eiendomsverdi.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.ETG
Vegger: MDF panel og slettmalt, fliser på bad
Tak: Tak-ess, MDF og malt trepanel
Gulv: Laminat, parkett og fliser på bad

2.ETG
Vegger: Trepanel, MDF, slettmalt
Tak: Trepanel og MDF
Gulv: Malt tregulv og laminatgulv

MERKNADER OM ANDRE ROM:
PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1 og 2.etg viser ingen unormale høydeforskjeller

GULV:
-Normal slitasje

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

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av bolig

©mstr.no

www.bmtf.no

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser om følgende:

-Oppført garasje i 2010-2014
-Kjøkken pusset opp 2023
-Byttet toalett, installert dusjkabinett, byttet varmtvannsbereder og blandebatteri på kjøkken, utført på egeninnsats
-Renovering av pipe med stålinnsats og installasjon av jøtul F- 481 ble utført av Nordahl & sønn i ca 2014
-Installasjon av solceller på tak ble utført av Solorkan i 2022
-Garasje ble reist av ufaglært/egeninnsats i 2011. garasjen er kjøpt hos Kalshusgarasjen. Garasjen ble sluttført i 2015
-Terrasse er bygget av ufaglært i 2025
-Byttet automater og sikring til koketopp på kjøkken etter tilsynskontroll
-Montert smartpanel på vegger i stue i 1.etg og tak i 2.etg, utført i 2009/2010
-Varmepumpe fra Daikin gulvmodell. Installert av HB kulde i 2011
-Utskifting av masser i gårdsplass, fiberduk, oppfylling og stenlegging. Utført i 2014
-Nytt takpanel i 1.etg, utført 2015
-Installasjon av kjøkken og bad i garasje, utført i 2017
-Nytt Pergo parkett i hele første etasje, utført i 2022
-Montert balansert ventilasjon. (Nye rør og gammel Flexit aggregat fra 2004). Utført i 2022/2023
-Nytt Epoq kjøkken med hvitevarer og sten benkeplate, utført i 2023
-Renovering av gang, utført i 2023
-Nytt solcelleanlegg i 2025

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

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

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

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	69	5		43	69	5
2.etasje	54				54	
SUM BYGNING	123	5		43	123	5
SUM BRA	128					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje 1.etg		47				
Garasje 2.etg		23				
SUM BYGNING		70				
SUM BRA	70					

BRA-i:
1.etasje:
-Gang, stue/kjøkken og bad

2.etasje:
-Stue og 4 soverom

BRA-e:
1.etasje:
-Bod

2.etasje:
-Ingen

Annet:
-Garasje

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,36 meter
-Takhøyden i 2.etasje er varierende da det er skrående himling. Det måles fra knevegg 0,4 og 0,8 meter til 2,40 meter ved flat himling

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no
-I 2.etasje er det ved skråhimling målt 1,9 meter, deretter 0,6 meter inn for måleverdig areal

GARASJE / UTHUS:

Frittliggende garasje på 47kvm og innredet 2.etg på ca. 23kvm fra 2010-2014 (Det er kun foretatt en beskrivelse)

Byggemåte:
-Støpt såle mot grunn med ringmur av mur. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre som er isolert og plateslått innvendig, utvendig er det malt trepanel. Saltakkonstruksjon med oppløft, oppført med sperrer i tre som utvendig er tekket med takstein av betong.

Innhold:
-Biloppstillingsplass til 2 biler
-Innlagt strøm og vann
-Deler av 1.etg er innredet med gang og bad med trapp opp til 2.etg. 2.etg inneholder stue og kjøkken

Annet:
-Selger opplyser om at VVS anlegg og EL anlegg er utført i garasje av ufaglært/egeninnsats. Det foreligger ingen dokumentasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

19/04/2025

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

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

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene til å være stabile

Merknader:
-Noe begrenset å kontrollere alle sider av grunnmur da det er oppført terrasse tett mot grunnmur og ytterkledning

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 0 1.3 Terrengforhold

Tomten er relativ flat, det er steinbelagt gang- og parkeringsarealer, gressarealer og diverse beplantninger.

-Ved at boligen ikke har tilknyttet kjeller/underetasje vil ikke dårlig terrengforhold kunne virke negativt på konstruksjonen. Det anbefales allikevel tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjonen. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel i hovedsak fra byggeår. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Veggkonstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til isolasjonsmengde og tetthet.

-Selger opplyser om sørvegg malt i 2025, samt skiftet enkelte dårlige kledningsbord, resten av vegger malt for ca. 10/11 år siden

Merknader:
-Tilstrekkelig lufting bak trepanel kan ikke konstateres uten fysiske inngrep
-Avstand mellom trekledning og inngangsparti er lavere enn anbefalt som vil kunne gjøre trekledning sårbar for vannsprut og snø, som videre fører til fukt- og råteskader
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Deler av trekledning er fra byggeår (32 år), det må kunne påregnes vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og 2-fløyet balkongdører med 2-lags glass med malte karmer med lufteventiler i toppen. Vinduer er av type toppsving og takvindu i 2.etg Det registreres datostempling fra byggeår (1993). Isolert ytterdør fra 2008. Selger har skiftet pakninger på samtlige vinduer i senere tid.

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

Merknader:
-Som nevnt i pkt 2.1 er utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Vinduer og balkongdør er fra byggeår (1993), over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Utskiftninger må kunne forventes i tiden fremover, detaljering rundt omramming av vinduer bør sees på i sammenheng

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

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

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå
-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt eller nedbøyninger observert på befaringsdagen. Lufting/ventilering er ført over tak

Merknader:
-Det er i senere tid montert solcellepanel på deler av taket, det er ikke utført noen undersøkelser gjeldende dimensjonering eller forhold om konstruksjonen er beregnet for å tåle disse

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1993 / Byggeår

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

-Undertak og yttertak er kontrollert fra innside via loft og fra utside via stige/bakkenivå
-Taktekking fremstår med normal slitasje iht alder og slitasje, ingen funksjonssvikt avdekket i tekkingen, noe begrenset å kontrollere undertak da loft er isolert

BMTF TILSTANDSRAPPORT

Merknader:
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten
-Taktekkingen, undertak og tilhørende deler er fra byggeår (37 år), over halvparten av forventet bruks og levetid er forbigått

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Boligen har loft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp i 2.etg og mindre kneloftsrom. Loft er fullisolert.

-Loftet fremstår tørt og fint på befaringsdagen, ingen tegn til pågående fukt eller lekkasjer ved besiktelse av tilgjengelige områder

Merknader:
-Ved besiktelse på loft, registreres det at dampsperre mot konstruksjon har flere hull/utettheter, det observeres heller ingen dampsperre mot etasjeskille. Ved utett sjikt kan føre til kondens ved at varm luft fra oppvarmede rom møter kald luft som videre kan føre til kondensdannelser. Det er dog ikke avdekket noe tegn til fukt/kondesproblematikk på loft av undertegnede

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Boligen har terrasse mot vest oppført i trekonstruksjon, fundamentering er ukjent. Terrassebord på overside med skjult innfesting.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal, ingen tegn til svikt eller nedbøyninger observert på befaringsdagen
-Selger opplyser om at terrassen ble oppført ny i 2025, utført på egeninnsats

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Badet antas å være fra byggeår.

Vegger har brystning med flis og tapet, tak-ess i taket. Badet har servantinnredning med skaper og speilskap, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

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

Merknader:
-Dørblad viser tegn svelling, som kan komme av manglende tilstrekkelig luftutveksling. Tak-ess over dusj viser også tegn til fuktpåkjenninger
-Overflater er noe utdatert, med behov for oppgraderinger i tiden fremover

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles godt med fall fra vegger og dør mot sluk, noe begrenset å måle fallforhold rundt sluket

Merknader:
-Merkbar sprang/ujevnheter på fliser
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Ukjent utførelse med membran mot terskel, terskel er ca 30mm høyere enn gulv og det er fuget med silikon eller lignende. Ingen tegn til oppbrett med membran

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1993

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ukjent og ikke dokumentert. Badet er oppført før krav til dokumentasjon eller uavhengig kontroll.

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

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

Merknader:
-Eldre plastsluk under kabinett. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Badet er modent for oppgradering i fremtiden, eksakt tidspunkt er vanskelig å konstatere/si noe om

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 1993

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

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

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

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

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

Hvit kjøkken fra EPOQ, montert av eier i 2022/2023.

Malte slette vegger, MDF i tak med downlights og parkett på gulvet. Kjøkkenet har høyskap og underskap, benkeplate i stein fra nerostein med nedfelt vask og platetopp kombinert med ventilator med avtrekk ut. Integrert side by side (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn.

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

Merknader:
-Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales alltid

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1993
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg fra byggeår, bestående av kobber, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran plassert i bod
-Avløpslufting ført over tak, synlig takhatt på taket

Merknader:
-Anlegget i boligen er over 30 år, halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg nærmer seg. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 28.08.2015
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

300 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i boden. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk.

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år

Merknader:
-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2008

Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe av type Daikin, plassert i stue.

-Selger opplyser om at siste service ble utført 2014
-Anbefalt intervall for service er minst hvert 2 år, innvendig filter bør regelmessig renses/støvsuges

Merknader:
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for gassinstallasjonen eller servicehistorikk. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Normal forventet bruks- og levetid for slike anlegg er 10 - 15 år

TG 1 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2004
Det var sist inspisert i
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

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

-Selger opplyser om at ventilasjonen ble installert i 2022 med bistand fra fagkyndig, aggregatet er fra 2004
-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
-Aggregat er plassert i bod
-Selger opplyser om at filter sist ble skiftet våren 2025 og har blitt regelmessig skiftet 2 ganger i året

Merknader:
-Det gjøres oppmerksom på at aggregat er fra 2004. Ventilasjonsaggregatet har levetid på ca 15 - 20 år, og viftemotorer og andre driftskritiske deler kan skiftes eller repareres for å sikre og forlenge levetiden. Det er nå ingen tegn til funksjonssvikt, men vær oppmerksom på at levetiden kan være begrenset

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 19.02.2016
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 1993
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

BMTF TILSTANDSRAPPORT

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen. Anlegget er i hovedsak skjult, det er totalt 14 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt samsvarserklæring for installasjon av solcelleanlegg, utført av Solorkan AS datert 19.09.2022

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det ble gjennomført tilsyn i 2016, avvik ble rettemeldt og godkjent

Merknader:
-Selger opplyser om at det er utført arbeider på anlegget av ufaglært/egeninnsats, en utvidet el-kontroll av anlegget av fagkyndig personell anbefales
-Det er ikke fremvist komplette samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget før 1999 og oppgradert i senere tid

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, datert 1991. Fremlagte teninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-Tidligere soverom i 1.etasje har blitt til en del av stuen, planløsningen i gang/entre er også endret, samt at trapp til 2.etasje går motsatt vei enn hva som er tegnet inn. Dette er endring fra hoveddel til hoveddel og er ikke søknadspliktig
-Det finnes ikke plantegninger for 2 etasje som kan verifisere at dagens bruk er i tråd med gitt tillatelse. Boligen har i dag 4 soverom og loftstue i 2.etasje, mens på byggemeldte tegninger er det tegnet inn 3 soverom, bod og bad. Det anbefales ytterligere undersøkelser angående behov for søknad om bruksendring
-Vinduer i 2.etg er ikke godkjent for rømning, summen av bredde og høyde skal minimum være 1,5 meter. Det måles til sammen 1,31 meter. Vinduer i 2.etg er av type toppsving 90x120cm. Toppsvingvinduer må minimum være 102x112cm for å tilfredsstille krav for godkjent rømningsvindu
-Det mangler tilstrekkelig med håndrekke på begge sider av trappeløp til 2.etasje. Avstand mellom vertikale spiler er også over 10cm
-Det foreligger byggemeldte tegninger for garasje, datert 08.06.2010. På byggemeldte tegninger er 2.etasje i garasje tegnet inn med måleverdig areal, og selger har fremlagt godkjent samtykke fra nabo Jotneveien 23 om at bygningen er plassert nærmere tomtegrense enn 4 meter

FERDIGATTEST:
-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen, datert 1993
-Det foreligger ingen ferdigattest for bolig eller garasje

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

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste feiing og tilsyn utført 30.03.2023. Det er ikke registrert noen anmerkninger på bruksenheten

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det henvises til lovligheter/endringer:
-Det anbefales ytterligere undersøkelser angående behov for søknad om bruksendring av 2.etasje.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	-Tilstrekkelig lufting bak trepanel kan ikke konstateres uten fysiske inngrep -Avstand mellom trekledning og inngangsparti er lavere enn anbefalt som vil kunne gjøre trekledning sårbar for vannsprut og snø, som videre fører til fukt- og råteskader -Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Deler av trekledning er fra byggeår (32 år), det må kunne påregnes vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Som nevnt i pkt 2.1 er utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Vinduer og balkongdør er fra byggeår (1993), over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Utskiftninger må kunne forventes i tiden fremover, detaljering rundt omramming av vinduer bør sees på i sammenheng
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Taktekkingen, undertak og tilhørende deler er fra byggeår (37 år), over halvparten av forventet bruks og levetid er forbigått
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	-Dørblad viser tegn svelling, som kan komme av manglende tilstrekkelig luftutveksling. Tak-ess over dusj viser også tegn til fuktpåkjenninger -Overflater er noe utdatert, med behov for oppgraderinger i tiden fremover
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Merkbar sprang/ujevnheter på fliser -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger -Ukjent utførelse med membran mot terskel, terskel er ca 30mm høyere enn gulv og det er fuget med silikon eller lignende. Ingen tegn til oppbrett med membran
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Eldre plastsluk under kabinett. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Badet er modent for oppgradering i fremtiden, eksakt tidspunkt er vanskelig å konstatere/si noe om
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Anlegget i boligen er over 30 år, halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg nærmer seg. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner
10.4	Varmesentraler
	-Det er ikke fremvist dokumentasjon for gassinstallasjonen eller servicehistorikk. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Normal forventet bruks- og levetid for slike anlegg er 10 - 15 år

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andersen, Fredrik	9578-5995-4-682432	2025-05-01 15:58:31
Eiker, Lise	9578-5995-4-680440	2025-05-01 16:06:49

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
1. mai 2025

Oppdragsnummer
30-0129/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jotneveien 19, 1654 SELLEBAKK

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Lise Eiker, Fredrik Andersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. mars 2009

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: 6685610
Forsikret i: tryg

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Har byttet toalett og satt inn dusjkabinett.

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

Eventuell kommentar: trolig fra byggeår.

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av pipe med stålinnsats og installasjon av jøtul F- 481 ble utført av Nordahl & sønn i ca 2014. Installasjon av solceller på tak ble utført av Solorkan i 2023. (full dok foreligger). Garasje ble reist av ufaglært i 2011. garasjen er kjøpt hos Kalshusgarasjen. Garasjen ble sluttført i 2015 Terrasse er montert opp av ufaglært i 2025

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det er byttet skringsautomater og montert komfyrvakt til koketopp på kjøkken. Det er også montert inn termostat i bad og gang i garasje etter tilsynskontroll. Hele garasjen med sikringsskap er gjort selv

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2016

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er montert elbil lader på fra Easee 25A sikring

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet toalett, installert dusjkabinett, byttet varmtvannsbereder og blandebatteri på kjøkken. Alt i garasje er gjort ufaglært men rør i rør og vannskap.

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, ufaglært

Arbeid som er utført: 2009.smartpanel på vegger i stue og tak i andre etasje 2010. Varmepumpe fra Daikin gulvmodell. (installert av HB kulde) 2011. Utskifting av masser i gårdsplass, fiberduk, oppfylling og stenlegging 2014. Nytt tak i første etasje (panel) 2015. Installasjon av kjøkken og bad i garasje 2017. Nytt Pergo parkett i hele første etasje 2022. Montert balansert ventilasjon. (Nye rør og gammel Flexit fra 2004) 2022. Nytt Epoq kjøkken med hvitevarerog sten benkeplate. Eldre oppvaskmaskin 2023. renovering av gang 2023. Nytt solcelleanlegg 2025. NyTerrasse

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? Det ble målt med sporfilm 22.11.2013. I dag har vi kontinuerlig måling med airthings

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Bad trenger renovering. Toalett har tidligere tettet seg.

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

Ja

Beskriv: Pipe og illsted ble renovert i 2014

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

Nei

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

Ja

Beskriv: vinduer er fra byggeperioden. Et vindu er skiftet pga råte. Det er også byttet noe dårlig kledning på sørvegg

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

Nei

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

Beskriv: Sprekk i garasjegulv. Det er inspeksjonsrør/ spylerør på avløp som løfter seg pga tæle.

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

Beskriv: Toalett har tettet seg.

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

Beskriv: Har observert muselort på loft og i innertak når det ble byttet. Nede i garasje har det også vært mus.

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

Eventuell kommentar: Noe ulyd i ventilasjon. filter byttes jevnlig

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

Eventuell kommentar: Leiligheten i garasje er ikke søkt og godkjent

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

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?
Nei

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: 30-0129/25

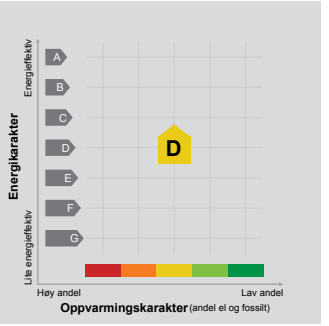
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Eiker, Lise	2025-05-01	Andersen, Fredrik	2025-05-01
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Eiker, Lise		bankID Andersen, Fredrik	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Jotneveien 19
Postnummer	1654
Sted	SELLEBAKK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	610
Bruksnummer	301
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6336108
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-99419
Dato	30.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1993
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	132
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Sol Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 6: 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.

Tiltak 7: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 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: 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 15: 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 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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.

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 610	**Bnr:** 301	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Jotneveien 19		
Areal:	ca. 667.6 m² *		
Antall boenheter:	1		

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.

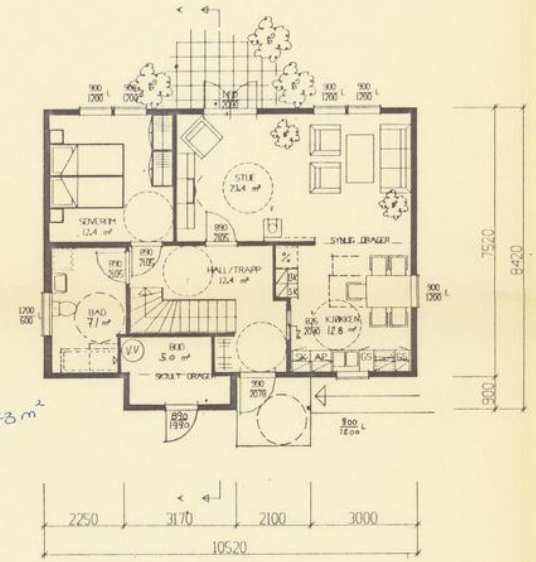
Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 245 Kjølbergskogen	**Formål/Hensynssone:** 110 - Boliger 320 - Gang-/sykkelvei	**Godkjent/vedtatt:** februar 26, 1987
Reguleringsbestemmelser: Regbest245_140.pdf		

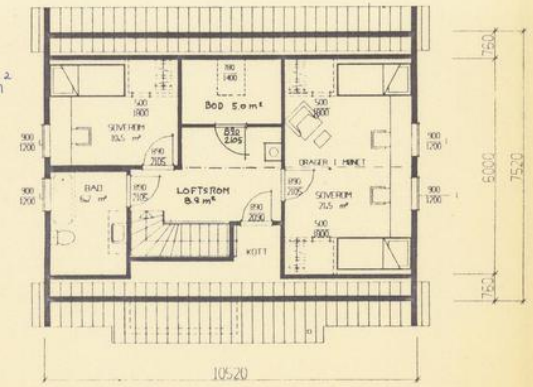
*For matrikkelenhet:

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.

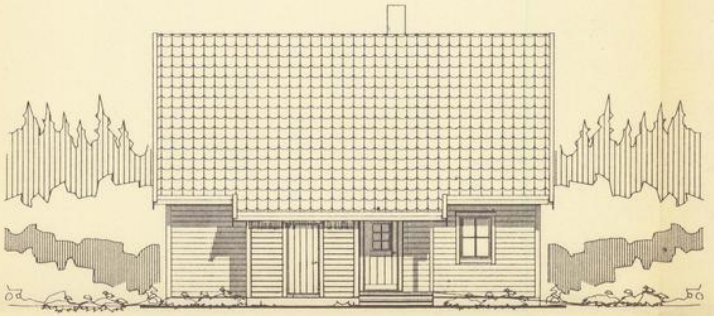


BRA = 73 m²

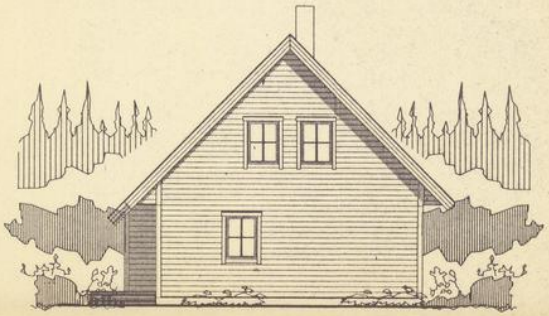


BPA = 51 m²

TAKVINDU SPROSSER OG INNREDNING AV 2ETG
INKL TRAPP ER IKKE MED I BW LEVERANSE



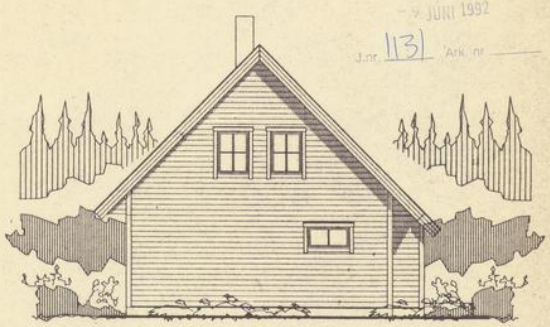
FASADE MOT



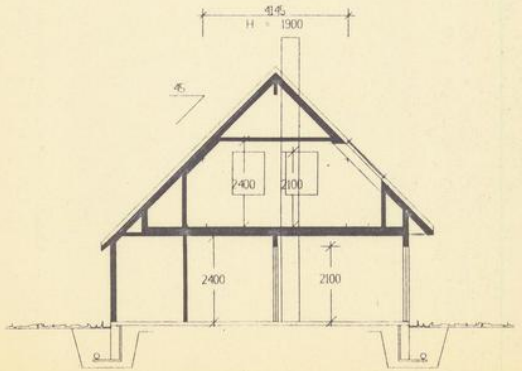
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



SNITT A-A

BORGE KOMMUNE
- 9. JUNI 1992
J.nr. 113 Ark. nr.

Godkjent. Borge bygning 1017 1992. Sak nr. 84/92

UTREGNING BRA OG BA =			
HOVEDPLAN =	76,00 m²	X 1,0 =	76,00 m²
ETASJEPLAN =	54,52 m²	X 0,6 =	32,71 m²
TOTALT =	130,52 m²		108,71 m²
BRA = 131 m²		BA = 109 m²	

UOS:

rev. boder inkl. dør 18/8-92 T.B.

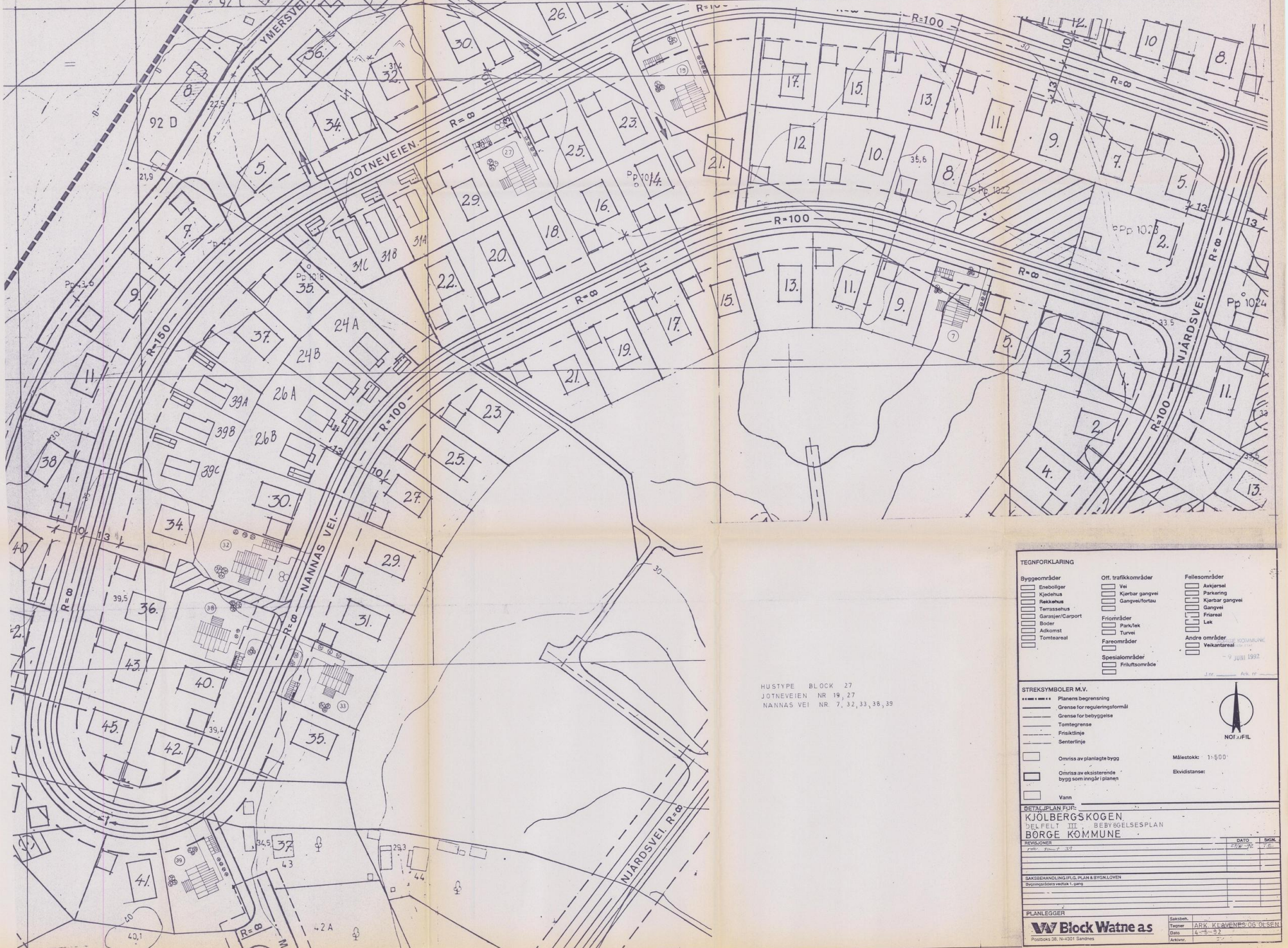
ENEBOLIG FOR *BLOCK 27 ALT 1.*

PLANER/FASADER KJØLBERGSKOGEN DELFELT 3

Block Watne

TEGN.	JS / MH	TEGNINGS NR.
GODKJ.		C-A137
MÅL	1:100	PROSJ.NR.
DATO	070291	80271

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.



TEGNFORKLARING

Byggeområder
- Enebolliger
- Kjedehus
- Rekkehus
- Terrassehus
- Garasjer/Carport
- Boder
- Adkomst
- Tomteareal

Off. trafikkområder
- Vei
- Kjørbar gangvei
- Gangvei/fortau

Friområder
- Park/lek
- Turvei

Fareområder

Spesialområder
- Friluftsområde

Fellesområder
- Avkjørsel
- Parkering
- Kjørbar gangvei
- Gangvei
- Friareal
- Lek

Andre områder
- Veikantareal

STREKSYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Grense for reguleringsformål
- Grense for bebyggelse
- Tomtegrense
- Frisiktlinje
- Senterlinje
- Omriss av planlagte bygg
- Omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- Vann

NORD/ØST

Målestokk: 1:500

Ekvidistanse:

BORGE KOMMUNE
- 9 JUNI 1992

Jnr. _____ Ark. nr. _____

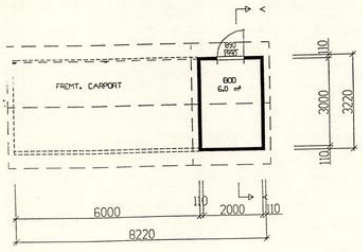
DETALJPLAN FOR:
KJØLBERGSKOGEN
DELFELT III BEBYGGELSESPLAN
BORGE KOMMUNE

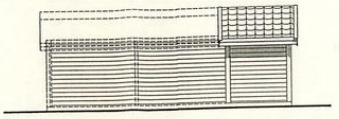
REVISJONER	DATO	SIGN.
rett. fmr. 3.7	27/8 92	

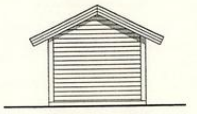
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN & BYGNLOVEN
Bygnings/tidels vedtak 1. gang

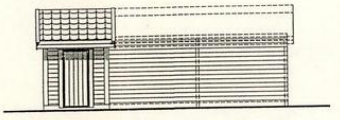
PLANLEGGER
Block Watne as
Postboks 38, N-1301 Sandnes

Saksbeh.	
Tegner	ARK. KLAVENESS OG OESEN
Dato	4-5-92
Arkivnr.	

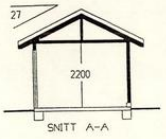












Godkjent Norges Brannvesenforbund
10/7 1992. Sak nr. 6d/1

BOD/GARASJE J 19

Block Watne

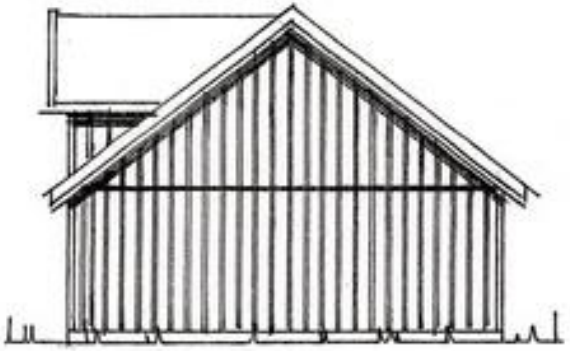
TEGN.	ØSTVOLD	TEGNINGS NR.
GODKJ.		
MÅL	1:100	PROSJ.NR.
DATO	14.02.92	UE861

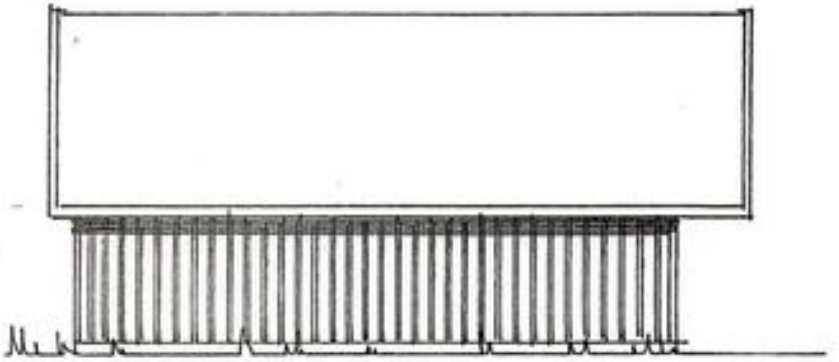
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.

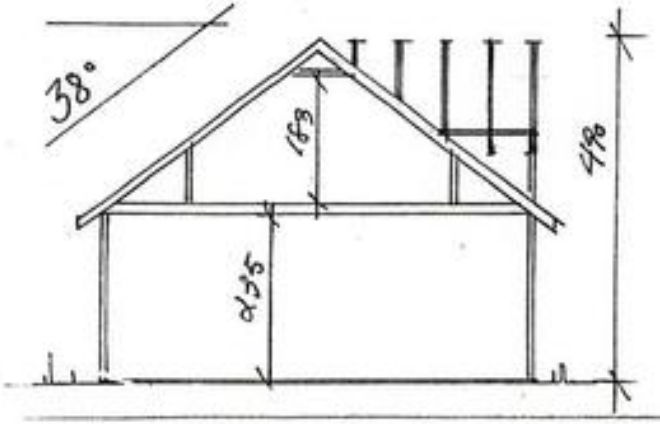
MOTTATT
13. APR. 2010
Seksjon for
bygg og teknisk drift

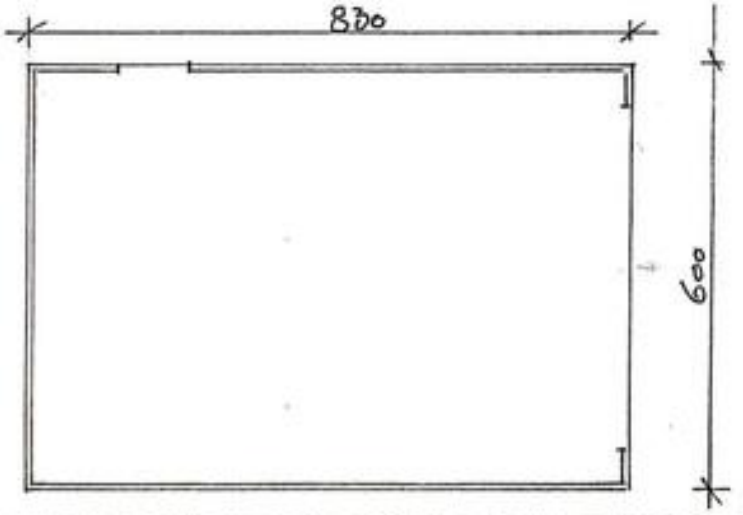












FREDRIKSTAD KOMMUNE
REGULERINGS OG TEKNISK DRIFT
BYGN - OG REG. AVDELING
SAKSNR. 773/10
BEHANDLDATO 08.06.10

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 14.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 610 **Bruksnr.:** 301
Adresse: Jotneveien 19, 1654 SELLEBAKK
Referanse: 30-0129/25

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

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Kommune

BORGE

Midlertidig brukstillatelse

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

Trykt på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)

G. Block Watne A/S,
Seljeveien 12,

1611 FREDRIKSTAD.

Byggherre (navn, adresse)

Knut Dahlstrøm,
Jotneveien 19,

1654 SELLEBAKK.

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Jotneveien 19 Bygn.nr.6336108	610	301		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	
9.6.92	Nybygg	Bolig BRA= 124 m2	

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
REF.		

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

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: 1. etasje

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeider er utført:

Merknader

Besiktiget 1.4. 1993:

- Fullføring av belistning på bad

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

Snarest

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Sellebakk,	BORGE KOMMUNE TEKNISK ETAT
Dato 2.4. 1993	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Svein Gundersen	Syrinveien 20, 1711 Sarpsborg
☐ andre	Bygningskontrollen, avg.kartotek, ligningskontor,	
	arkiv	

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-89

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 610/301/0/0

Eierrepresentant: Eiker Lise

Regningsmottaker: Eiker Lise

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	610	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	301	Oppgitt areal	668 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	667,6 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Jotneveien 19	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
	1654 SELLEBAKK	Grunnkrets	Sperling	Valgkrets	Begby

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6336108	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		124

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
EIKER LISE	JOTNEVEIEN 19	1654 SELLEBAKK	1/2	Hjemmelshaver
ANDERSEN FREDRIK	JOTNEVEIEN 19	1654 SELLEBAKK	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.07.2025	1/1	0	kr 466,00
260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.07.2025	1/1	0	kr 3 780,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 599,00
360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.07.2025	1/1	0	kr 7 241,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.07.2025	1/1	0	kr 2 603,00
60	ESkatt Bolig	1 728 600,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 5 531,00
1108	RENOVASJON - 80 L	1,00 80 l	kr 1 956,00	01.07.2025	1/1	0	kr 2 445,00

kr 23 665,00

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 4. april 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 610 **Bruksnr.:** 301 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Jotneveien 19, 1654 SELLEBAKK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Eiker Lise

Jotneveien 19

1654 Sellebakk

Adresse:	Jotneveien 19 (H - 1 - 1)	**Dato:**	04.04.2025
Bygningsnr:	6336108	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	610 / 301 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Cato Eriksen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	22245
Tilsyn:	Utført 30.03.2023		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
04. April 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**610**	Bnr.:	**301**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Jotneveien 19**					

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: 30.03.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 30.03.2023	

Med vennlig hilsen

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

Skatteetaten

Dato
03.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 610 Bnr 301 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Jotneveien 19, 1654 SELLEBAKK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 104 393
Som sekundærbolig:	kr 4 417 573

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jotneveien 19, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/301/0/0

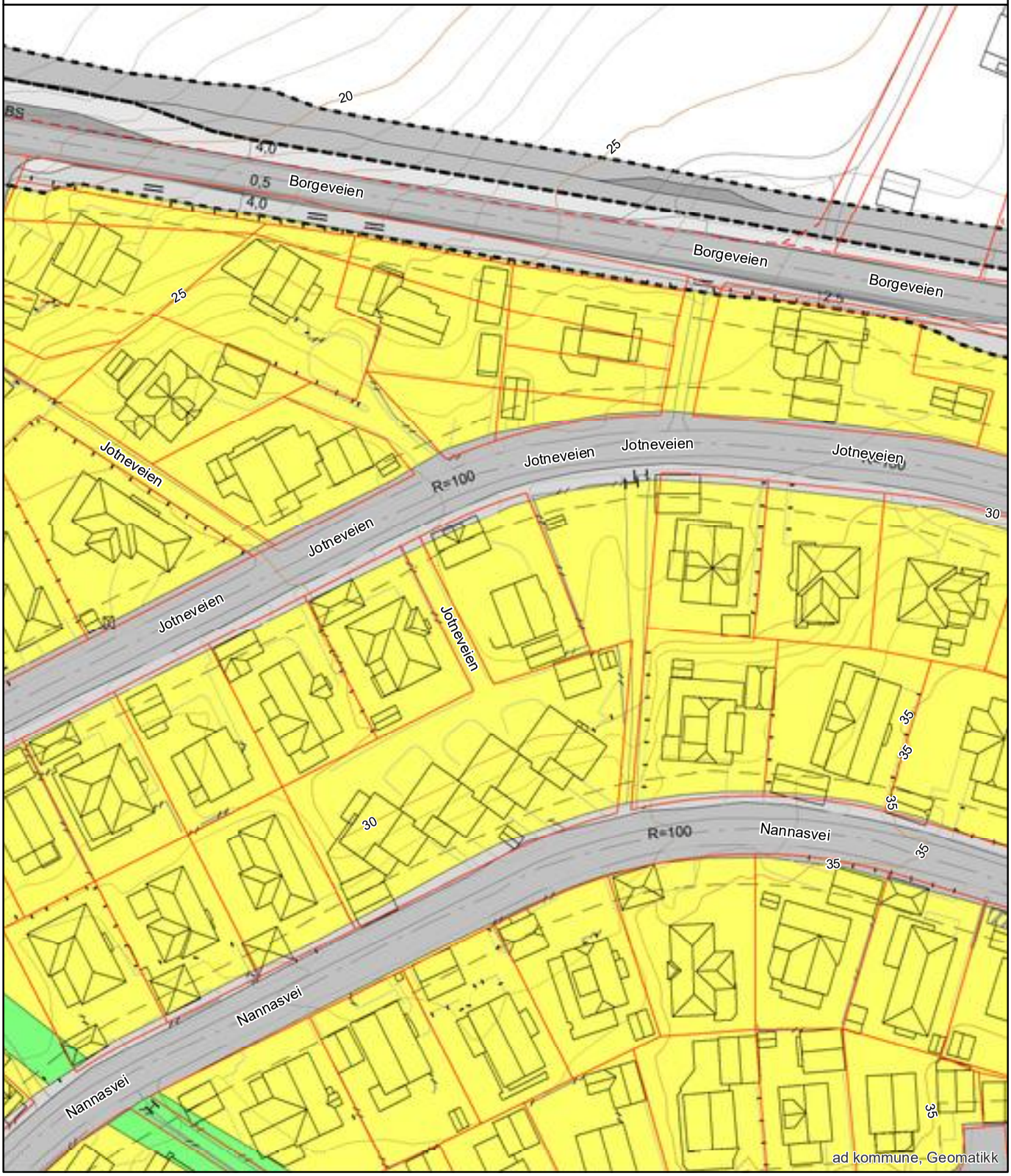
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-02

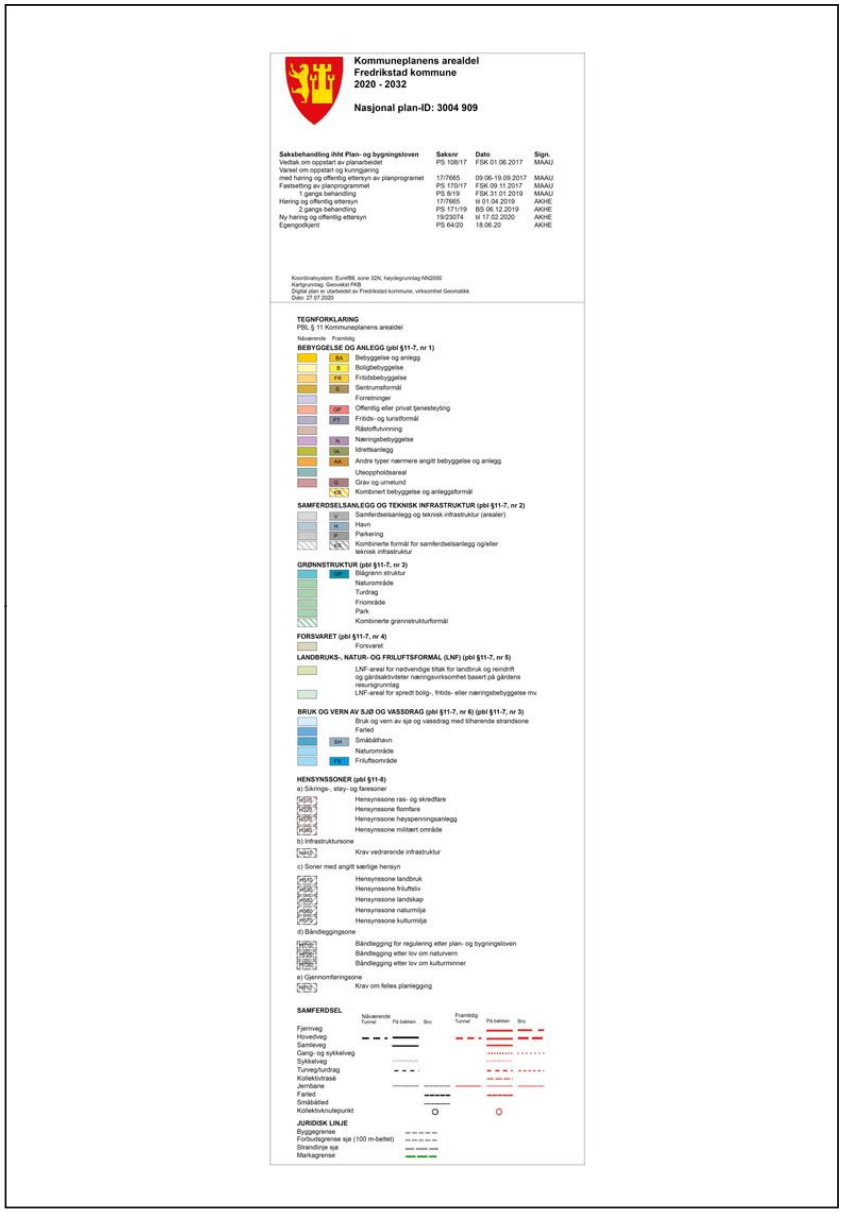
N

Planident: 245
Ikrafttredelsesdato: 26.2.1987
Plannavn: Kjølbergskogen

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

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





Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09-06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)
- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OF Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G Grav og urnelund
- K/N Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)
- V Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H Havn
- P Parkering
- K/N Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)
- GP Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)
- Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)
- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsbaktivitet næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH Småbåthavn
- Naturområde
- FF 5 Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)
a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H570 Hensynssone ras- og skredfare
- H550 Hensynssone flomfare
- H370 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H340 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone
- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn
- H510 Hensynssone landbruk
- H530 Hensynssone friluftsliv
- H550 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone
- H720 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H730 Båndlegging etter lov om naturvern
- H740 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone
- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

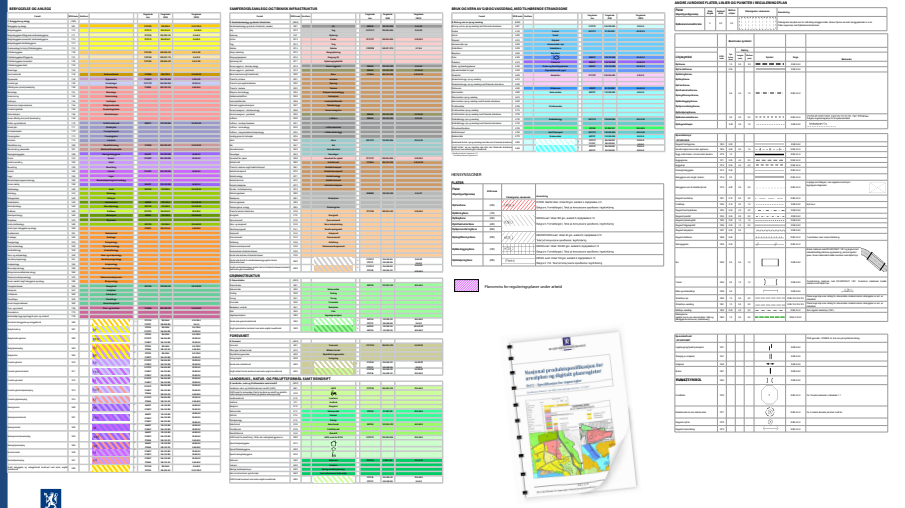
JURIDISK LINJE
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

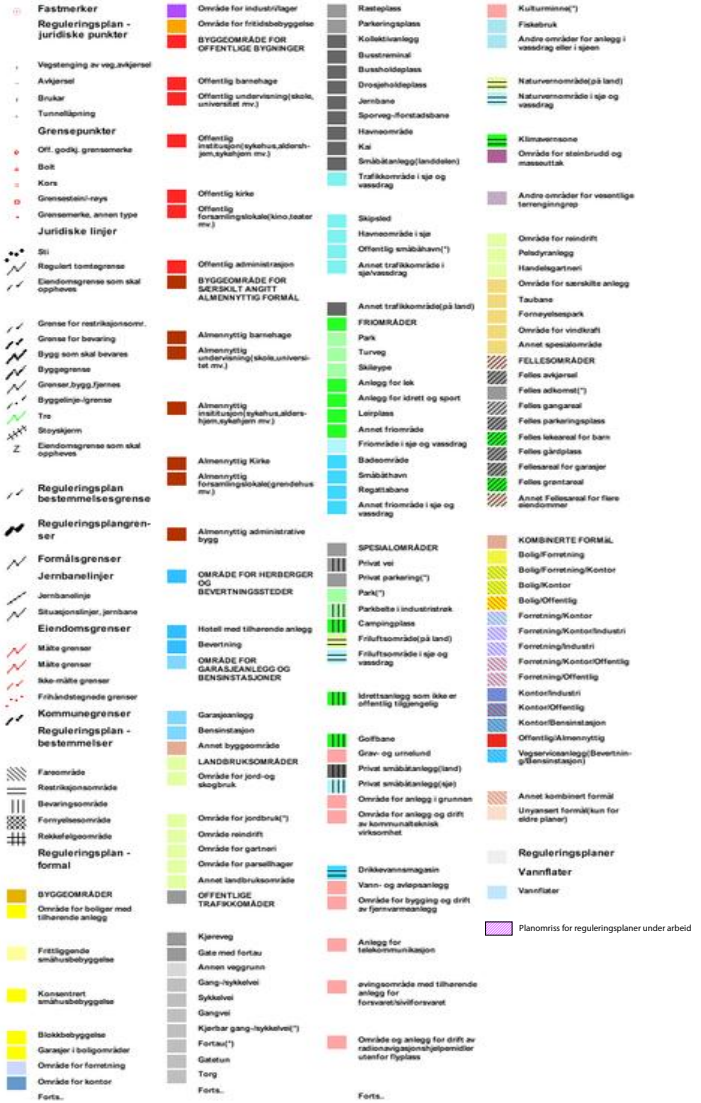


Plasseres for reguleringsplaner under arbeid

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jotneveien 19, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/301/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-02

N

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

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jotneveien 19, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/301/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-04-02

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Plan nr.: 245

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KJØLBERGSKOGEN.

§ 1

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

§2

Område for boligbebyggelse.

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

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

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

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

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

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

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

§ 3

Område for offentlig bebyggelse.

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

§ 4

Område for almennyttige formål.

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

§ 5

Friområder.

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

§ 6

Spesialområder.

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

§ 7

Fellesbestemmelser.

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

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

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

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-610/301/0

Bruksnavn		Beregnet areal	667.6
Etablert dato	21.12.1988	Historisk oppgitt areal	668.0
Oppdatert dato	01.01.2024	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
LISE EIKER		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
FREDRIK ANDERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	13.11.2013	13.11.2013		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	21.12.1988			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

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
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		667.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6336108	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
300141993	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6336108: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	124.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	124.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	06.07.1992	06.07.1992
IG - Igangsettingstillatelse	10.07.1992	10.07.1992
TB - Tatt i bruk	01.04.1993	02.04.1993

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	124.0	4	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	73.0	0.0	73.0	0.0
H02	0	51.0	0.0	51.0	0.0

Bygning 300141993: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	50.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	50.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	08.06.2010	16.06.2010
IG - Igangsettingstillatelse	08.06.2010	16.06.2010
TB - Tatt i bruk	08.06.2010	19.10.2017

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	50.0	50.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Jotneveien	19		1654 SELLEBAKK

Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jotneveien 19, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/301/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-02

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jotneveien 19, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/301/0/0

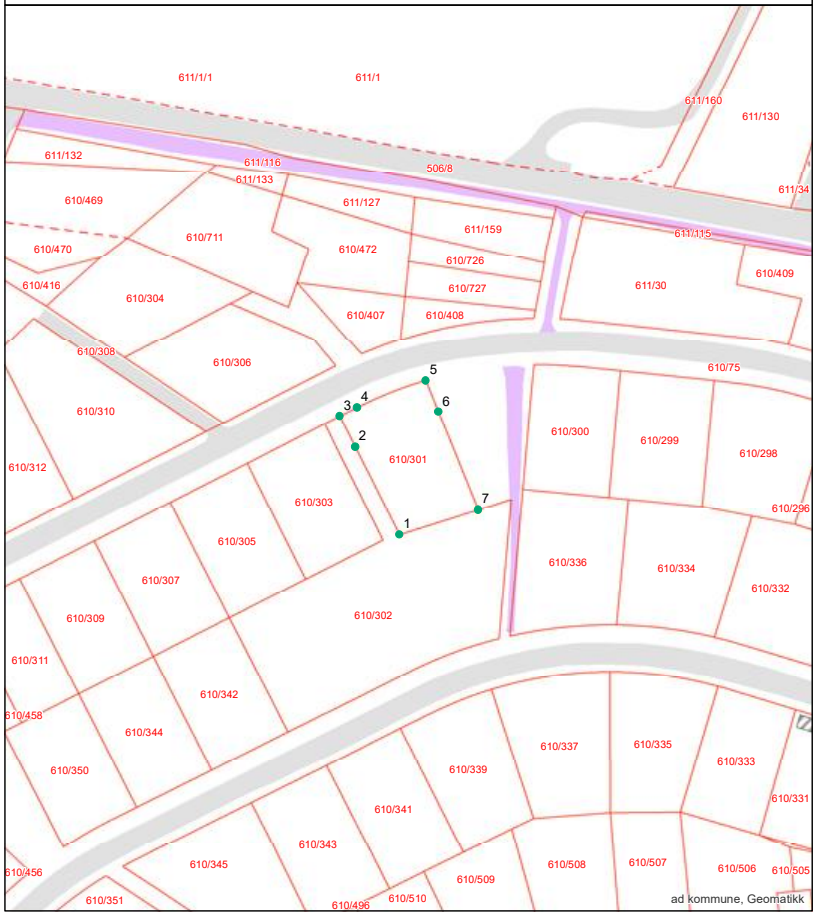
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-02

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 2.4.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567348.91278	615122.766324	Jord	23.22	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
2	6567369.63892	615112.335145	Jord	8	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
3	6567376.78028	615108.730038	Ikke spesifisert	4.53	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6567378.83093	615112.770089	Ikke spesifisert	17.43	Ukjent		Totalstasjon	14	93.298
5	6567385.22909	615128.952643	Ikke spesifisert	8	Ukjent		Totalstasjon	14	0
6	6567377.82207	615131.949463	Ikke spesifisert	24.9	Ukjent		Totalstasjon	14	0
7	6567354.7601	615141.29682	Jord	19.44	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0

Grunnkart med ortofoto

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jotneveien 19, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/301/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-02

N

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jotneveien 19, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/301/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-04-02

N

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



ad kommune, Geomatikk

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

Eiendomsrapport for 610 / 301 / 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik
Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

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

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

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

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0129/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jotneveien 19 1654 SELLEBAKK

Betegnelse: Gnr 610, bnr 301 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no