

Søndre Skrellen 3B



Velkommen til

Søndre Skrellen 3B



Salgsoppgaven produsert 26. august 2025

Trosvik

Romslig og velholdt familiebolig i høyden. Solrike uteplasser og flott utsikt - egen utleieleilighet.

Prisantydning	6 150 000,-
Omkostninger	155 100,-
Totalpris	6 305 100,-
BRA-i	165 kvm
Totalt BRA	187 kvm
Soverom	5
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	2005
Ansvarlig megler	Madeleine Flodin
Telefon	948 72 136
E-post	m.flodin@nordvikbolig.no
Megler	Line Pettersen
Telefon	996 16 891
E-post	line.pettersen@nordvikbolig.no


3B





Kort fortalt

- 7 minutters sykkeltur nordvest for Fredrikstad sentrum, i bydelen Trosvik, ligger Søndre Skrellen 3B. Her løfter det ellers flate Trosvik seg i en rekke koller. Høyden gir boligen flott utsikt mot byen, Gressvik og Kråkerøy. Det grønne, familievennlige nabolaget preges av eneboliger fra 70 - og 80 - tallet med grønne hager. Vakre turområder finnes i Fredrikstadmarka like ved. Til skoler, barnehage og idrettsplasser er det kort vei, og kun 1 km til nærmeste matbutikk. Eneboligen fra 2005 troner stolt i skrånende terreng med åpen underetasje med utleieleilighet. Du finner solrike, romslige uteplasser i flere høyder og på baksiden av huset - en vakker, bugnende hage. En steinsatt gårdsplass leder opp til den innebygde garasjen. Dette er en bolig med varme og plass til en stor familie.

Arealer og innhold

BRA-i:	165 kvm
BRA-e:	22 kvm
Totalt BRA:	187 kvm
TBA:	32 kvm

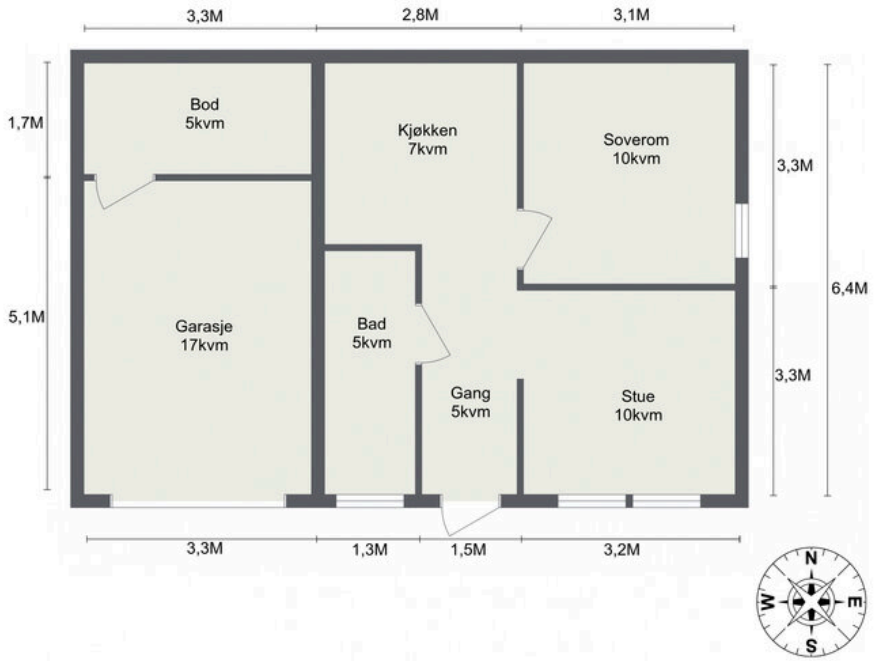
Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 41 kvm. - Gang, stue, kjøkken, bad og soverom
BRA-e: 22 kvm. - Garasje
Total BRA: 63 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. - Hall, vaskerom, bad, stue og kjøkken/spis
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 28 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. - Gang, fire soverom, bad og bod
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 4 kvm.

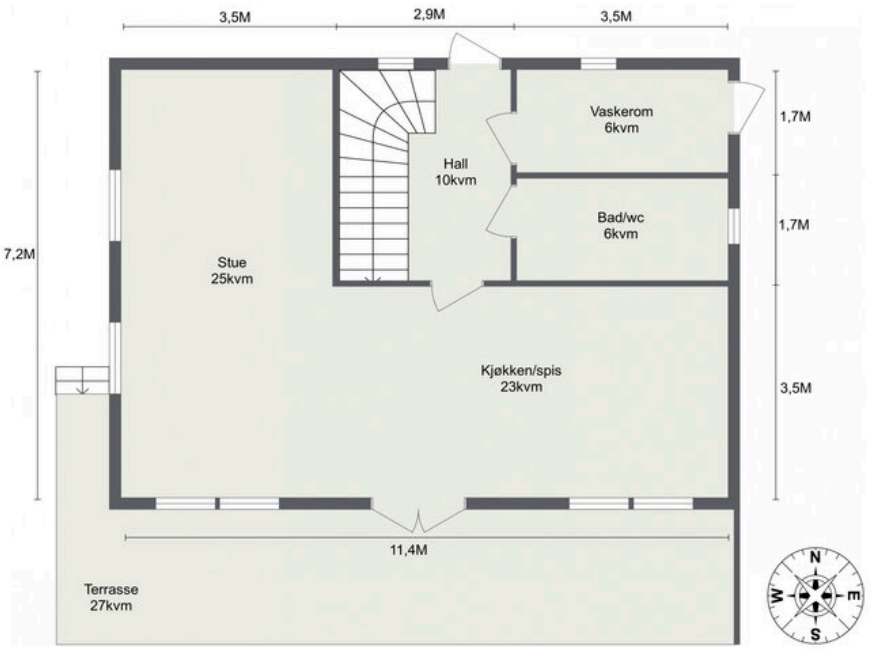
Søndre Skrellen 3B, Fredrikstad
Underetasje



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

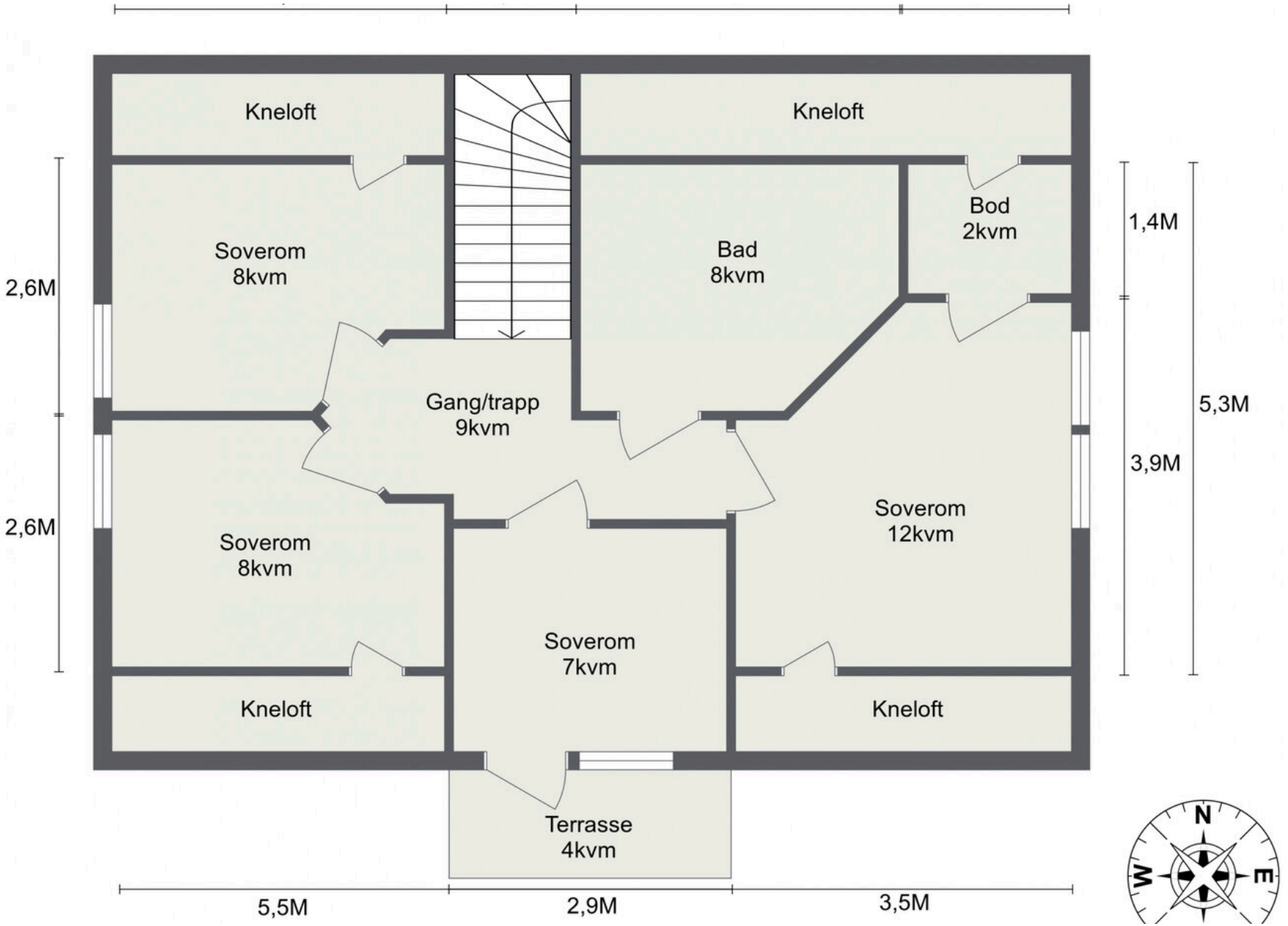
Forklaring av bilde/rommet

Søndre Skrellen 3B, Fredrikstad
1.etasje



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

Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet





Beliggenhet

Søndre Skrellen befinner seg en ca. 7 minutters sykkeltur nord for Fredrikstad sentrum.

Søndre Skrellen befinner seg en ca. 7 minutters sykkeltur nord for Fredrikstad sentrum. 500 meter mot vest renner Seutelven inn i Vesterelven.
Trosvik løfter seg i en rekke koller nordover og vestover, med stedsnavn som, Pettersand, Gluppe og Labråten. Skrellen er en av disse lange åsryggene og herfra er utsikten god. Navnet viser til det nakne, "skrellede" berget på østsiden av området.

Søndre skrellen 3B ligger i et nabolag preget av eneboliger med åpne hager. Området ble for alvor bygd ut på 70-tallet, og fikk en ny utbygging på 80-tallet. Nordover synker terrenget og glir over i åpent åkerlandskap i retning Veum. Her begynner de grønne turområdene - og mot nordøst venter Fredrikstadmarka med flotte turmuligheter hele året, inkludert preparerte skiløyper om vinteren.

Å vokse opp på Trosvik er både trygt, praktisk og aktivt.
Både barnehage, Trosvik barneskole og Fredrik II videregående ligger i behagelig gangavstand. I tilknytning til disse finnes skikkelige fotballbaner og en veldrevet idrettsforening for de unge.
Nærmeste matbutikk, Extra på Christianslund, ligger 1 km unna.

Veien inn til sentrum er behagelig, og du passerer alle slags butikker på vei inn mot bykjernen. Der følger du antagelig elvepromenaden som løper som en pulsåre gjennom sentrum.



Standard

Her møter vi en utmerket familiebolig, der alt er på plass.
Du kommer inn i gangen med hvitmalt panel i taket, slette vegger og sort laminatgulv i flisimitasjon. Stemningen er luftig og varm på samme tid.
Til høyre slynger trappen seg opp i andre etasje. Til venstre ligger først vaskerommet, med malte strievegger og gulvbelegg. Her finner du varmtvannstank og utslagsvask. En dør leder ut i hagen, og kjærkommen adkomst for barn med skitne uteklær.

Neste rom er badet. Også her finner vi strietapet og gulvbelegg med oppbrett. Dette er en holdbar og lettstelt løsning. Rommet har kun blitt brukt som wc-rom, men opplegg for dusjkabinett er til stede. Servant og skap er fra 2022.

En glassrutedør tar deg inn på kjøkken og spisestue. Her er det en fin fargeholdning. Terrakottafargede vegger klinger fint mot kjøkkens sortbrune fronter og jordfargene i bakveggens mosaikk. Innredningen er i heltre, med fronter fra 2012. Heltrebenkeplaten gir en naturlig og solid følelse. Et godt antall vinduer gjør dette til et lyst rom, og dessuten har du doble dører ut på terrassen der du antagelig vil ha et fullt møblement til sommermåltider.

Fra kjøkket og inn til dagligstuen følger du franske skyvedører. Det er faktisk deilig å kunne stenge av mellom rommene.
Stuen får lys fra tre kanter og har god plass til forskjellige sittesoner. Tapeten på den innerste veggen gir rommet et fint sentrum.

Til oppvarming står en peisovn. Om vinteren gjør denne jobben og skaper dessuten en svært trivelig stemning.

Vi går opp. Tre av de fire soverommene har skråtak, noe som gir intime gode rom. Det største grenser til et utmerket garderoberom. Rommenes kneloft rommer hendige skap. Det midterste rommet har utgang til balkongen og nydelig utsikt.

Badet her oppe har et takvindu og de samme praktiske overflatene som badet i første. Møblementet er fra 2023. I hjørnet står et dusjkabinett, og det er både plass og oppkobling til badekar, som jo kunne være et hyggelig supplement. Dette badet er både feilfritt og sjarmerende.

Boligen har forresten balansert ventilasjon som jevnlig har fått service.

Utleieleiligheten i underetasjen har sin egen inngang. Enheten ble innredet i 2006, og håndverket er skikkelig, utført av en byggmester. Baderommet er funksjonelt og fint, utstyrt med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet er koselig, med mosaikkbakvegg og profilerte fronter. Oppvaskmaskinen er ny.
For den som ikke ønsker å beholde utleieleiligheten i sokkeletasjen, men som vil innlemme sokkelarealet i resten av huset, er dette allerede forberedt på byggestadiet av huset: I taket over hybelkjøkkenet er det nemlig ferdig utsparret åpning mellom gulvbjelkene slik at en trapp kan føres opp til hovedetasjens entre. Da åpnes også muligheten for å omgjøre hybelinngangen på framsiden av huset til husets hovedinngang.

Stuen har gode vinduer, og soverommet har god plass. Et fint og funksjonelt utleieobjekt.


3B






























































LOVE
WELCOME
SHARE
memories
IDEAS
GOODTIMES
HAPPY
LIFE
every day
It's the little moments


LOVE
life
YOUR IMAGINATION
WELCOME
memories
love
SHARE
IDEAS
GOOD TIMES
HAPPY
&
every day
LIFE
dream
it's the little moments












OSO
HOTWATER






Utleieleilighet

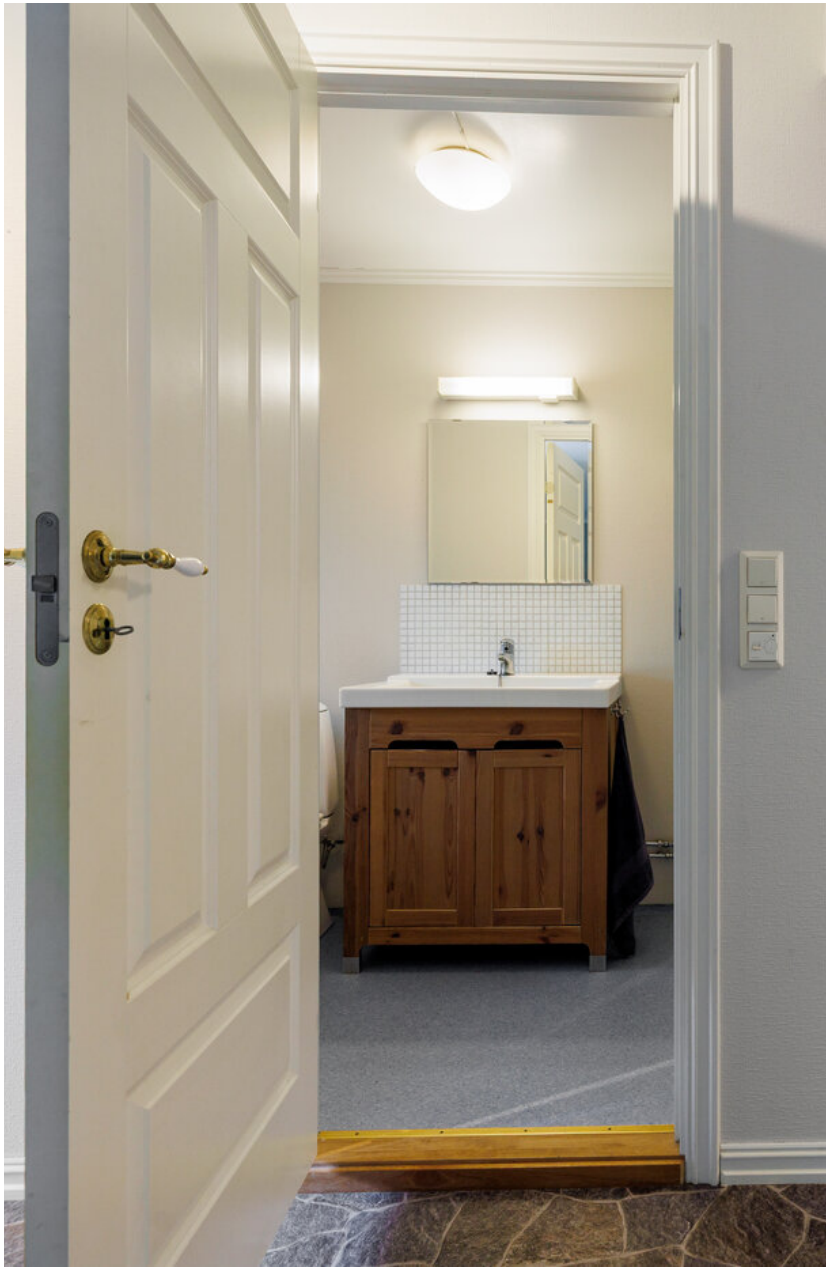






















Informasjon

Søndre Skrellen 3B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0194/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Søndre Skrellen 3B, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 210, bnr 1307 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Fred Magnus Solbakken

Kjøpesum og omkostninger
6 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
153 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
155 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
174 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 305 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 324 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 165 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 187 kvm
TBA: 28 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 41 kvm. - Gang, stue, kjøkken, bad og soverom
BRA-e: 22 kvm. - Garasje
Total BRA: 63 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 73 kvm. - Hall, vaskerom, bad, stue og kjøkken/spis
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 28 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. - Gang, fire soverom, bad og bod
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 4 kvm.

Solforhold

Selger opplyser om gode solforhold igjennom hele dagen på terrasse siden av huset.

Standard

Her møter vi en utmerket familiebolig, der alt er på plass.
Du kommer inn i gangen med hvitmalt panel i taket, slette vegger og sort laminatgulv i flisimitasjon. Stemningen er luftig og varm på samme tid.
Til høyre slynger trappen seg opp i andre etasje. Til venstre ligger først vaskerommet, med malte strievegger og gulvbelegg. Her finner du varmtvannstank og utslagsvask. En dør leder ut i hagen, og kjærkommen adkomst for barn med skitne uteklær.

Neste rom er badet. Også her finner vi strietapet og gulvbelegg med oppbrett. Dette er en holdbar og lettstelt løsning. Rommet har kun blitt brukt som wc-rom, men opplegg for dusjkabinett er til stede. Servant og skap er fra 2022.

En glassrutedør tar deg inn på kjøkken og spisestue. Her er det en fin fargeholdning. Terrakottafargede vegger klinger fint mot kjøkkens sortbrune fronter og jordfargene i bakveggens mosaikk. Innredningen er i heltre, med fronter fra 2012. Heltrebenkeplaten gir en naturlig og solid følelse. Et godt antall vinduer gjør dette til et lyst rom, og dessuten har du doble dører ut på terrassen der du antagelig vil ha et fullt møblement til sommermåltider.

Fra kjøkket og inn til dagligstuen følger du franske skyvedører. Det er faktisk deilig å kunne stenge av mellom rommene.
Stuen får lys fra tre kanter og har god plass til forskjellige sittesoner. Tapeten på den innerste veggen gir rommet et fint sentrum.
Til oppvarming står en peisovn. Om vinteren gjør denne jobben og skaper dessuten en svært trivelig stemning.

Vi går opp. Tre av de fire soverommene har skråtak, noe som gir intime gode rom. Det største grenser til et utmerket garderoberom. Rommenes kneloft rommer hendige skap. Det midterste rommet har utgang til balkongen og nydelig utsikt.

Badet her oppe har et takvindu og de samme praktiske overflatene som badet i første. Møblementet er fra 2023. I hjørnet står et dusjkabinett, og det er både plass og oppkobling til badekar, som jo kunne være et hyggelig supplement. Dette badet er både feilfritt og sjarmerende.

Boligen har forresten balansert ventilasjon som jevnlig har fått service.

Utleieleiligheten i underetasjen har sin egen inngang. Enheten ble innredet i 2006, og håndverket er skikkelig, utført av en byggmester.
Baderommet er funksjonelt og fint, utstyrt med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet er koselig, med mosaikkbakvegg og profilerte fronter. Oppvaskmaskinen er ny.
For den som ikke ønsker å beholde utleieleiligheten i sokkeletasjen, men som vil innlemme sokkelarealet i resten av huset, er dette allerede forberedt på

byggestadiet av huset: I taket over hybelkjøkkenet er det nemlig ferdig utsparret åpning mellom gulvbjelkene slik at en trapp kan føres opp til hovedetasjens entre. Da åpnes også muligheten for å omgjøre hybelinngangen på framsiden av huset til husets hovedinngang.

Stuen har gode vinduer, og soverommet har god plass. Et fint og funksjonelt utleieobjekt.

Parkering

Eiendommen har en romslig gårdsplass med pent lagt brusten og god plass til flere biler, i tillegg til en garasje som gir både parkering og lagringsmuligheter.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:

2005:
-Radonmåling utført av MRM: Tilfredsstillende verdier. Rapport er lagret i Boligmappa

Cirka 2006:
-Huseier monterte lettvegg med dør innerst i garasjen; Ble ca 6 kvm låsbar bod til verktøy

2007:
-Vedskjul ble bygget av huseier ca 2007. Nabovarsler ble innhentet, men tiltaket var på grunn av beskjeden størrelse og tilstrekkelig avstand til naboeiendommer ikke søknadspliktig hos kommunen. Boden står på Lecablokker og har ikke innlagt strøm

2020:
-Det er utført kontroll og gjort full service på balansert ventilasjon i 2020. Det har siden huset var nytt og fram til dags dato blitt regelmessig byttet filterpose til ventilasjonsanlegget i form av abonnementsavtale.

Januar 2020:
-Sprekk i blybeslag ved takark førte til mindre vannlekkasje ved kjøkkenvindu i hovedetasjen under et ekstremregn. Taket ble utbedret av Fredrikstad Ventilasjons- og Blikkenslagerforretning AS, som samtidig byttet tilsvarende beslag på motsatt side av takark. Innvendig kjøkkenvegg, -tak og -gulv ble åpnet og inspisert; svært lite omfang av vannskade, kun noe fersk fukt i isolasjonsmatter over og under kjøkkenvindu. Avfukter stod i kjøkkenet noen dager, det kom svært lite vann i den. Huseier byttet ut fuktig isolasjon, tilbakemonterte/tapet fuktsperre, og lukket veggen med sponplater

Januar 2022:
-Byttet baderomsmøbel og servant på toalett/bad i 1. etasje. Ingen rørleggerarbeider nødvendig, kun koblet av gammelt armatur og koblet til nytt. Inspisert av Fredrikstad Gass og VVS i

November 2022:
-Montert vannmåler. Utført av Fredrikstad Gass og VVS
-Montert oppvaskmaskin og vannstopper i hybelleilighet. Utført av Fredrikstad Gass og VVS

Desember 2022:
-Bravida AS monterte ny utebelysning under veranda og på yttervegg. Faktura for arbeidet foreligger (ingen samsvarserklæring)

Januar 2023:
-Byttet baderomsmøbel og armatur i 2. etasje. Omkobling til nytt armatur utført av Fredrikstad Gass og VVS

2024:
-Alt det elektriske i hybelleiligheten er kontrollert 2024 i forbindelse med søknad om selvstendig boenhet

2025:
-Sokkel-/hybelleilighet innredet ca 2006 ved byggmester Pål Erik Helle. Elektrikerarbeid utført av Elektrosmia AS. Våtromsgulv og - vegger Hansen & Beck AS. Rørlegger: Husker ikke, finner ikke dokumentasjon. Men alt av bygningsmasse og infrastruktur i hybelleiligheten er fagmessig kontrollert og senere godkjent av Fredrikstad Kommune i 2025.

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, både faglært og ufaglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Januar 2022: Byttet baderomsmøbel og servant på toalett/bad i 1. etasje. Ingen rørleggerarbeider nødvendig, kun koblet av gammelt armatur og koblet til nytt. Inspisert av Fredrikstad Gass og VVS i 2023. November 2022: Montert vannmåler. Utført av Fredrikstad Gass og VVS. November 2022: Montert oppvaskmaskin og vannstopper i hybelleilighet. Utført av Fredrikstad Gass og VVS. Januar 2023: Byttet baderomsmøbel og armatur i 2. etasje. Omkobling til nytt armatur utført av Fredrikstad Gass og VVS.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
- Eventuell kommentar: Men jeg husker at alle vegger er våtromsstrie som er utført i tråd med kravene i 2005, og alle gulv er sveiset homogen vinyl. Og det bemerkes at det aldri har vært dusjet mot vegg eller gulv i dette huset, men i dusjkabinett.

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: Cirka 2006: Huseier monterte lettvegg med dør innerst i garasjen; Ble ca 6 kvm låsbar bod til verktøy o.l. Januar 2020: Sprekk i blybeslag ved takark førte til mindre vannlekkasje ved kjøkkenvindu i hovedetasjen under et ekstremregn. Taket ble utbedret av Fredrikstad Ventilasjons- og Blikkenslagerforretning AS, som samtidig byttet tilsvarende beslag på motsatt side av takark. Innvendig kjøkkenvegg, -tak og -gulv ble åpnet og inspisert; svært lite omfang av vannskade, kun noe fersk fukt i isolasjonsmatter over og under kjøkkenvindu. Avfukter stod i kjøkkenet noen dager, det kom svært lite vann i den. Huseier byttet ut fuktig isolasjon, tilbakemonterte/tapet fuktsperre, og lukket veggen med sponplater.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
- Eventuell kommentar: Veldig godt drenert rundt alle vegger, og det er en dyp "brønn" av sprengmasser under huset (betongsålen), og vannet i denne brønnen ledes via drenert underjordisk grøft over naboeiendommen ut til offentlig

påkobling i Søndre Skrellen. Vann- og avløpsrørene er lagt i disse drenerende massene. All sprengning, graving og drenering ble utført av Mikalsen og Sønner.

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: Desember 2022: Bravida AS monterte ny utebelysning under veranda og på yttervegg. Faktura for arbeidet foreligger, jeg er usikker på om faktura er det samme som samsvarserklæring?

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Nei
- Eventuell kommentar: Alt det elektriske i hybelleiligheten er kontrollert 2024 i forbindelse med søknad om selvstendig boenhet .

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sokkel-/hybelleilighet innredet ca 2006 ved byggmester Pål Erik Helle. Elektrikerarbeid utført av Elektrosmia AS. Våtromsgulv og -vegger Hansen & Beck AS. Rørlegger: Husker ikke, finner ikke dokumentasjon. Men alt av bygningsmasse og infrastruktur i hybelleiligheten er fagmessig kontrollert og senere godkjent av Fredrikstad Kommune i 2025.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
Beskriv: Det er utført kontroll og gjort full service på balansert ventilasjon i 2020. Det har siden huset var nytt og fram til dags dato blitt regelmessig byttet filterpose til ventilasjonsanlegget i form av abonnementsavtale.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært
- Arbeid som er utført: Vedskjul ble bygget av huseier ca 2007. Nabovarsler ble innhentet, men tiltaket var på grunn av beskjeden størrelse og tilstrekkelig avstand til naboeiendommer ikke søknadspliktig hos kommunen. Boden står på Lecablokker og har ikke innlagt strøm.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2005/06 Utført av MRM: Tilfredsstillende verdier. Rapport er lagret i Boligmappa. 2024 Utført i hybelleilighet av byggmester Nils Arne Forsetlund: Tilfredstillende verdier. Innrapportert til Fr. stad kommune sammen med søknad om godkjenning av selvstendig boenhet. 2004: Radonmatte ble lagt under hele grunnmuren som forebyggende tiltak.

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

- Nei
- Eventuell kommentar: Vedovnen har vært lite i bruk. Enkelte vintre ikke i det hele tatt.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Ja

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Ja
- Beskriv: Godkjent selvstendig boenhet i 2025. Dokumentasjon foreligger.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
- Oppgi type rapport og årstall: 09.12.2022 If Boligsjekk (dokumentert i Boligmappa)

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i byggetegninger fra huset ble påbegynt i 2004

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
- Beskriv: Tomtegrense mellom 3a og 3b går delvis over 3a sin gårdsplass. En "stripe" av naboens gårdsplass tilhører m.a.o. 3b og kan rettmessig tas i bruk ved f.eks. å flytte fram eksisterende forstøtningsmur. 3a har ingen tinglyst eller hevdvunnen rett til denne "stripen", da alle tidligere kjøpere av 3a har blitt gjort oppmerksom på den rettmessige tomtegrensa.

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Byggemåte

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

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:

Grunnforhold bestående av fjell og sprengt stein med oppfylte masser som er drenerende. Det er støpt gulv mot grunn i underetasjen med grunnmur/yttervegger av leca som utvendig er pusset og malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering fra byggeår med synlig knotteplast, takvann ledet mot avløpssystem og drenerende masser. Drenering består av knotteplast klemt mot

grunnmur, selger opplyser også om det ble etablert drensrør liggende under terreng som leder overvann/regnvann bort fra konstruksjon. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra byggeår (2005). Mengde isolasjon antas å være ca 15 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer med avtagbare sprosser. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med datostempling fra 2004. Isolert ytterdør fra 2004 med kodelås. Saltakkonstruksjon med oppløft, 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. Takkonstruksjon har kaldtloft/kryploft. Loftet er i hovedsak lukket og det er kneloftsrom på langvegger for inspeksjon. Boligen har terrasse i 1.etg mot sør med tilkomst fra balkongdør på kjøkken og fra utside via tretrapp mot nord. Terrassen er oppført i trekonstruksjon med pilarer mot bakkenivå, tilfarere anlagt mot husvegg og terrassebord på overside med tiltaksplater for bortledning av vann under. Rekkverk i stående spileformat som er malt. Det er også terrasse i 2.etg mot sør med tilkomst fra soverom, oppført på pilarer som er forankret mot underliggende terrasse, tilfarere, terrassebord med tiltaksplater for bortledning av vann og rekkverk i stående malt spileformat.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:
-Det foreligger byggemeldte tegninger, datert 2004. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-Vegg mellom stue og kjøkken i 1.etasje eksisterer ikke. I 2.etasje er det satt opp vegg i loftstue slik at det i dag er fire soverom og ikke tre
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen
-Rekkverkshøyde måles til 0,9 meter og er for lavt iht dagens krav men forskriftsmessig etter det som gjaldt ved oppføring. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng

Bygningsdeler som har fått TG2:

1.3 Terrengforhold
-Ved at boligen har tilknyttet kjeller/underetasje, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. 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
-Noe ujevnt terreng rundt på tomten som gjør at det vil samle seg vann. Overflatevann skal bortledes slik at det unngås unødvendig belastninger mot grunnmur

7.2.2 Vaskerom 1.etg Overflate gulv
-Gulvet er tilnærmet flatt. Bruks- og lekkasjevann vil ikke renne tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende, samt tilstøtende rom vil kunne være utsatt ved lekkasje

7.3.2 Bad 1.etg Overflate gulv
-Det måles ujevnt fallforhold på gulv, laveste punkt er målt ved dør og vegg mot vaskerom. Bruks- og lekkasjevann vil kunne gå utover tilstøtende rom ved lekkasje og tett sluk
-Innfesting til toalett har perform gulvbelegg/membran

7.4.2 Bad 2.etg Overflate gulv
-Det måles svakt fall på gulv mot sluk under kabinett, fall rundt sluk er ikke tilfredsstillende. Tilfredsstillende fall rundt sluk vil være 1:50 minst 0,8 meter ut fra sluket

8.1 Kjøkken leilighet - u.etg Kjøkken leilighet - u.etg
-Ventilator trekker dårlig ved funksjonstest, selv på full hastighet
-Dels bruksmerker og svellete partier i bunn av skapdører
-Kjøkkenet er fra byggeår og fremstår funksjonelt. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre. Oppgradering og utskiftninger må kunne forventes i tiden fremover

9.1.3 Leilighet Fuktmåling og ventilasjon
-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur som er nevnt i pkt 1.1

10.2 Varmtvannsbereder
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid for bereder er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. 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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger i salget, med unntak av vaskemaskiner, tørketrommel og kjøleskap.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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:
- U.etg: Varmekabler på bad og panelovner
- 1.etg: Peis/ildsted i stue og panelovner
- 2.etg: Panelovner

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 hovedhuset på ca. kr 19 100,-. For leiligheten/hybel så ligger det årlig på ca. kr 8 300. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 941,-pr. 2025

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

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 11 700,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Viken fiber (Tv Basispakke, internett 500/500) kr 1 359,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 8 362,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 583 233,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 332 932,- 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

If Skadeforsikring, super villaforsikring
Polisenr: 0356022

TV/Internett/Bredbånd

Tilknyttet Viken Fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 723 kvm (Eiertomt)
Gårdsplassen er pent steinsatt opp mot huset og den innebygde garasjen.
Eneboligen fra 2005 troner oppe stolt i høyden.
Kledningen er grålmalt og liggende, og saltaket har et stort oppløft.
Tomten skrår ned sørover og åpner underetasjen med inngangsdør og store vinduer til utleieleiligheten. Her finner du en trivelig steinsatt uteplass.
Ovenfor, i første etasje brer det seg en stor terrasse. Den dekker hele langveggen og halve kortveggen. Over denne, ut fra oppløftet, stikker en fin balkong. Både fra denne og terrassen nyter du en flott, langstrakt utsikt over Trosvik, og solen står på fra tidlig til sent.

Opp langs siden følger du en oppmurt trapp til inngangdøren. Platået er nydelig steinsatt, med en skrånende mur som slynger seg fint bortover og avgrenser den frodige skråningen. Her har du en trivelig frokostplass. En trapp tar deg enda høyere opp, for Skrellen er tross alt et lite fjell.

Oppover er hagen arrondert i ulike platåer med gress og prydbusker. Vi passerer vedskjulet. Videre opp er bygget en liten pidestall med sitteplass til én, og ovenfor begynner klippene å stikke frem. Inn til dette punktet ferdes vi gjennom en nydelig, bugnende hage med både epletrær og moreller.

Eiendommen grenser til et hyggelig kommunalt rekreasjonsområde – et grønt og åpent friområde som gir både luft og rom rundt boligen. Her kan barna leke trygt, man kan ta en spasertur ned til Trosvik fotballbane, eller bare nyte utsikten og det naturlige nærmiljøet rett utenfor døren.

OBS: Selger opplyser om at tomtegrense mellom 3A og 3B går delvis over 3A sin gårdsplass. En stripe av naboens gårdsplass tilhører m.a.o. 3B og kan rettmessig tas i bruk ved f.eks. å flytte fram eksisterende forstøtningsmur. 3A har ingen tinglyst eller hevdvunnen rett til denne stripen, da alle tidligere kjøpere av 3A har blitt gjort oppmerksom på den rettmessige tomtegrensa.

Radonmåling

Selger opplyser om at det er lagt radonmatte under boligens betongsåle som forebyggende tiltak. Radonmålinger ble gjennomført i hele huset i 2006 og i leiligheten i 2024. Begge målingene viser verdier innenfor gjeldende grenseverdier.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Søndre Skrellen befinner seg en ca. 7 minutters sykkeltur nord for Fredrikstad sentrum. 500 meter mot vest renner Seutelven inn i Vesterelven.
Trosvik løfter seg i en rekke koller nordover og vestover, med stedsnavn som, Pettersand, Gluppe og Labråten. Skrellen er en av disse lange åsryggene og herfra er utsikten god. Navnet viser til det nakne, "skrellede" berget på østsiden av området.

Søndre skrellen 3B ligger i et nabolag preget av eneboliger med åpne hager. Området ble for alvor bygd ut på 70-tallet, og fikk en ny utbygging på 80-tallet. Nordover synker terrenget og glir over i åpent åkerlandskap i retning Veum. Her begynner de grønne turområdene - og mot nordøst venter Fredrikstadmarka med flotte turmuligheter hele året, inkludert preparerte skiløyper om vinteren.

Å vokse opp på Trosvik er både trygt, praktisk og aktivt.

Både barnehage, Trosvik barneskole og Fredrik II videregående ligger i behagelig gangavstand. I tilknytning til disse finnes skikkelige fotballbaner og en veldrevet idrettsforening for de unge.
Nærmeste matbutikk, Extra på Christianslund, ligger 1 km unna.

Veien inn til sentrum er behagelig, og du passerer alle slags butikker på vei inn mot bykjernen. Der følger du antagelig elvepromenaden som løper som en pulsåre gjennom sentrum.

Offentlig kommunikasjon

Søndre Skrellen 3B har gode kollektivmuligheter med bussholdeplass i nærheten, hvor blant annet linje 10 og 116 gir hyppige avganger til Fredrikstad sentrum. Fredrikstad stasjon ligger kun få minutter unna med bil, med togforbindelser mot både Oslo og Halden.
Byens gratis byferge langs Glomma gir i tillegg en praktisk og hyggelig måte å komme seg rundt på.

Skoler og barnehager

Søndre Skrellen 3B har en barnevennlig beliggenhet med kort vei til Christianslund barnehage, samt flere andre barnehager i nærområdet. Området sokner til nærliggende barneskole med tilhørende SFO-tilbud for de yngste.
Fredrikstad kommune byr på et bredt spekter av fritidsmuligheter for barn og unge, med alt fra idrettsanlegg, svømmehaller og friluftsområder til fritidsklubber, kreative verksteder og e-sport.
Her ligger alt til rette for en trygg og aktiv oppvekst.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.02.2024.

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

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til område 98 – Skrellenfjellet syd, med arealformål 110 – Bolig og 400 – Offentlig friområde.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/210/1307:
10.07.2025 - Dokumentnr: 807698 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

28.06.2004 - Dokumentnr: 9032 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:210 Bnr:1124

01.01.2020 - Dokumentnr: 1890591 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:210 Bnr:1307

01.01.2024 - Dokumentnr: 787244 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:210 Bnr:1307

28.06.2004 - Dokumentnr: 9033 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:1124
Med flere bestemmelser

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at

handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Anmerkning røykløp:
Gjelder: Røykløp
Plassering: Sotluke er plassert i garasje
Kommentar: Sot- og feieluker bør ikke plasseres i garasje eller i rom hvor det kan forekomme brennbare gasser.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved

å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 154 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. september 2025

Ansvarlig megler

Madeleine Flodin, Eiendomsmegler
Tlf. 94872136

Megler

Line Pettersen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99616891

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Søndre Skrellen 3B

Søndre Skrellen 3B

Nabolaget Trosvik - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Trosvik skole (1-7 kl.) 507 elever, 27 klasser	6 min 0.6 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ... 484 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	22 min 2 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	8 min 0.7 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	6 min 2.3 km

Offentlig transport

Mølleveien Linje 7	3 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	8 min 3.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

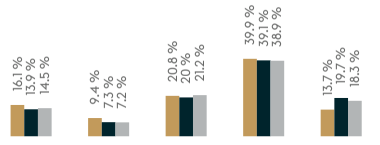
Barnehager

Trosvik Doremi barnehage (0-5 ... 82 barn	4 min 0.4 km
Christianslund barnehage (1-5 ... 30 barn	5 min 0.5 km
Trosvik barnehage (1-5 år) 96 barn	5 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Onsøyveien	9 min
Coop Extra Christianslund	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trosvik	877	361
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Liaveien balløkke	3 min
Trosvikbanen - gressbane	4 min
Friskis & Svettis Fredrikstad	15 min
Trimeriet Fredrikstad	16 min

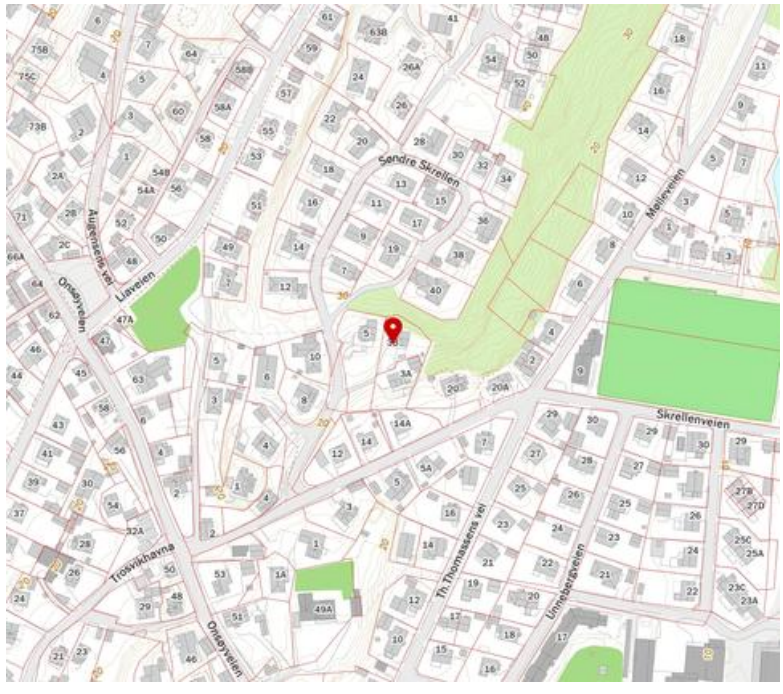
«Mangfold, nærhet til skoler og bysentrum, nærhet til skog og mark»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Gateparkering
Lett 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig med utleiedel
Søndre Skrellen 3B
1613 Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 28/07/2025

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:210, Bnr: 1307
Hjemmelshaver:	Fred Magnus Solbakken
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	723.6 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Skrellenfjellet syd
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2005

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.07.2025
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:	Fred Magnus Solbakken
Tilstede under befaringen:	Fred Magnus Solbakken
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Tomten er skrående fra nord mot sør, bestående av synlig fjell, naturtomt med gressarealer og diverse beplantninger. Tomten er ellers opparbeidet med steinbelagt gårdsplass med trapper og gangarealer.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnforhold bestående av fjell og sprengt stein med oppfylte masser som er drenerende. Det er støpt gulv mot grunn i underetasjen med grunnmur/yttervegger av leca som utvendig er pusset og malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering fra byggeår med synlig knotteplast, takvann ledet mot avløpssystem og drenerende masser. Drenering består av knotteplast klemt mot grunnmur, selger opplyser også om det ble etablert drensrør liggende under terreng som leder overvann/regnvann bort fra konstruksjon.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra byggeår (2005). Mengde isolasjon antas å være ca 15 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer med avtagbare sprosser. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med datostempling fra 2004. Isolert ytterdør fra 2004 med kodelås.

Saltakkonstruksjon med oppløft, 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. Takkonstruksjon har kaldtloft/kryploft. Loftet er i hovedsak lukket og det er kneloftsrom på langvegger for inspeksjon.

Boligen har terrasse i 1.etg mot sør med tilkomst fra balkongdør på kjøkken og fra utside via tretrapp mot nord. Terrassen er oppført i trekonstruksjon med pilarer mot bakkenivå, tilfarere anlagt mot husvegg og terrassebord på overside med tiltaksplater for bortledning av vann under. Rekkverk i stående spileformat som er malt. Det er også terrasse i 2.etg mot sør med tilkomst fra soverom, oppført på pilarer som er forankret mot underliggende terrasse, tilfarere, terrassebord med tiltaksplater for bortledning av vann og rekkverk i stående malt spileformat.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Enebolig med halvannen etasje, leilighet i underetasjen og integrert garasje. Boligen ble oppført ny i 2005 og fremstår med normal standard fra byggetiden og godt vedlikeholdt av nåværende eier. Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler har forbigått over halvparten av forventet bruks- og levetid, med behov for oppgradering/utskiftning i tiden fremover, samt videre normalt vedlikehold.

ANNET:
OPPVARMING:

-U.etg: Varmekabler på bad og panelovner
-1.etg: Peis/ildsted i stue og panelovner
-2.etg: Panelovner

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Det er 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):
U.ETG
Vegger: Slettmalt og tapet
Tak: Slettmalt
Gulv: Belegg og laminat

1.ETG
Vegger: Slettmalt og tapet
Tak: Malt trepanel
Gulv: Laminatgulv og belegg

2.ETG
Vegger: Slettmalt
Tak: Malt trepanel
Gulv: Laminatgulv og belegg på bad

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i u.etg viser ingen unormale høydeforskjeller
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser ingen unormale høydeforskjeller ved måling
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser ingen unormale høydeforskjeller ved måling

GULV:
-Normal slitasje

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

2005:
-Radonmåling utført av MRM: Tilfredsstillende verdier. Rapport er lagret i Boligmappa

Cirka 2006:
-Huseier monterte lettvegg med dør innerst i garasjen; Ble ca 6 kvm låsbar bod til verktøy

2007:
-Vedskjul ble bygget av huseier ca 2007. Nabovarsler ble innhentet, men tiltaket var på grunn av beskjeden størrelse og tilstrekkelig avstand til naboeiendommer ikke søknadspliktig hos kommunen. Boden står på Lecablokker og har ikke innlagt strøm

2020:
-Det er utført kontroll og gjort full service på balansert ventilasjon i 2020. Det har siden huset var nytt og fram til dags dato blitt regelmessig byttet filterpose til ventilasjonsanlegget i form av abonnementsavtale.

Januar 2020:
-Sprekk i blybeslag ved takark førte til mindre vannlekkasje ved kjøkkenvindu i hovedetasjen under et ekstremregn. Taket ble utbedret av Fredrikstad Ventilasjons- og Blikkenslagerforretning AS, som samtidig byttet tilsvarende beslag på motsatt side av takark. Innvendig kjøkkenvegg, -tak og -gulv ble åpnet og inspisert; svært lite omfang av vannskade, kun noe fersk fukt i isolasjonsmatter over og under kjøkkenvindu. Avfukter stod i kjøkkenet noen dager, det kom svært lite vann i den. Huseier byttet ut fuktig isolasjon, tilbakemonterte/tapet fuktsperre, og lukket veggen med sponplater

Januar 2022:
-Byttet baderomsmøbel og servant på toalett/bad i 1. etasje. Ingen rørleggerarbeider nødvendig, kun koblet av gammelt armatur og koblet til nytt. Inspisert av Fredrikstad Gass og VVS i 2023

November 2022:
-Montert vannmåler. Utført av Fredrikstad Gass og VVS
-Montert oppvaskmaskin og vannstopper i hybelleilighet. Utført av Fredrikstad Gass og VVS

Desember 2022:
-Bravida AS monterte ny utebelysning under veranda og på yttervegg. Faktura for arbeidet foreligger (ingen samsvarserklæring)

Januar 2023:
-Byttet baderomsmøbel og armatur i 2. etasje. Omkobling til nytt armatur utført av Fredrikstad Gass og VVS

2024:
-Alt det elektriske i hybelleiligheten er kontrollert 2024 i forbindelse med søknad om selvstendig boenhet

2025:
-Sokkel-/hybelleilighet innredet ca 2006 ved byggmester Pål Erik Helle. Elektrikerarbeid utført av Elektrosmia AS. Våtromsgulv og -vegger Hansen & Beck AS. Rørlegger: Husker ikke, finner ikke dokumentasjon. Men alt av bygningsmasse og infrastruktur i hybelleiligheten er fagmessig kontrollert og senere godkjent av Fredrikstad Kommune 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

EIERSKIFTERAPPORT™

©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
Underetasje	41	22			41	22
1.etasje	73			28	73	
2.etasje	51			4	51	
SUM BYGNING	165	22		32	165	22
SUM BRA	187					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Bod v/u.etg		8				8
Bod v/1.etg		7				7
SUM BYGNING		15				15
SUM BRA	15					

BRA-i:

U.etg:
-Gang, stue, kjøkken, bad og soverom

1.etg:
-Hall, vaskerom, bad, stue og kjøkken/spis

2.etg:
-Gang, fire soverom, bad og bod

BRA-e:

U.etg:
-Garasje

1.etg:
-Ingen

2.etg:
-Ingen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i u.etg er 2,37 meter
-Takhøyden i 1.etg er 2,38 meter
-Takhøyden i 2.etg er varierende da det er skrående himling, fra 1,04 - 2,38 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp
-I 2.etasje er det skrående himling. Det er målt 1,9 meter fra gulv til skråtak, deretter 0,6 meter inn for måleverdig areal

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no

GARASJE / UTHUS:

Integrert garasje i underetasjen på 17kvm med bod i bakkant på 5 kvm. Støpt gulv mot grunn med grunnmur/yttervegg av leca, etasjeskille i trekonstruksjon. Garasjen har innlagt strøm med automatisk leddet port og biloppstillingsplass til en bil.

©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

28/07/2025

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

Grunnforhold bestående av fjell og sprengt stein med oppfylte masser som er drenerende. Det er støpt gulv mot grunn i underetasjen med grunnmur/yttervegger av leca som utvendig er pusset og malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering fra byggeår med synlig knotteplast, takvann ledet mot avløpssystem og drenerende masser. Drenering består av knotteplast klemt mot grunnmur, selger opplyser også om det ble etablert drensrør liggende under terreng som leder overvann/regnvann bort fra konstruksjon.

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:
-Tilstand og forhold på knotteplast er ikke mulig å kontrollere da den ligger dels under terreng. Ingen tegn til fuktpåkjenninger i rom under terreng eller unormale verdier ved måling av påført vegg som ligger under terreng, som også er vurdert i pkt 9.1.3

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Tomten er skrående fra nord mot sør, bestående av synlig fjell, naturtomt med gressarealer og diverse beplantninger. Tomten er ellers opparbeidet med steinbelagt gårdsplass med trapper og gangarealer.

Merknader:
-Ved at boligen har tilknyttet kjeller/underetasje, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. 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
-Noe ujevnt terreng rundt på tomten som gjør at det vil samle seg vann. Overflatevann skal bortledes slik at det unngås unødvendig belastninger mot grunnmur

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra byggeår (2005). Mengde isolasjon antas å være ca 15 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Selger opplyser om at fasader ble sist malt sommeren 2024 og sommeren 2025. Kledningen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt av nåværende eier
-Det er påvist luftespalte mellom utlekting og trekledning, som indikerer normal utførelse for lufting av konstruksjonen iht gjeldende byggemåte ved oppføring. Det er ingen skader som tilsier at det ikke er tilstrekkelig lufting bak kledning, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledning uten å gjøre til dels store fysiske inngrep

Merknader:
-Utvendig omramming er utført uten oppkant på beslag, som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Noe mindre deformasjoner på utvendig belistning til vinduer mot sør

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer med avtagbare sprosser. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med datostempling fra 2004. Isolert ytterdør fra 2004 med kodelås.

-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:
-Sidefelt på 2-fløyet balkongdør i 1.etasje tar i bunn av terskel ved åpne-lukke funksjon og bør justeres slik at bruks- og levetid opprettholdes
-Som tidligere nevnt i pkt 2.1 er utvendig beslag på vinduer utført uten oppkant som kan gjøre konstruksjon sårbar

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

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

-Konstruksjonen er i hovedsak lukket, ingen tilkomst for vurdering av konstruksjon, gjennomføringer eller ventilering/lufting. Vurderingen begrenser seg til alder, byggemåte og forhold avdekket ved besiktelse av utvendig taktekking og innvendig himling i 2.etasje

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2005

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.

-Yttertak er kontrollert fra utside via bakkenivå og via stige der det er sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke. Undertak er kontrollert ved tilfeldig løfting av enkelte takstein for å verifisere oppbygning og tilstand
-Taktekkingen fremstår i god stand og det har nylig blitt gjennomført fjerning av mose

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

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Takkonstruksjon har kaldtloft/kryploft. Loftet er i hovedsak lukket og det er kneloftsrom på langvegger for inspeksjon.

-Kneloft fremstår tørre og fine på befaringsdagen. Vurderingen er satt til TGIU da loftkonstruksjonen ikke kan kontrolleres/inspiseres

Merknader:

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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har terrasse i 1.etg mot sør med tilkomst fra balkongdør på kjøkken og fra utside via tretrapp mot nord. Terrassen er oppført i trekonstruksjon med pilarer mot bakkenivå, tilfarere anlagt mot husvegg og terrassebord på overside med tiltaksplater for bortledning av vann under. Rekkverk i stående spileformat som er malt. Det er også terrasse i 2.etg mot sør med tilkomst fra soverom, oppført på pilarer som er forankret mot underliggende terrasse, tilfarere, terrassebord med tiltaksplater for bortledning av vann og rekkverk i stående malt spileformat.

-Konstruksjoner fremstår stabile og normal på befaringsdagen. Selger opplyser om at terrassegulv og rekkverk har blitt periodisk malt/vedlikeholdt
-Rekkverkshøyde måles til 0,9 meter og er forskriftsmessig etter hva som gjaldt ved oppføringsåret, men for lavt iht dagens krav. Dagens krav er minimum 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Vurdering av tilstandsgrad tar utgangspunkt i hva som gjaldt ved oppføringsåret og ikke iht dagens krav

Merknader:
-Enkelte terrassebord har større sprekkdannelser som vil gjøre trevirke mer sårbart for fukt- og råteskader. Men anses ikke som unormalt mtp alder og bruk. Innfestning til terrassegulv er perforert dypere enn anbefalt, som vil kunne redusere levetiden og gi fuktskader over tid

7. Våtrom

7.1 Bad leilighet - u.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Bad fra byggeår (2005)

Tapet på vegger og slettmalt tak. Badet har servantinnredning med speil, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

TG 1 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 ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, gulvvarme og sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det måles ledende fall fra vegger og dør mot sluk som ligger under kabinett, god oppbrett med belegg mot vegger og dør

Merknader:
-Noe begrenset å kontrollere at det er etablert tilstrekkelig fall rundt sluk uten å flytte kabinett. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av strietapet på vegg og belegg på gulv.

-Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom (kjøkken) og kontrollert for fukt, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk under kabinett, belegg påvist intakt og tilstrekkelig klemt under klemring

Merknader:
-Det gjøres oppmerksom på at våtromsløsningen er over 20 år, men fremstår i god stand på befaringsdagen, ingen tegn til svekkelser i belegg eller i tapet

7.2 Vaskerom 1.etg

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vaskerommet er fra byggeår (2005). Vaskerommet har tilkomst fra gang og egen balkongdør mot sør.

Strietapet på vegger og tak-ess i taket. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder, vannmåler med stoppekran, rørskap, el-skap og aggregat til ventilasjonsanlegget. Avtrekk i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

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

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, sluk på gulv.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

Merknader:
-Gulvet er tilnærmet flatt. Bruks- og lekkasjevann vil ikke renne tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende, samt tilstøtende rom vil kunne være utsatt ved lekkasje

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av strietapet på vegger og belegg på gulvet.

-Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom (gang) og kontrollert for fukt, uten funn unormale verdier ved måling
-Plastsluk på gulv, belegg påvist intakt og tilstrekkelig klemt under klemring

Merknader:
-Det gjøres oppmerksom på at våtromsløsningen er over 20 år, men fremstår i god stand på befaringsdagen, ingen tegn til svekkelser i belegg eller i tapet

7.3 Bad 1.etg

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

©mstr.no

www.bmtf.no

Bad fra byggeår (2005) Selger opplyser om at rommet kun har blitt brukt som wc-rom. Det er mulighet for tilkobling av dusjkabinett da det er opplegg i vegg og sluk på gulv.

Strietapet på vegger og tak-ess i taket. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, gulvmontert toalett. Avtrekk i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

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

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, sluk i gulv.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

Merknader:
-Det måles ujevnt fallforhold på gulv, laveste punkt er målt ved dør og vegg mot vaskerom. Bruks- og lekkasjevann vil kunne gå utover tilstøtende rom ved lekkasje og tett sluk
-Innfesting til toalett har perform gulvbelegg/membran

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av strietapet og belegg på gulv.

-Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom (kjøkken, under sokkel) og kontrollert for fukt, uten funn av unormale verdier ved måling
-Plastsluk på gulv, belegg påvist intakt og tilstrekkelig klemt under klemring

Merknader:
-Det gjøres oppmerksom på at våtromsløsningen er over 20 år, men fremstår i god stand på befaringsdagen, ingen tegn til svekkelser i belegg eller tapet

7.4 Bad 2.etg

TG 1 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bad fra byggeår (2005)

Strietapet på vegger og malt trepanel i taket. Badet har servantinnredning med høyskap, skuffer og speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett og mulighet for tilkobling av badekar. Avtrekksventil i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

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

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, sluk under kabinett og på gulv under takvindu.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

Merknader:
-Det måles svakt fall på gulv mot sluk under kabinett, fall rundt sluk er ikke tilfredsstillende. Tilfredsstillende fall rundt sluk vil være 1:50 minst 0,8 meter ut fra sluket

TG 1 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av strietapet og belegg på gulv.

-Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom (bod) og kontrollert for fukt, uten funn av unormale verdier ved måling
-Plastsluk på gulv, belegg påvist intakt og tilstrekkelig klemt under klemring

Merknader:
-Det gjøres oppmerksom på at våtromsløsningen er over 20 år, men fremstår i god stand på befaringsdagen, ingen tegn til svekkelser i belegg eller tapet

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken leilighet - u.etg

TG 2 8.1 Kjøkken leilighet - u.etg

Vanninstallasjonen er fra 2005
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.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hvitt profilert kjøkken, type er ukjent. Kjøkkenet er fra 2005.

Tapetserte vegger, malt slett himling og belegg på gulv. Kjøkkenet har over og underskap, benkeplate i laminat og heltre med nedfelt kum i stål. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det er installert lekkasjestopper på kjøkkenet
-Varmtvannsbereder er plassert i underskap
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:
-Ventilator trekker dårlig ved funksjonstest, selv på full hastighet
-Dels bruksmerker og svellete partier i bunn av skapdører
-Kjøkkenet er fra byggeår og fremstår funksjonelt. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre. Oppgradering og utskiftninger må kunne forventes i tiden fremover

8.2 Kjøkken bolig - 1.etg

TG 1 8.2 Kjøkken bolig - 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 2005

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.

Sort heltrekjøkken, opprinnelig fra 2005 unntatt kjøkkenfronter som ble skiftet i 2012.

Malte slette vegger, malt trepanel i tak og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, benkeplate i heltre som er malt, med nedfelt kum i stål. Frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

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

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Leilighet

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Deler av underetasjen ligger under terreng, innredete rom har påforede vegger med med spon som er tapetsert og det malt slett himling. Det er naturlig ventilering via veggventiler i yttervegger og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

-Eventuelle riss/sprekker, saltutslag og setninger er begrenset å kontrollere da det er påforede vegger

Merknader:
-Som tidligere nevnt i pkt 8.1 er det dårlig trekk ved funksjonstest av ventilator. Ytterligere undersøkelser anbefales

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Støpt gulv mot grunn, iht byggemåte er det trolig isolasjon mot grunn med radonsperre, mengde isolasjon er ikke kjent. Det er også varmekabler på badet.

-Det er på tilfeldige steder målt med krysslaser for å avdekke evt. skjevheter/setninger. Ingen unormale høydeforskjeller eller setninger registrert på befaringsdagen

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Det ble gjennomført hulltaking i påforet yttervegg mot nord.

-Ved måling av påforet veggkonstruksjon til yttervegg, ble det ikke målt høyere verdier enn det som kan forventes av lukkede konstruksjoner som ligger under terreng

Til info:
-Ved dårlig terrengforhold samt sviktende drenering, kan det være høyere fuktverdier i betonggulv, yttervegger samt påforede vegger. Perioder ved mye nedbør kan det oppstå noe høyere verdier da treverk, spon, gipsplater og lignende materialer suger til seg fuktighet som videre gir følgeskader som sopp og råteskader. Rom under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt boliger oppført etter eldre byggeskikk.

Merknader:
-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur som er nevnt i pkt 1.1

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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 bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på vaskerom i 1.etasje, 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 med vannmåler plassert på bad i leiligheten i underetasjen
-Rørskap med drenering mot rom med sluk
-Avløpslufting ført over tak, synlig takhatt på taket

BMTF TILSTANDSRAPPORT

Merknader:
-Anlegget i boligen er over 20 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

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005/2006
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Beredere er lekkasjesikret.

120 og 200 liter varmtvannsbereder fra Høiax og oSo, plassert på vaskerom i 1.etasje og i kjøkkenskap i leiligheten. Beredere 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:
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid for bereder er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. 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:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2005
Det var sist inspisert i 2024
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

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. Leiligheten har naturlig ventilering via lufteventiler i yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
-Aggregat er plassert på vaskerom i 1.etasje
-Selger opplyser om at filter sist ble skiftet for ca 1 år siden og skal snart skiftes

Merknader:
-Som tidligere nevnt i pkt 8.1 og 9.1.1 er det dårlig trekk i ventilator på kjøkken til leilighet, denne bør undersøkes nærmere

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2005
Resultatet var tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 2005
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.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom. Anlegget er i hovedsak skjult og det er totalt 15 kurser inkludert hovedsikring.

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:
-Vi var sist på denne adressen i 2005
-Rapport fra dengang er godkjent og avsluttet fra vår side

Merknader:
-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget etter 1999
-Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av fagkyndig personell

©mstr.no

www.bmtf.no

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 ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger, datert 2004. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-Vegg mellom stue og kjøkken i 1.etasje eksisterer ikke. I 2.etasje er det satt opp vegg i loftstue slik at det i dag er fire soverom og ikke tre
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen
-Rekkverkshøyde måles til 0,9 meter og er for lavt iht dagens krav men forskriftsmessig etter det som gjaldt ved oppføring. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for enebolig i tre etasjer, datert 27.02.2025
-Det foreligger ferdigattest for bruksendring av underetasjen som er i dag en selvstendig boenhet, datert 06.02.2025

TOMT:
-Selger opplyser om at tomtegrense mellom 3A og 3B går delvis over 3A sin gårdsplass. En stripe av naboens gårdsplass tilhører m.a.o. 3B og kan rettmessig tas i bruk ved f.eks. å flytte fram eksisterende forstøtningsmur. 3A har ingen tinglyst eller hevdvunnen rett til denne stripen, da alle tidligere kjøpere av 3A har blitt gjort oppmerksom på den rettmessige tomtegrensa

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

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste tilsyn og feiing av ildsteder utført 13.01.2025. Det foreligger følgende kommentar fra feiervesenet: Sot- og feieluker bør ikke plasseres i garasje eller i rom hvor det kan forekomme brennbare gasser

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	-Ved at boligen har tilknyttet kjeller/underetasje, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. 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 -Noe ujevnt terreng rundt på tomten som gjør at det vil samle seg vann. Overflatevann skal bortledes slik at det unngås unødvendig belastninger mot grunnmur
7.2.2	Vaskerom 1.etg Overflate gulv
	-Gulvet er tilnærmet flatt. Bruks- og lekkasjevann vil ikke renne tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende, samt tilstøtende rom vil kunne være utsatt ved lekkasje
7.3.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Det måles ujevnt fallforhold på gulv, laveste punkt er målt ved dør og vegg mot vaskerom. Bruks- og lekkasjevann vil kunne gå utover tilstøtende rom ved lekkasje og tett sluk -Innfesting til toalett har perform gulvbelegg/membran
7.4.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	-Det måles svakt fall på gulv mot sluk under kabinett, fall rundt sluk er ikke tilfredsstillende. Tilfredsstillende fall rundt sluk vil være 1:50 minst 0,8 meter ut fra sluket
8.1	Kjøkken leilighet - u.etg Kjøkken leilighet - u.etg
	-Ventilator trekker dårlig ved funksjonstest, selv på full hastighet -Dels bruksmerker og svellete partier i bunn av skapdører -Kjøkkenet er fra byggeår og fremstår funksjonelt. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre. Oppgradering og utskiftninger må kunne forventes i tiden fremover
9.1.3	Leilighet Fuktmåling og ventilasjon
	-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur som er nevnt i pkt 1.1
10.2	Varmtvannsbereder
	-Over halvparten av forventet bruks- og levetid for bereder er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. 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

©mstr.no

www.bmtf.no

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. jul. 2025

Oppdragsnummer
30-0194/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Søndre Skrellen 3B, 1613 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Fred Magnus Solbakken

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. februar 2005

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: 5863633
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Januar 2022: Byttet baderomsmøbel og servant på toalett/bad i 1. etasje. Ingen rørleggerarbeider nødvendig, kun koblet av gammelt armatur og koblet til nytt. Inspisert av Fredrikstad Gass og VVS i 2023. November 2022: Montert vannmåler. Utført av Fredrikstad Gass og VVS. November 2022: Montert oppvaskmaskin og vannstopper i hybelleilighet. Utført av Fredrikstad Gass og VVS. Januar 2023: Byttet baderomsmøbel og armatur i 2. etasje. Omkobling til nytt armatur utført av Fredrikstad Gass og VVS.

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

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

Eventuell kommentar: Men jeg husker at alle vegger er våtromsstrie som er utført i tråd med kravene i 2005, og alle gulv er sveiset homogen vinyl. Og det bemerkes at det aldri har vært dusjet mot vegg eller gulv i dette huset, men i dusjkabinett.

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: Cirka 2006: Huseier monterte lettvegg med dør innerst i garasjen; Ble ca 6 kvm låsbar bod til verktøy o.l. Januar 2020: Sprekk i blybeslag ved takark førte til mindre vannlekkasje ved kjøkkenvindu i hovedetasjen under et ekstremregn. Taket ble utbedret av Fredrikstad Ventilasjons- og Blikkenslagerforretning AS, som samtidig byttet tilsvarende beslag på motsatt side av takark. Innvendig kjøkkenvegg, -tak og -gulv ble åpnet og inspisert; svært lite omfang av vannskade, kun noe fersk fukt i isolasjonsmatter over og under kjøkkenvindu. Avfukter stod i kjøkkenet noen dager, det kom svært lite vann i den. Huseier byttet ut fuktig isolasjon, tilbakemonterte/tapet fuktsperre, og lukket veggen med sponplater.

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

Eventuell kommentar: Veldig godt drenert rundt alle vegger, og det er en dyp "brønn" av sprengmasser under huset (betongsålen), og vannet i denne brønnen ledes via drenert underjordisk grøft over naboeiendommen ut til offentlig påkobling i Søndre Skrellen. Vann- og avløpsrørene er lagt i disse drenerende massene. All sprengning, graving og drenering ble utført av Mikalsen og Sønner.

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: Desember 2022: Bravida AS monterte ny utebelysning under veranda og på yttervegg. Faktura for arbeidet foreligger, jeg er usikker på om faktura er det samme som samsvarserklæring?

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

Eventuell kommentar: Alt det elektriske i hybelleiligheten er kontrollert 2024 i forbindelse med søknad om selvstendig boenhet .

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

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

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sokkel-/hybelleilighet innredet ca 2006 ved byggmester Pål Erik Helle. Elektrikerarbeid utført av Elektrosmia AS. Våtromsgulv og -vegger Hansen & Beck AS. Rørlegger: Husker ikke, finner ikke dokumentasjon. Men alt av bygningsmasse og infrastruktur i hybelleiligheten er fagmessig kontrollert og senere godkjent av Fredrikstad Kommune i 2025.

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?

Ja

Beskriv: Det er utført kontroll og gjort full service på balansert ventilasjon i 2020. Det har siden huset var nytt og fram til dags dato blitt regelmessig byttet filterpose til ventilasjonsanlegget i form av abonnementsavtale.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vedskjul ble bygget av huseier ca 2007. Nabovarsler ble innhentet, men tiltaket var på grunn av beskjeden størrelse og tilstrekkelig avstand til naboeiendommer ikke søknadspliktig hos kommunen. Boden står på Lecablokker og har ikke innlagt strøm.

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? 2005/06 Utført av MRM: Tilfredsstillende verdier. Rapport er lagret i Boligmappa. 2024 Utført i hybelleilighet av byggmester Nils Arne Forsetlund: Tilfredstillende verdier. Innrapportert til Fr. stad kommune sammen med søknad om godkjenning av selvstendig boenhet. 2004: Radonmatte ble lagt under hele grunnmuren som forebyggende tiltak.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Vedovnen har vært lite i bruk. Enkelte vintre ikke i det hele tatt.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Godkjent selvstendig boenhet i 2025. Dokumentasjon foreligger.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 09.12.2022 If Boligsjekk (dokumentert i Boligmappa)

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i byggetegninger fra huset ble påbegynt i 2004.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Tomtegrense mellom 3a og 3b går delvis over 3a sin gårdsplass. En "stripe" av naboens gårdsplass tilhører m.a.o. 3b og kan rettmessig tas i bruk ved f.eks. å flytte fram eksisterende forstøtningsmur. 3a har ingen tinglyst eller hevdvunnen rett til denne "stripen", da alle tidligere kjøpere av 3a har blitt gjort oppmerksom på den rettmessige tomtegrensa.

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.

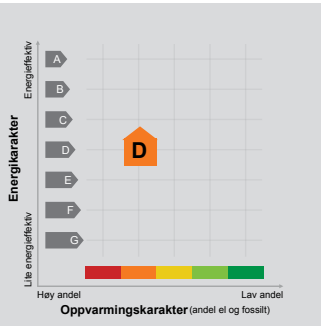
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 30-0194/25

ENERGIATTEST

Adresse	Søndre Skrellen 3B
Postnummer	1613
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	210
Bruksnummer	1307
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23730618
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-139688
Dato	24.06.2025



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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Montere automatikk på utebelysning

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 med utleiedel
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	210
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk 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.

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 07. juli 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 1307 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Søndre Skrellen 3B, 1613 FREDRIKSTAD

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

Skatteetaten

Dato
05.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 210 Bnr 1307 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Søndre Skrellen 3B, 1613 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 583 233
Som sekundærbolig:	kr 6 332 932

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 210/1307/0/0

Eierrepresentant: Solbakken Fred Magnus

Regningsmottaker: Solbakken Fred Magnus

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	210	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1307	Oppgitt areal	724,1 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	723,6 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Søndre Skrellen 3B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1613 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Torsvik	Valgkrets	Trosvik

BYGNINGER

(Antall: 3)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
23730618	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	Ombygging	42,6
23730618	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Ferdigattest	Bolig		42,6
23730618	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Ferdigattest	Bolig		171

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SOLBAKKEN FRED MAGNUS	SØNDRE SKRELLEN 3B	1613 FREDRIKSTAD	1/1	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	01.10.2025	1/1	0	kr 466,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 751,00	01.10.2025	1/1	0	kr 4 689,00
60	ESkatt Bolig	2 613 400,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 8 362,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 942,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 4 789,00
4350	AKONTO AVLØP	143,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 5 292,00
4250	AKONTO VANN	143,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 2 763,00

kr 29 303,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
22016297	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	4.10.2024	2024	142	234

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Solbakken Fred Magnus

Søndre Skrellen 3b

1613 Fredrikstad

Adresse:	Søndre Skrellen 3 B (H - 1 - 1)	**Dato:**	03.07.2025
Bygningsnr:	23730618	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	210 / 1307 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Remi Karlsen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	28096
Tilsyn:	Utført 13.01.2025		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

Anmerkning røykløp:

Gjelder: Røykløp **Plassering:**

Sotluke er plassert i garasje.

Kommentar: Sot- og feieluker bør ikke plasseres i garasje eller i rom hvor det kan forekomme brennbare gasser.

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
03.Juli 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**210**	Bnr.:	**1307**	Fnr.:	**0**	Snr.:	**0**
Adresse:		**Søndre Skrellen 3B**					

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: 13.01.2025.	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	*X*	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	*X*	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 13.01.2025.	

Med vennlig hilsen

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Østfold Bolig AS

Postboks 166
1720 GREÅKER

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2004/8658-28457/2005-TRBM -ii-	210/1124	30.03.2005

Midlertidig brukstillatelse

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

Delegert vedtak nr. 05/561 Planutvalget

Brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon datert 28.01.05 (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for:

Adresse: Søndre Skrellen 3
Gnr. 210 Bnr. 1124

Arbeidets art: Nybygg bolig.

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.
I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende Østfold Bolig as er det registrert følgende mangler:

1. Husnummerskilt ikke montert.
2. Planering av tomt ikke ferdig.
3. Utvendige trapper ikke ferdig.
4. Pipe og ildsted ikke kontrollert.
5. Noe puss innvendig og utvendig gjenstår.

Gjenstående arbeider skal være utført innen: 01.10.05 (ildsted og pipe må være kontrollert innen dette tas i bruk og nødvendig sikring av midl. trapper etc. må gjennomføres før boligen tas i bruk).
Ny sluttkontroll skal utføres og kontrollerklæring skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Med hilsen

Trond Berg Mathisen
saksbehandler

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: planmiljo@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 64
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11 Bankkonto: 5122 05 77000

Ferdigmelding

Kommunens saksnr. | Side: av

Gjelder

Eiendom/byggested: Gnr. 210 | Bnr. 1124 | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr. | Bolignr.
Adresse: Søndre Skrellen 3., | Postnr. 1613 | Poststed: Fredrikstad.

Det anmodes om

- [X] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- [ ] FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- [ ] ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldepliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [X] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.10.2005
- [ ] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og plantagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Husnummer er ikke montert.		
Tomten er delevis planert.		
Utvendige trapper er midlertidig palletrapp.		
Pipe og ildsted er ikke kontrolert.		
Noe puss gjenstår utvendig og innvendig i underetg		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.10.2005

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[X] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[X] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[X] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[X] Biobrensel (ved, fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	
Kontrollerklæringer	G	X -	
Bekreftelser fra andre myndigheter 05/561 30.03.05	I	-	
Andre vedlegg			

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/tiltakshaver
Foretak/tiltakshaver: Østfold Bolig AS
Dato: 29/11-2005 Underskrift: Østfold Bolig AS
Gjentas med blokkbokstaver: Normann Andresen

FREDRIKSTAD KOMMUNE KOMMUNEARKIVET
SAKSNR. 2004/8658 - LØPENR. 23880/2005
KASSERT
SAKSBEH. TRBM 14 MARS 2005
ARKIVKODE
ARKIVDEL VAK-SBN-A
KLASSERING 210/1124 LR

Copyright NBR nr. 5167 Juli 2003 Nr. 705157e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003 JF

Side 1 av 1

Reg 04/08658-1

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i



FASADE 3

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR: 01/1045 BEHANDLDATO: 08.07.01

SYSTEMHUS FRISKE HJEM

FORHANDLER: ØSTFOLD BOLIG AS

REV.	DATO	REVISJON	SIGN

TILTAKSHAVER: MAGNUS SOLBAKKEN
BYGGEPLASS:
KOMMUNE:
Utarbeidet av:
Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø

TEGN. INNHOLD: FASADE 3
PROSJEKT: TERNØ (OMT)
ANSVARLIG: Grethe Sætveit
DATO: 04.06.04
SIGN: AM
REV:
M 1:: 1 : 100
PROSJEKT NR: 04232
TEGN. NR: 07.04

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
14 JUNI 2004



FASADE 4

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR: 01/1045 BEHANDLDATO: 08.07.01

SYSTEMHUS FRISKE HJEM

FORHANDLER: ØSTFOLD BOLIG AS

REV.	DATO	REVISJON	SIGN

TILTAKSHAVER: MAGNUS SOLBAKKEN
BYGGEPLASS:
KOMMUNE:
Utarbeidet av:
Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø

TEGN. INNHOLD: FASADE 4
PROSJEKT: TERNØ (OMT)
ANSVARLIG: Grethe Sætveit
DATO: 04.06.04
SIGN: AM
REV:
M 1:: 1 : 100
PROSJEKT NR: 04232
TEGN. NR: 07.05

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
14 JUNI 2004



FASADE 2

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 04/1045
BEHANDLDATO 08.07.04

SYSTEMHUS FRISKE HJEM	FORHANDLER: ØSTFOLD BOLIG AS	REV. / DATO / REVISJON / SIGN	TILTAKSHAVER: MAGNUS SOLBAKKEN BYGGESTED: Utarbeidet av: Unikus AS Postboks 4104, Jensvoll 8089 Bodø KOMMUNE:	TEGN. INNHOLD: FASADE 2 PROSJEKT: TERNØ (OMT) ARKITEKT: Grethe Sætveit DATO: 04.06.04 SIGN: AH REV:	M.¹⁄₁: 1 : 100 PROSJEKT NR: 04232 TEGN. NR: 07.03

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
14 JUNI 2004



FASADE 1

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 04/1045
BEHANDLDATO 08.07.04

SYSTEMHUS FRISKE HJEM	FORHANDLER: ØSTFOLD BOLIG AS	REV. / DATO / REVISJON / SIGN	TILTAKSHAVER: MAGNUS SOLBAKKEN BYGGESTED: Utarbeidet av: Unikus AS Postboks 4104, Jensvoll 8089 Bodø KOMMUNE:	TEGN. INNHOLD: FASADE 1 PROSJEKT: TERNØ (OMT) ARKITEKT: Grethe Sætveit DATO: 04.06.04 SIGN: AH REV:	M.¹⁄₁: 1 : 100 PROSJEKT NR: 04232 TEGN. NR: 07.02

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
14 JUNI 2004



FASADE 1

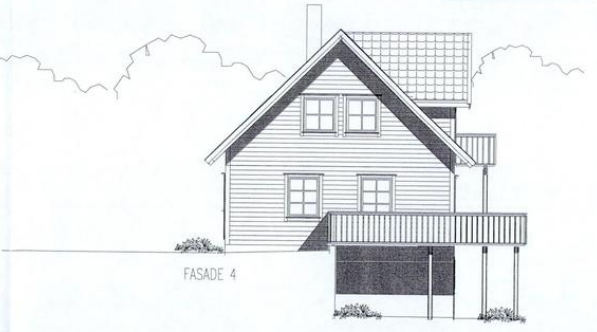


FASADE 2

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 04/1015
BEHANDL.DATO 08.07.04



FASADE 3



FASADE 4

SYSTEMHUS FRISKE HJEM

FORHANDLER: ØSTFOLD BOLIG AS

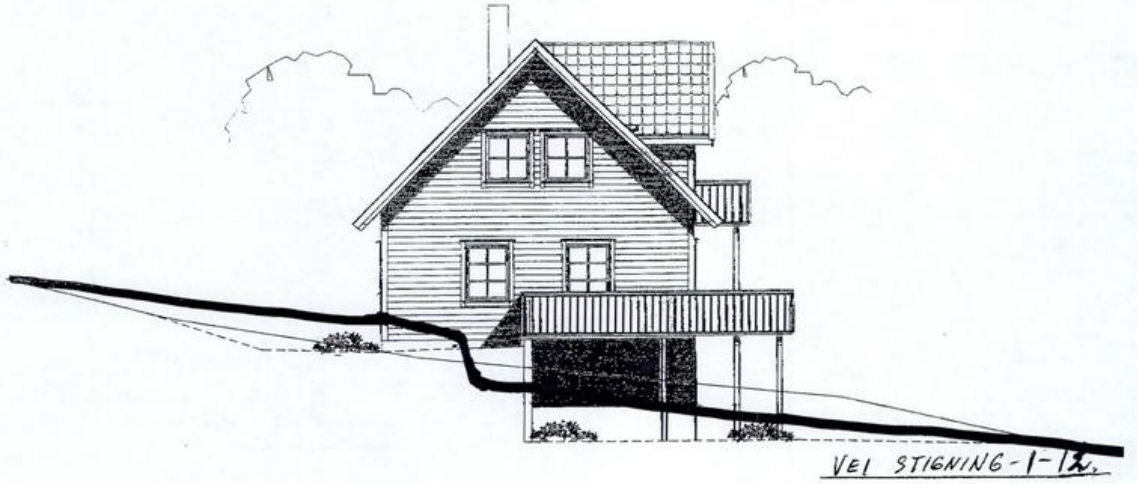
REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	11.05.04	DIV.ENDR.	TJ

TILTAKSHAVER: MAGNUS SOLBAKKEN
BYGGEPLASS:
KOMMUNE:
Utarbeidet av: Unikus AS, Postboks 4104, Jensvoll, 8089 Bodø

TEGN. INNHOLD: FASADER
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: TERNØ (OMT)
PROSJEKT NR.: 04232
ARKITEKT: Grethe Sætveit
DATO: 25.03.04
SIGN.: TOVE
REV.: A
TEGN. NR.: 09.02+

159 P02 08.07.04 12:58

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
08 JULI 2004



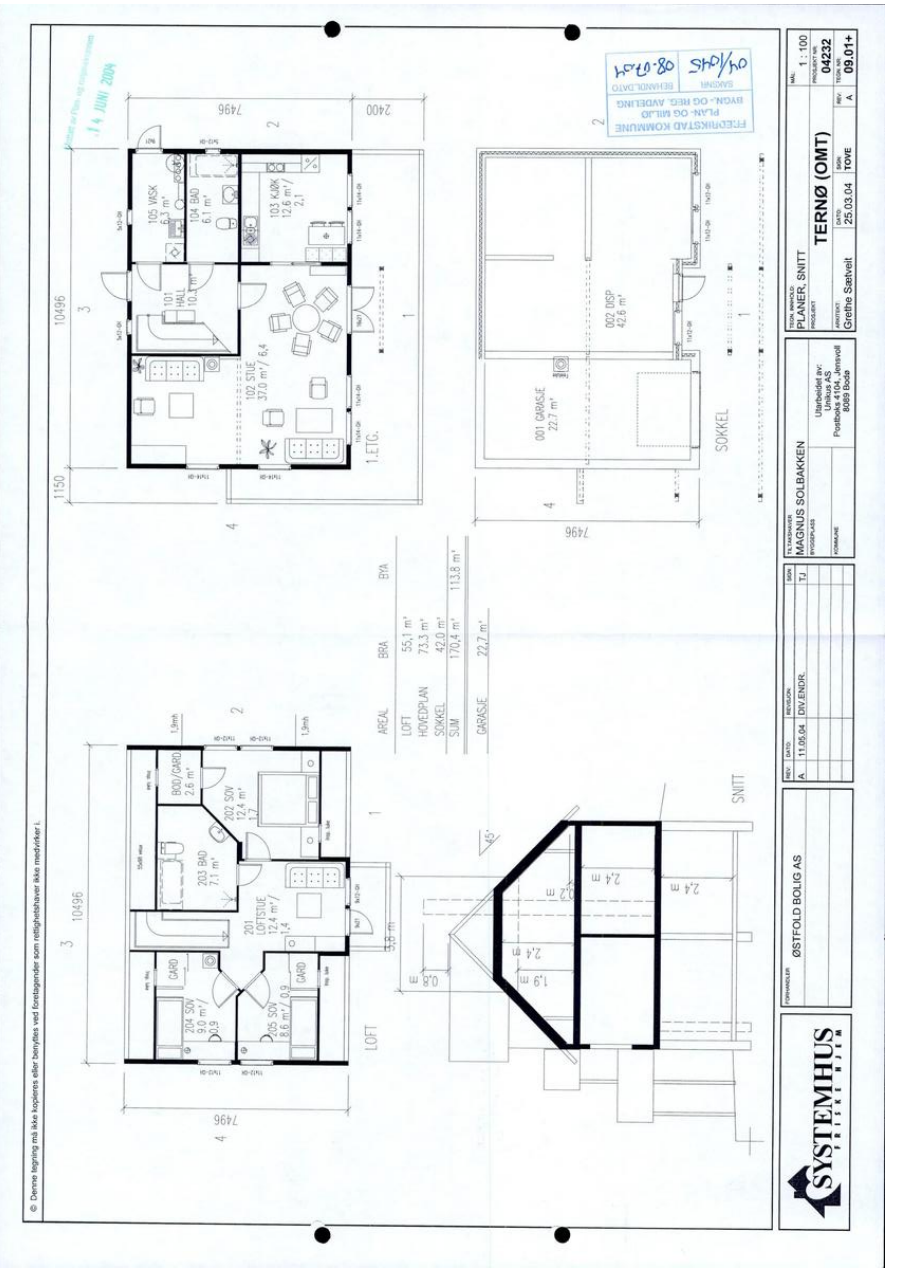
VEI STIGNING - 1 - 12.

FASADE 4

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 04/1015
BEHANDL.DATO 08.07.04

Østfold Bolig AS


Mottatt av Plan- og miljøutvalgssekr.
08 JULI 2004
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
BARKNR.
04/1045
BEHANDLET DATO
08.07.04
Østfold Bolig AS
FASADE 2
159 P83 08.07.04 12:59


© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forelagnder som rettighetshaver ikke medvirker i.
Mottatt av Plan- og miljøutvalgssekr.
14 JUNI 2004
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
BARKNR.
04/1045
BEHANDLET DATO
08.07.04
ØSTFOLD BOLIG AS
MAGNUS SOLBAKKEN
Utsikten 2
Postboks 4104, Jernsvoll
8069 Bodø
PLANER, SNITT
TERNØ (OMT)
04232
09.01+
Grethe Sætvelt
25.03.04
TOVE
1 : 100
A
11.06.04
DIV.ENDR.
TJ
SYSTEMHUS
LOFT
SNITT
SOKKEL
1.ETG.
101 HALL 10.4 m²
102 STUE 37.0 m²/ 6.4
103 KJØK 12.6 m²/ 2.1
104 BAD 6.1 m²
105 VASK 6.3 m²
001 GARASJE 22.7 m²
002 DSP 42.6 m²
201 LOFTSTUE 12.4 m²/ 1.4
202 SOV 22.4 m²/ 1.7
203 BAD 7.1 m²
204 SOV 9.0 m²/ 0.9
205 SOV 8.6 m²/ 0.9
BOD/GARD 2.6 m²
GARD
AREAL BRA BYA
LOFT 55.1 m²
HOVEDPLAN 73.3 m²
SOKKEL 42.0 m²
SUM 170.4 m² 113.8 m²
GARASJE 22.7 m²
10496
7496
2400
1150
2.4 m
1.9 m
0.8 m
45°

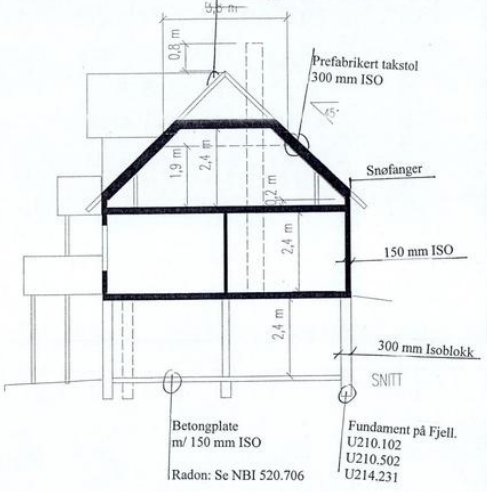
Unikus
konsulent- og arkitektjenester
Unikus as, postboks 4104 Jensvoll, 8089 Bodø
Telefon 75 56 33 00 Telefax 75 56 23 20 E-post: post@unikus.no

Prosjekt/sak: 04232 - Ternø Omt.
Magnus Solbakken
Østfold Bolig as
Tegn: MAB Dato: 07.06.04 Mål: 1:100

Alarmanlegg: Røykvarslere
Slukkningssystem: 6 kg pulverapparat
Risikoklasse 4 (§7 – 22 tabell 2)
BKL 1 TEK 97 (§7 – 22 tabell 3)
R 30 Bærende konstruksjoner

Romhøyde 2,4 m
Snølast: 2,5 kN/m² NS 3491-3
Intern trappebredde: 90 cm
Pålitelighetsklasse 1 NS 3490

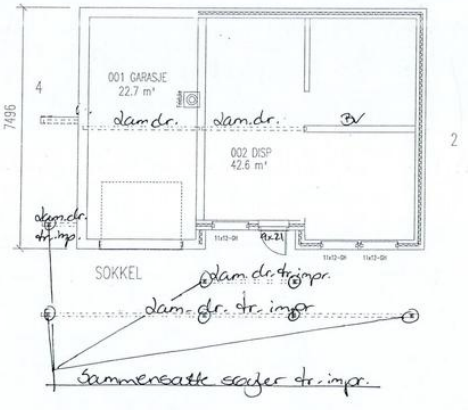
Taktekke Ru betongtakstein
Hver stein klipses i randsone
og hver annen stein klipses på resten av taket.
Vindhastighet forutsetter 30-35m/s.



Forutsetter at standard detaljer for Systemhus benyttes.

Unikus
konsulent- og arkitektjenester
Unikus as, postboks 4104 Jensvoll, 8089 Bodø
Telefon 75 56 33 00 Telefax 75 56 23 20 E-post: post@unikus.no

Prosjekt/sak: 04232 - Ternø Omt.
Magnus Solbakken
Østfold Bolig as
Tegn: MAB Dato: 07.06.04 Mål: 1:100



konsulent og arkitektjenester

Unikus as, postboks 4104 Jensvoll, 8089 Bodø
Telefon 75 56 33 00 Telefax 75 56 23 20 E-post: post@unikus.no

Prosjekt/sak: 04232 - Tørnø Omt.
Magnus Solbakken
Østfold Bolig as
Tegn: MAB Dato: 07.06.04 Mål: 1:100

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
14 JUNI 2004



konsulent og arkitektjenester

Unikus as, postboks 4104 Jensvoll, 8089 Bodø
Telefon 75 56 33 00 Telefax 75 56 23 20 E-post: post@unikus.no

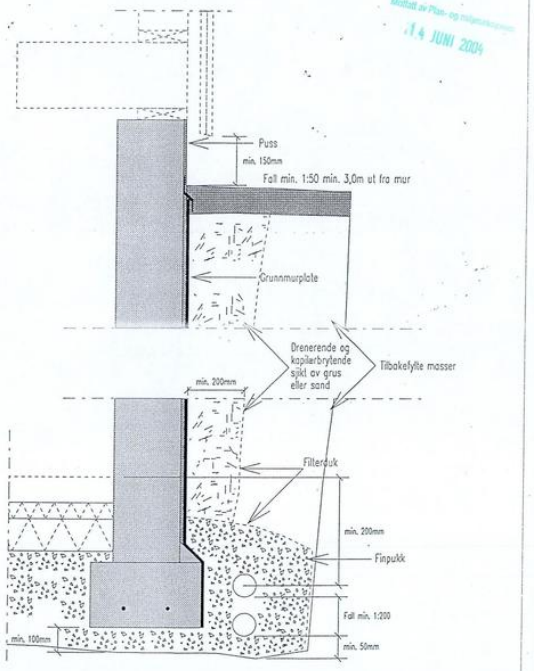
Prosjekt/sak: 04232 - Tørnø Omt.
Magnus Solbakken
Østfold Bolig as
Tegn: MAB Dato: 07.06.04 Mål: 1:100

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
14 JUNI 2004



Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
14 JUNI 2004



TILBAKEFYLLING OG DRENERING
kjellervegg

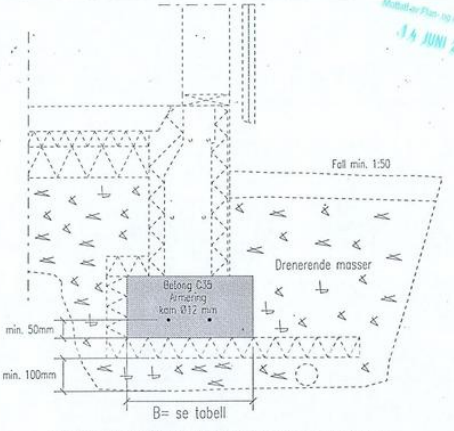
Detalj nr. **U214.231**

Unikus as
konsulent- og arkitektkontor
Trålvn. 40, Postboks 4104 Jensvoll
8089 Bodø
tlf. 75563300 fax. 75562320
e-mail: post@unikus.no

Referanse: NBI A514.221/A523.133
Kontroll:
Revisjon:
Utarbeidet: 150700 ptm/klh

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
14 JUNI 2004



BRUKSLAST/FUNDAMENTBREDDER ref. NBI 511.204 tabell 44

JORDART	DIMENSJONERENDE BRUKSLAST kN/m2	Hus 1,5 etg. max 30 kN/lm Minimum sålebredde	Hus 2,5 etg. max 50 kN/lm Minimum sålebredde
Fast lagret sand og grus	250	0,15m	0,20m
Middels fast lagret sand og grus	150	0,20m	0,33m
Fast leire	150	0,20m	0,33m
Fin sand til grov silt	*100*	*0,30m*	*0,50m*
Middels fast leire	*70*	*0,43m*	*0,71m*
Løs sand og silt	*50*	*0,60m*	*1,00m*
Bløt leire	*30*	*1,00m*	*1,67m*

Tabellforutsetninger:
Småhus 1-2,5 etasjer.
Minste avstand mellom grunnvannstand og u.k. fundament 1,0m.
Dimensjonerende brukslast må bestemmes av fagkyndig på byggeplassen. For målemetoder se NBI 511.101 og NBI 511.204.
Ved dimensjonerende brukslast mindre enn 150 kN/m2 eller større laster som eks. betong etasjeskille må fundamentbredder vurderes av sakkyndig.
For ordinære hus med maks 1,5 etasjer brukes normalt belastning 30 kN/lm, for hus med maks 1,5 etasjer pluss murt sokkel/kjeller og trebjelkelag kan belastning 50 kN/lm brukes.

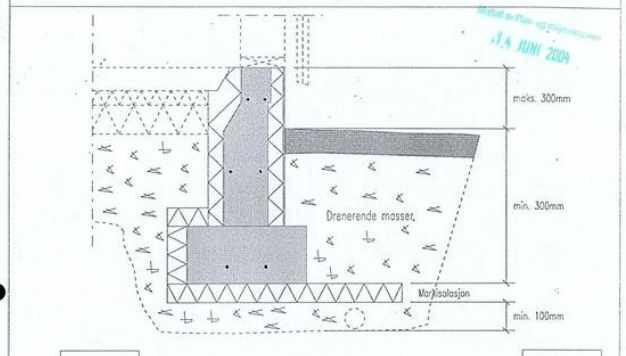
STØPT FUNDAMENT

Detalj nr. **U210.102**

Unikus as
konsulent- og arkitektkontor
Trålvn. 40, Postboks 4104 Jensvoll
8089 Bodø
tlf. 75565120 fax. 75565110
e-mail: post@unikus.no

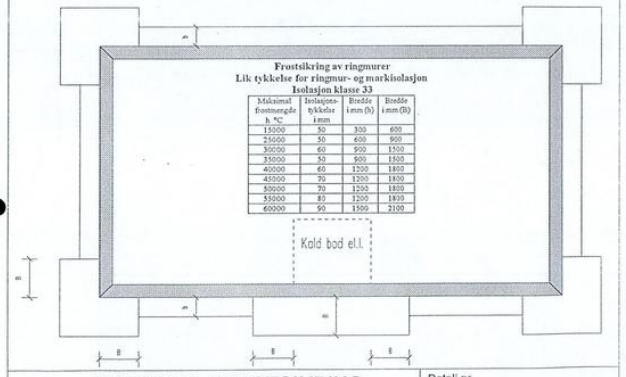
Referanse: NBI 511.204
Kontroll:
Revisjon:
Utarbeidet: 301002 so

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Frostsikring av ringmurer
Lik tykkelse for ringmur- og markisolasjon
Isolasjon klasse 33

Maksimal frostmengde h °C	Isolasjons-tykkelse i mm	Bredde i mm (b)	Bredde i mm (B)
15000	50	300	600
25000	50	600	900
30000	60	900	1500
35000	50	900	1500
40000	60	1200	1800
45000	70	1200	1800
50000	70	1200	1800
55000	80	1200	1800
60000	90	1500	2100



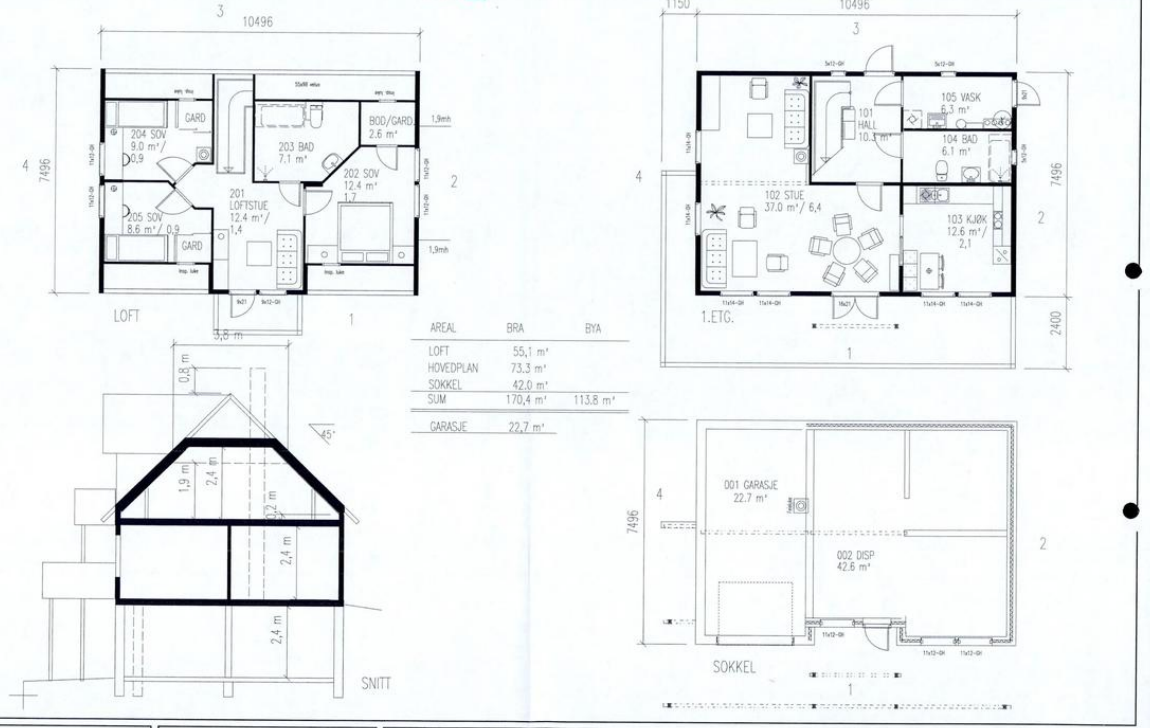
RINGMUR, FROSTSIKRING
Oppvarmet bygning

Detalj nr. **U210.502**

Unikus as
Trålvn. 40, Postboks 4104 Jensvoll
8089 Bodø
tlf. 75565120 fax. 75565110
e-mail: post@unikus.no

Referanse: NBI 521.112
Kontroll:
Revisjon:
Utarbeidet: 301102 so

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



AREAL	BRA	BYA
LOFT	55,1 m²	
HOVEDPLAN	73,3 m²	
SOKKEL	42,0 m²	
SUM	170,4 m²	113,8 m²
GARASJE	22,7 m²	

SYSTEMHUS FRISKE HJEM

FORHANDLER: ØSTFOLD BOLIG AS

REV.	DATO	REVISJON	SIGN
A	11.05.04	DIV.ENDR.	TJ

TILTAKSHAVER: MAGNUS SOLBAKKEN
BYGGEPLASS:
KOMMUNE:
Utarbeidet av: Unikus AS, Postboks 4104, Jensvoll, 8089 Bodø

TEGN. INNHOLD: PLANER, SNITT
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: TERNØ (OMT)
PROSJEKT NR: 04232
ARKITEKT: Grethe Sætveit
DATO: 25.03.04
SIGN: TOVE
REV: A
TEGN. NR: 09.01+

Eiendomsstatus, ordre 8626299

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 210	**Bnr:** 1307	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Søndre Skrellen 3B, 1613 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	723.6 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner: 98 Skrellenfjellet syd	**Vedtatt:** 21.06.1977	**Formål:** 110 - Boliger 400 - Offentlig friområde **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest98_120.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 03.07.2025

Grunnkart

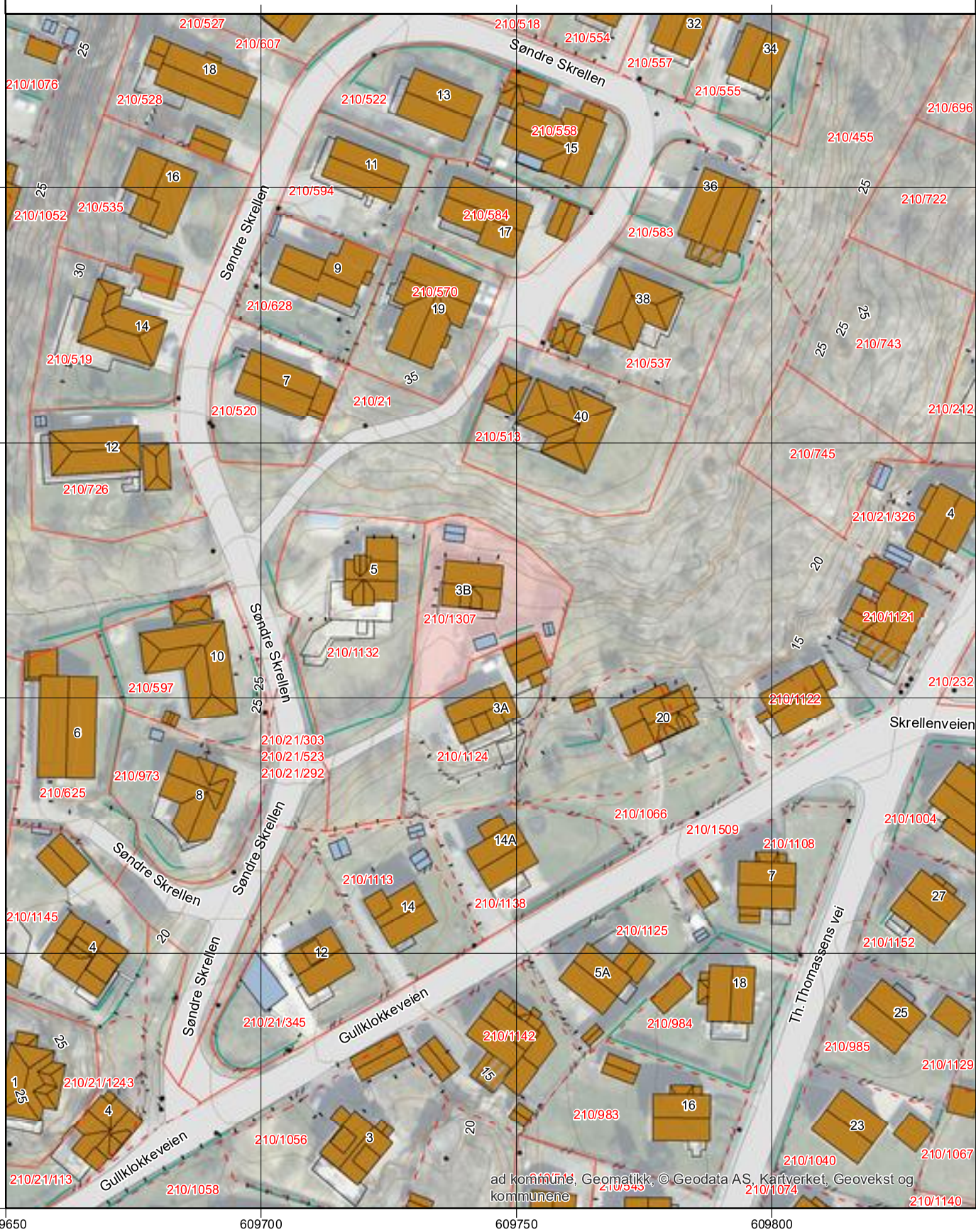
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Søndre Skrellen 3B, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1307/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-02

N

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



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

Grunnkart

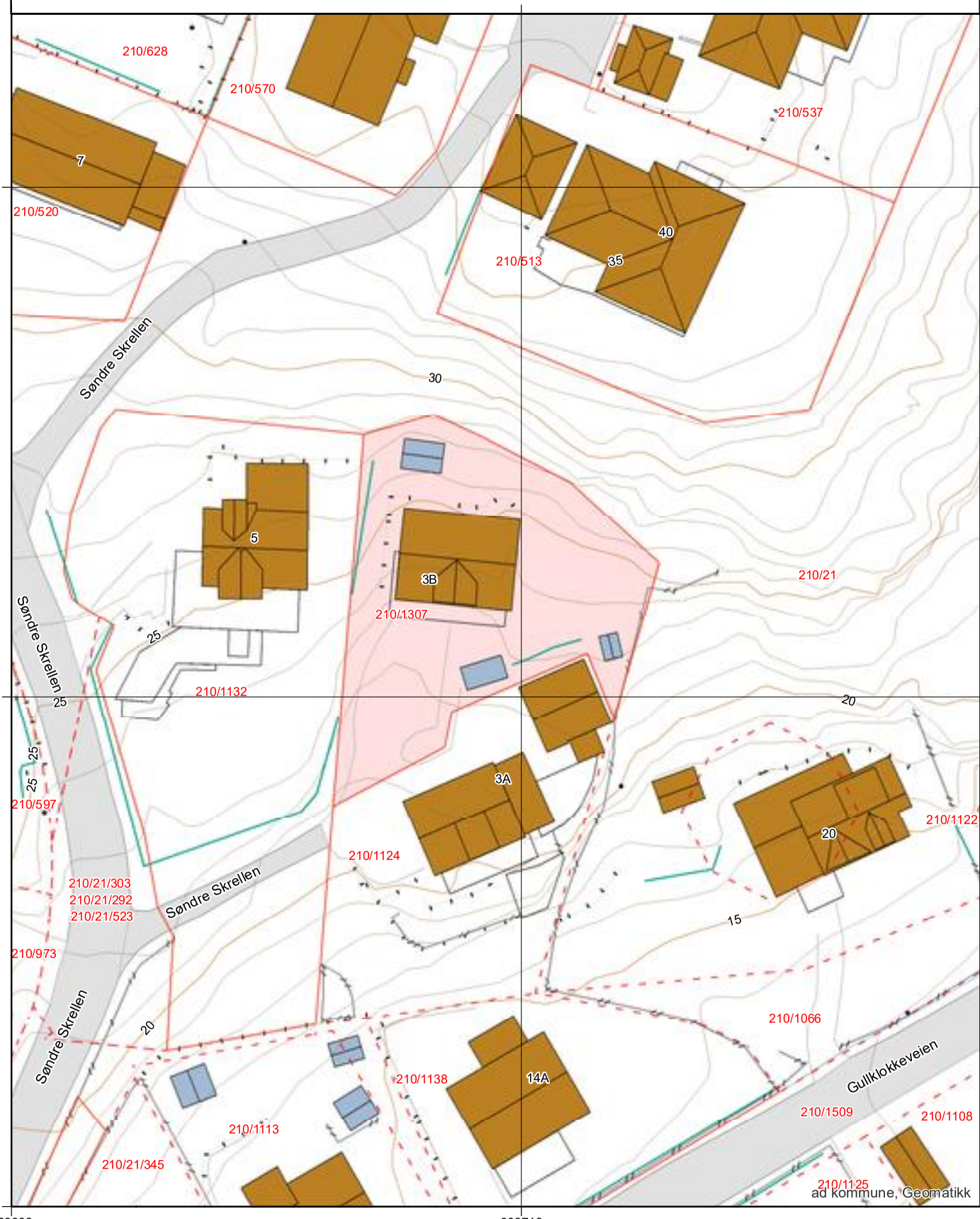
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Søndre Skrellen 3B, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1307/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-07-02

N

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



ad kommune, Geomatikk

Oversiktskart

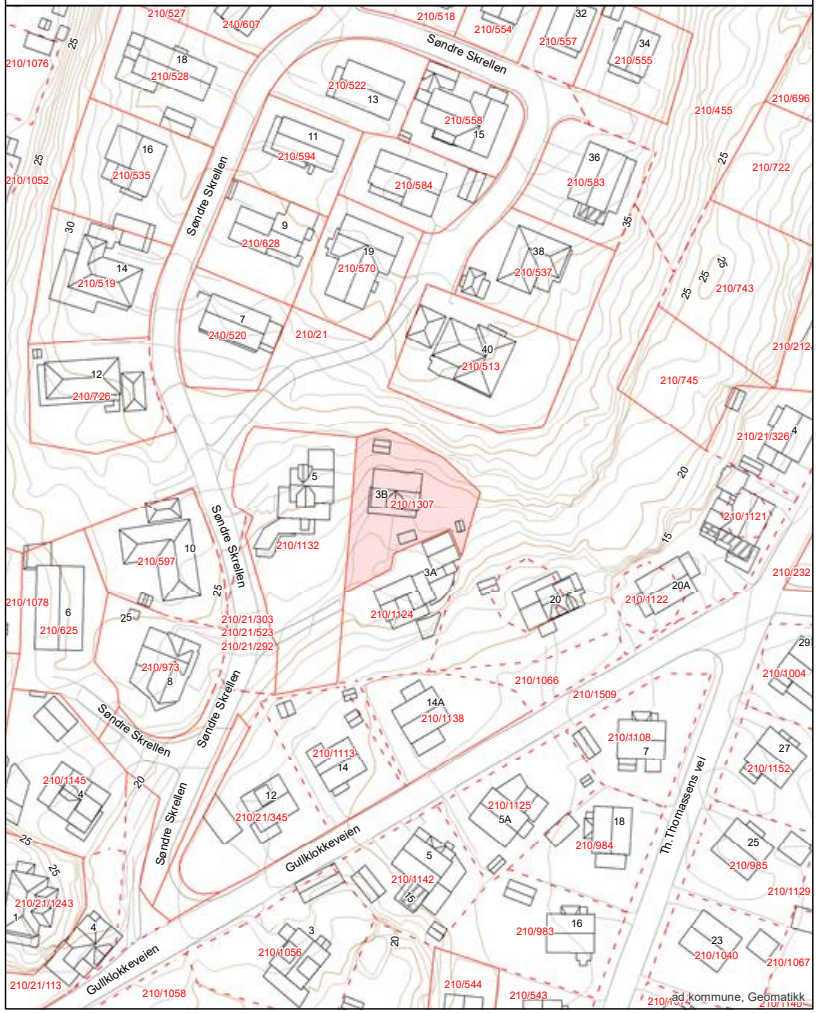
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Søndre Skrellen 3B, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1307/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-02

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Søndre Skrellen 3B, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1307/0/0

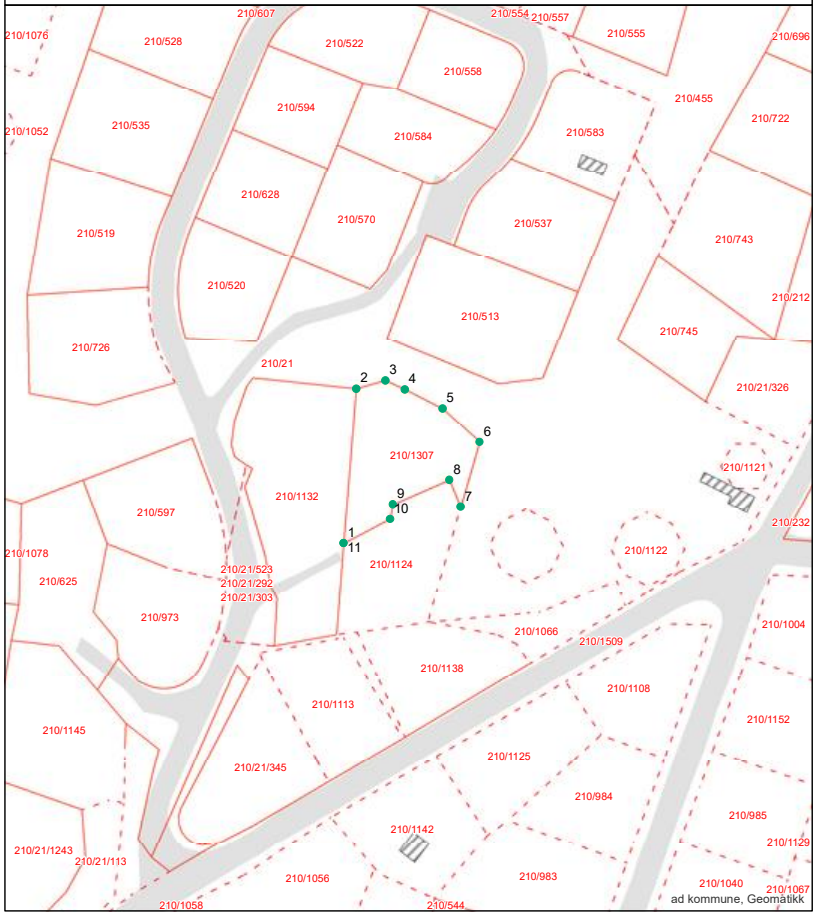
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-02

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 : 2.7.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566990.77555	609729.360252	Ikke spesifisert	36.52	Ukjent		Totalstasjon	14	0
2	6567027.15473	609732.36927	Ikke spesifisert	7.1	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
3	6567029.09578	609739.198846	Ikke spesifisert	5.05	Gjerdestolpe		Totalstasjon	14	0
4	6567027.00157	609743.793419	Ikke spesifisert	9.92	Ukjent		Totalstasjon	14	0
5	6567022.47949	609752.621296	Ikke spesifisert	11.77	Ukjent		Totalstasjon	14	0
6	6567014.58675	609761.351956	Ikke spesifisert	15.87	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
7	6566999.36395	609756.915276	Ikke spesifisert	6.86	Ukjent		Totalstasjon	14	0
8	6567005.70081	609754.29614	Ikke spesifisert	14.47	Ukjent		Totalstasjon	14	0
9	6566999.98606	609741.013127	Ikke spesifisert	3.54	Ukjent		Totalstasjon	14	0
10	6566996.52078	609740.312285	Ikke spesifisert	12.3	Ukjent		Totalstasjon	14	0
11	6566990.81081	609729.417283	Ikke spesifisert	0.07	Ukjent		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-210/1307/0

Bruksnavn		Beregnet areal	723.6
Etablert dato	04.06.2004	Historisk oppgitt areal	724.1
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
FRED MAGNUS SOLBAKKEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	24.05.2017	24.05.2017		
DL - Kart- og delingsforretning	04.06.2004			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	08.07.2004	723.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
23730618	0	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	FA - Ferdigattest

Bygning 23730618: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	194.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	194.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	08.07.2004	12.07.2004
IG - Igangsettingstillatelse	08.07.2004	12.07.2004
TB - Tatt i bruk	30.03.2005	05.04.2005
EB - Endre bygningsdata	19.11.2020	19.11.2020
FA - Ferdigattest	27.02.2024	04.03.2024
DO - Data fra bygningsendring overført	10.02.2025	10.02.2025
EB - Endre bygningsdata	10.02.2025	10.02.2025

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	171.0	5	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	42.6	2	1	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	55.0	0.0	55.0	0.0
U01	1	66.0	0.0	66.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
23730618-1	O - Ombygging	FA - Ferdigattest	10.02.2025

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	23.01.2025	24.01.2025
FA - Ferdigattest	06.02.2025	10.02.2025

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Søndre Skrellen	3B		1613 FREDRIKSTAD

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 210 / 1307 / 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

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Søndre Skrellen 3B, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1307/0/0

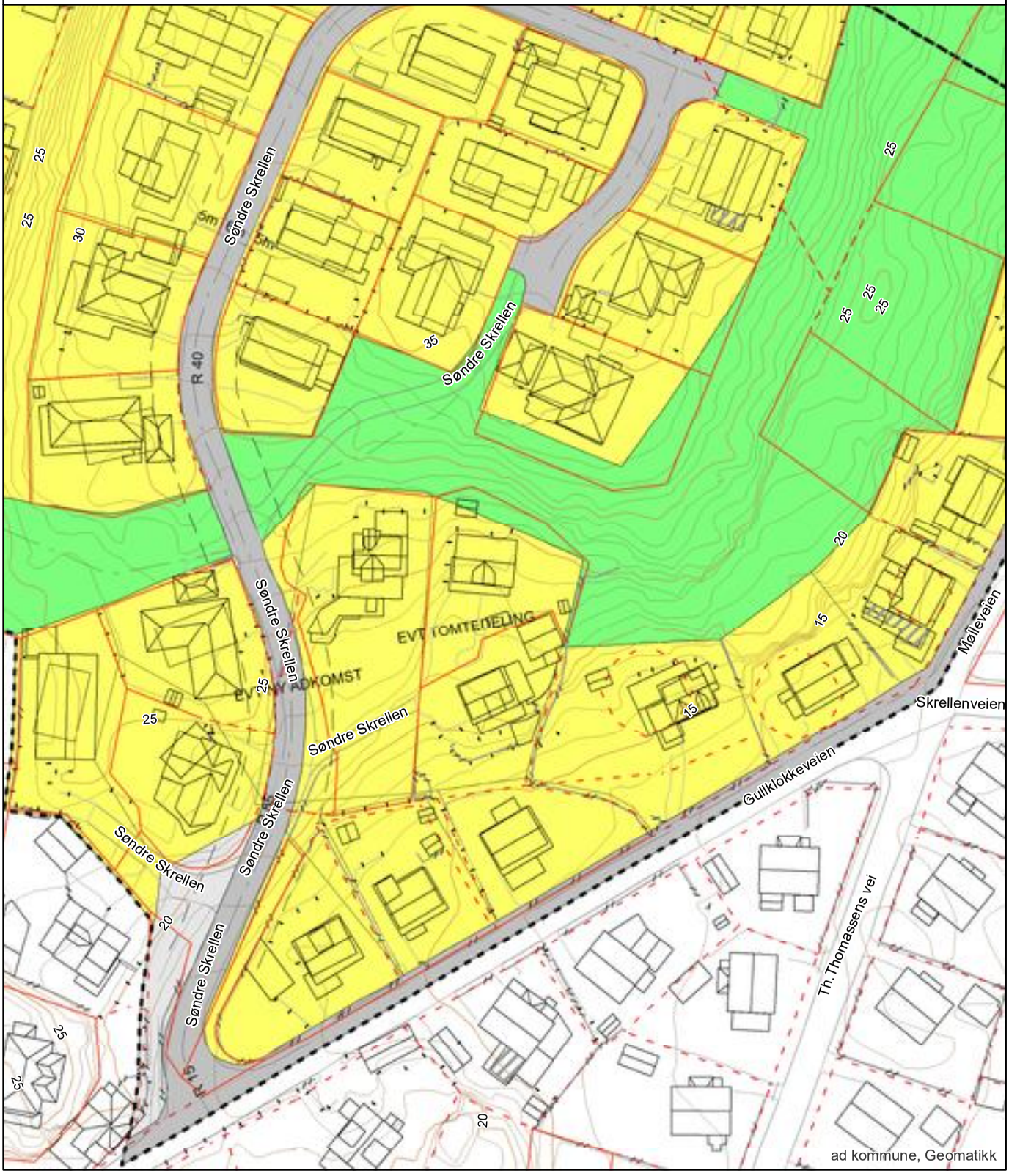
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-02

N

Planident: 98
Ikrafttredelsesdato: 21.6.1977
Plannavn: Skrellenfjellet syd

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: Søndre Skrellen 3B, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1307/0/0

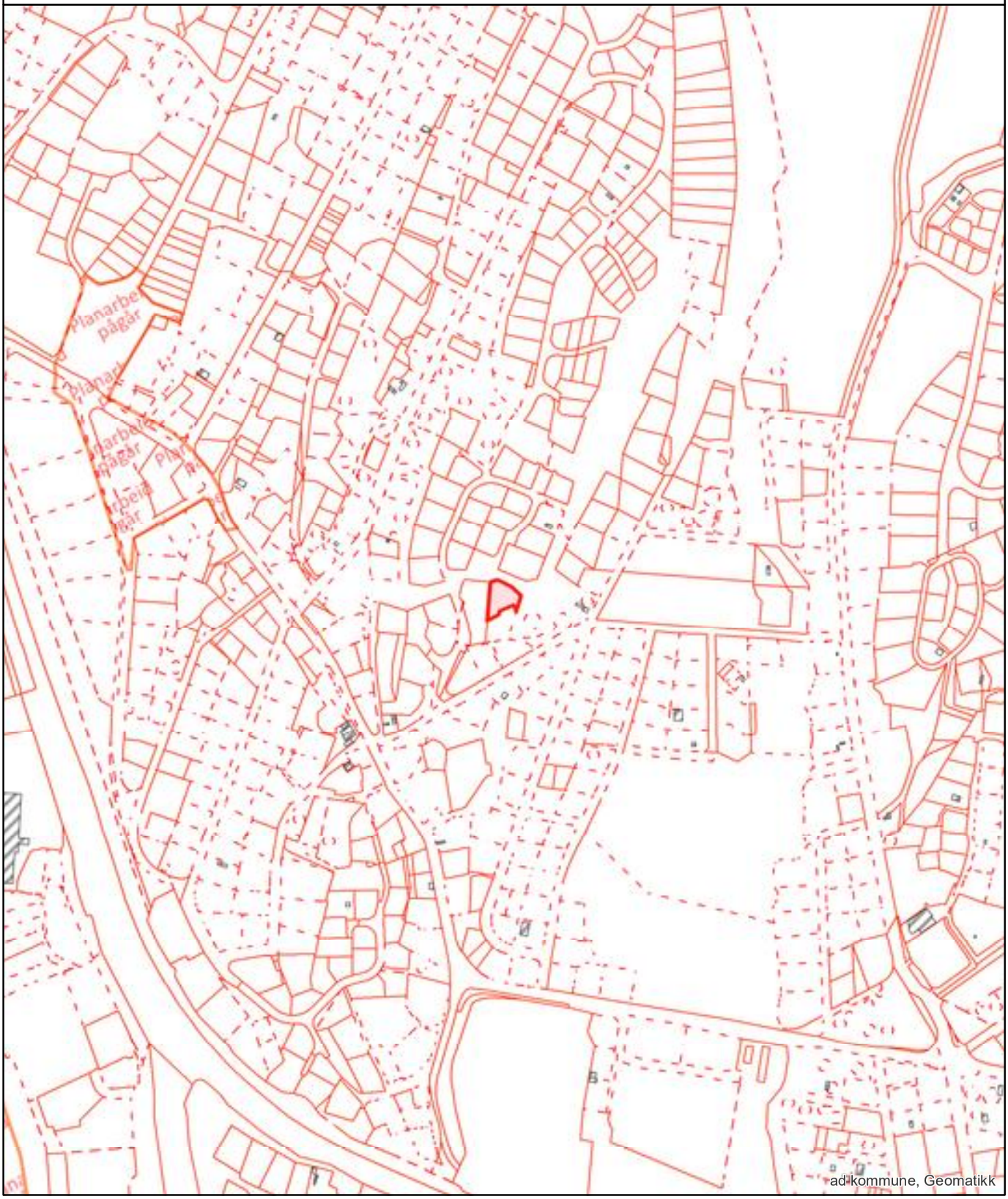
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-07-02

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



ad kommune, Geomatikk

Plan nr.: 98

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN F0R SKRELLENFJELLET SYD, FREDRIKSTAD KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

2.

a. I området skal oppføres bolighus i 1 etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Bolighusets grunnflate må ikke overstige 120 m^2.

b. På nærmere angitt område skal det oppføres kjedehus i 1 ½ etasje. Maksimal grunnflate for: bolighuset er 80 m^2.

3. Garasjene skal oppføres som frittliggende eller som tilbygg til bolighus (evt. i underetasje) der forholdene tilsier det. Garasjene kan bare oppføres 1 etasje med grunnflate ikke over 20 m^2 og skal være tilpasset bolighuset hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av, bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 4. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

5. Området bør ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

§ 6. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelse får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

7. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0.8 meter inklusiv eventuell sokkel.

§ 8. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 9. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fredrikstad kommune.

Stadfestet: 21 juni 1977

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende / Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

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

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREAL FORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

HENSYNSSONER

FLATER

GRUNNSTRUKTUR

FORSVARET

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER IREGULERIN GSPLAN



MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb. 8013 Dep, 0030 OSLO

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

Vegstenging av veg,avkjørsel
Avkjørsel
Brukar
Tunnelløpning

Grensepunkter

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

Juridiske linjer

Sti
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

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

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

Jernbanelinje
Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

Målte grenser
Målte grenser
Ikke-målte grenser
Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

Fareområde
Restriksjonsområde
Bevaringsområde
Fornyelsesområde
Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRÅDER
Område for boliger med tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

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

Område for industrivlager
Område for fritidsbebyggelse
BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

Offentlig barnehage
Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)

Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)

Offentlig administrasjon
BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL

Almennyttig barnehage
Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)

Almennyttig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)

Almennyttig Kirke
Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)

Almennyttig administrative bygg

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER

Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

Garasjeanlegg
Bensinstasjon
Annet byggeområde
LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord-og skogbruk

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

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

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

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

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

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

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

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

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

Anlegg for telekommunikasjon

øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret

Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

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

Naturvernområde(på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag

Klimaverrnsone
Område for steinbrudd og massouttak

Andre områder for vesentlige terrenginngrep

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

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

Annet kombinert formål
Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Søndre Skrellen 3B, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1307/0/0

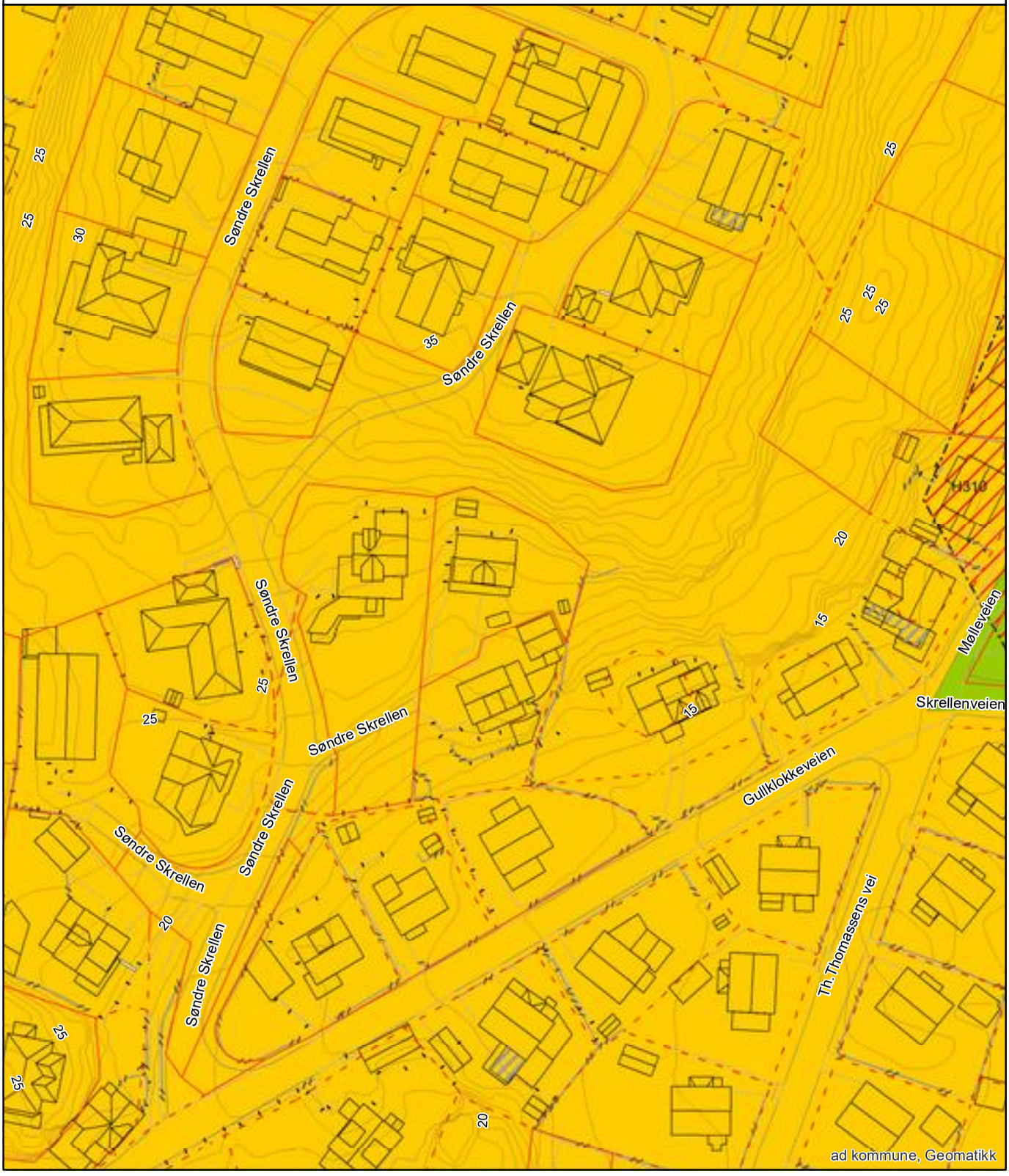
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-02

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.



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Byggesak og geomatikk

Byggmester N A Forsetlund AS
Att.:Nils-Arne Forsetlund
BRATLIVEIEN 11 11
1605 FREDRIKSTAD

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2024/86076	7	KAJH	210/1307	23.01.2025

Tillatelse - Selvstendig boenhet i underetasjen - Søndre Skrellen 3B, Søndre Skrellen 3B - Eiendom 210/1307

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	93/25

Tillatelse

Søknaden din er godkjent
Dette har du søkt om:
- Selvstendig boenhet i underetasjen

Vi har godkjent søknaden din. Det er viktig at du leser gjennom vedtaket nøye, da det kan være særlige krav og vilkår som gjelder for tillatelsen din.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 22.08.2024. Det ble sendt mangelbrev den 10.09.2024 og 25.10.2024. Vi har mottatt tilleggsopplysninger den 24.09.2024 og 25.11.2024.

Søknaden gjelder
Det søkes om ettergodkjenning av selvstendig boenhet i underetasjen på BRA 42,6 m^2.

Det søkes om avvik fra kravene i TEK-17, Ventilasjon i bolig, §14-2 energikrav til bolig, §12-2 krav om tilgjengelighet i bolig i forbindelse med ettergodkjenning av selvstendig boenhet i underetasje i Søndre Skrellen 3B, 1605 Fredrikstad.

Byggetiltaket medfører følgende avvik:
- Avvik fra TEK-17, Ventilasjon i bolig, §14-2 energikrav til bolig, §12-2 krav om tilgjengelighet, jf. plan- og bygningslovens §31-4

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til boliger i reguleringsplanen for Skrellenfjellet syd, plan-ID 98.

Søknad om dispensasjon
Krav om UK av våtrom: Det søkes om dispensasjon fra Pbl §14-2

Byggesak og geomatikk
Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722
Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 15

Vi vurderer at dispensasjon søknad fra Pbl § 14-2 bortfaller siden våtrommet er gjennomført for 18 år siden og har fungert etter formålet.

Tiltakshavers redegjørelse
Avvik fra TEK17, Ventilasjon i bolig, §14-2 energikrav til bolig, §12-2 krav om tilgjengelighet i bolig

«Søknad om avvik fra Tek-17
Boligen fremstår som ferdig bygget med 3 merknader til krav i Gjeldende forskrift Tek-17

1. *Boligen har åpningsvinduer og ventiler for naturlig ventilasjon i alle oppholdsrom og mekanisk ventilasjon i våtrom.*
   Det søkes om avvik fra Tek-17 Ventilasjon i bolig
   Da boligen har naturlig ventilasjon som har fungert i 18 år, så kan det ikke sees noe negativt i et avvik her.

2. *Boligen har en energiberegning som er basert på Tek-97*
   Boligen har kun oppvarming fra varmekabler og panelovner.
   Det søkes om avvik fra Tek-17 §14-2 energikrav til bolig

   Denne oppvarmingsformen har fungert i 18 år, så kan det ikke sees noe negativt i et avvik her.

3. *Boligen har ikke en romløsning/arkitektur som tilfredsstiller kravene for tilgjengelighet for bevegelseshemmede*
   Det søkes om avvik fra Tek-17 §12-2 krav om tilgjengelighet i bolig.

Tilleggsopplysninger om avvik fra Tek 17
- *Boligen er bygget i 2003-2004 og har ingen formell vernestatus*
- *Ved at det gis 3 unntak fra Tek-17 ansees som avvik av mindre karakter. Av boligens totale bruksareal, så er leilighetens 46 m2 bare en liten del at det toltale bruksarealet. Da boligen er bygget etter Tek-97 kan det ikke sees noen grunn for at en liten del av det totale boligarealet skal bli omfattet av Tek-17.*
  Dette er kostnader som ikke kan ansees som forsvarlig økonomisk å gjennomføre.

- *Fordelene som oppnås med tiltaket er at i disse tider hvor det snakkes om unødvendig ressursbruk både av behandlingstidtid, materialforbruk og penger, er av høy verdi. Enn annen ting som peker på fordelene, er at hybelen/boligen har fungert/perfekt i 18 år.*

  På dette grunnlaget så kan det ikke sees at de omsøkte avvikene gir noen negative innvirkninger på boligen.
  Derfor ber vi om at avvikene dispensasjonen innvilges.

Krav om UK av våtrom:
- *Dette våtrommet som har en brukstid på 18 år, har brukt opp over halvparten av sin gjennomsnittlige levetid, og som gjennom 18 år har fungert etter formålet. Å kreve en slik kontroll av et våtrom som er 18 år gammelt, er langt på sidelinjen av hva som kan kreves.*
  Det foreligger ingen dokumentasjon på det arbeidet som er utført med våtrommet i 2006
  Det eneste som foreligger er en kontroll av boligens El-anlegg og Vvs anlegg
  Det finnes ingen seriøs kontrollør i Fredrikstad som vil ta på seg et slikt arbeid, ei heller som bør gjøre det.
  Derfor søkes det om dispensasjon fra Pbl §14-2

Det er ingen som med sunn fornuft som bør/vil/skal påta seg et ansvar over arbeid som er utført for 18-21 år siden.
(Dette tror jeg også saksbehandler forstår)

For øvrig, så er det i 2006 gjort Radonmålinger i boligen. Den viste <30 bq/m3
Det er gjort en korttidsmåling nå i uke 10 Den viste de samme verdiene.

Det foreligger rapport fra rørlegger Thorvaldsen & Harlem Rør AS
Det foreligger verifiseringsrapport for det elektriske anlegget fra Storm Elektro AS

Boligen/Hybelen har tilfredsstillende rømningsvindu på soverommet.»

Høringsuttalelser
Ikke relevant

Vurdering
Nabovarsel
I forbindelse med søknaden har du varslet de naboene som etter din vurdering berøres av tiltaket. Det fremkommer at ingen av naboene hadde merknader til søknaden din.

Reglene om nabovarsling fremgår av plan- og bygningsloven § 21-3.

Parkering for bil og utomhusarealer:
- Boligen har godkjent parkeringsplass i garasjen i husets U-etg, og en plass på terreng
- Det er også avsatt en parkeringsplass for hybelen

Vedrørende TEK17, Ventilasjon i bolig, §14-2 energikrav til bolig, §12-2 krav om tilgjengelighet i bolig

Ventilasjon i bolig, §14-2 energikrav til bolig og §12-2 krav om tilgjengelighet i bolig kravene gjelder for eksisterende bebyggelse kun så langt de passer, jf. TEK17.

1. Boligen har åpningsvinduer og ventiler for naturlig ventilasjon i alle oppholdsrom og mekanisk ventilasjon i våtrom.

2. Boligen har kun oppvarming fra varmekabler og panelovner.

3. Boligen har ikke en romløsning/arkitektur som tilfredsstiller kravene for tilgjengelighet for bevegelseshemmede

Vi forutsetter at oppfyllelse av Ventilasjon i bolig, §14-2 energikrav til bolig, §12-2 krav om tilgjengelighet i bolig kravene skjer i så stor utstrekning som mulig innenfor hva som er tilrådelig. For øvrig viser vi til tiltakshavers redegjørelse ovenfor.

Vedtak
Din søknad om etter godkjenning av selvstendigboenhet i underetasjen og om avvik fra kravene fra TEK 17, Ventilasjon i bolig, §14-2 energikrav til bolig, §12-2 krav om tilgjengelighet i bolig godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Følgende tegninger legges til grunn for godkjenningen:

2 Tegninger.pdf
2 Situasjonskart

Saksnummer 2024/86076

Krav til den videre prosessen
Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent.

Plassering
Du må plassere byggetiltaket ditt i henhold til tegningsdokumentasjonen som ble lagt til grunn for godkjenning av søknaden.

Gebyr
Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens gebyrregulativ. Gebyr beregnes slik:

	sats	antall	beløp
Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet (24)	1480,00	1	1480,00
Godkjenning av selvbyggeransvar (24)	1060,00	1	1060,00
Bolig og fritidsbebyggelse - første boenhet (24)	18450,00	1	18450,00
Fravik fra tekniske krav (24)	2970,00	1	2970,00

Tillatelsens varighet
Er tiltaket ikke lovlig satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen din bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Dersom det klages på vedtaket regnes fristen 3 år fra det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges.

Din rett til å klage
Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Tormod Hundsnes Førre
overarkitekt

Kajal Hamad
avdelingsingeniør

Kopi til eksterne mottakere:
Fred Magnus Solbakken Søndre Skrellen 3 B 1613 Fredrikstad

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/MATS BREMSETH KVERNLAND
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0194/25
Vår referanse: 3792897/26764293
Bestilling: C3 2025-07-11 (2) 122

Dato
11.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9033	86	28.6.2004	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	210	1124	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/9033/86
Attesteringstidspunkt 2025-07-11 10:26

Doknr 9033 Tinglyst 28.06.2004 Emb 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST T5
28 JUNI 2004
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR 9033

Rettighet

Undertegnede eiere av gnr. 210 bnr. 1124 i Fredrikstad kommune, gir herved nåværende og senere eiere av den fradelte eiendom gnr. 210 bnr. 1307 i Fredrikstad kommune rett til:

Bruk av vei for alminnelig ferdsel til og fra tomten over vår eiendom. Retten er betinget av at brukeren deltar i det vedlikehold som er nødvendig for å holde veien i alminnelig god farbar stand.

Fredrikstad, 30. april 2004

Navn	Fødsels-/personnr.	Gnr./bnr.	Sign.
Fred Magnus Solbakken	300866 [redacted]	210/1124	
Hege Solbakken	031171 [redacted]	210/1124	

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Regulering og byggesak

Fred Magnus Solbakken

Søndre Skrellen 3 B
1613 Fredrikstad

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2024/85007	2	SILCRU	210/1307	27.02.2024

Ferdigattest - Enebolig i tre etasjer - Ferdigattest - Søndre Skrellen 3B - Eiendom 210/1307

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	330/24

Ferdigattest

Ferdigattest er gitt
Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 23.02.2024. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 08.07.2004, og midlertidig brukstillatelse den 30.03.2005.

Ferdigattesten gjelder for
Adresse: Søndre Skrellen 3B, 1613 Fredrikstad
Eiendom: 210/1307/0/0
Byggetiltak:

- Enebolig i tre etasjer - Ferdigattest

Ved brukstillatelse som ble gitt den 30.03.2005, ble det registrert følgende mangler:

1. Husnummerskilt ikke montert.
2. Planering av tomt ikke ferdig.
3. Utvendige trapper ikke ferdig.
4. Pipe og ildsted ikke kontrollert.
5. Noe puss innvendig og utvendig gjenstår.

Alle gjenstående arbeid ble ferdig utført i slutten av 2005 og tiltakshaver dokumenterer dette med bilder.

Saksbehandlingen av søknaden om ferdigattest baseres på de godkjente tegningene og annen dokumentasjon som er vedlagt saken, referert til saksnr. 2004/8658, samt den

dokumentasjonen som er spesifikt vedlagt denne søknaden. Det skal bemerkes at eneboligen inneholde kun én boenhet.

Din rett til å klage
Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby avdelingsleder byggesak	Silvia Rossing overingeniør

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Byggesak og geomatikk

BYGGM N A FORSETLUND
Att.:Nils-Arne Forsetlund
BRATLIVEIEN 11 11
1605 FREDRIKSTAD

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2024/86076	10	KAJH	210/1307	06.02.2025

Ferdigattest - Bruksendring andre bygg - Søndre Skrellen 3B, Søndre Skrellen 3B - Eiendom 210/1307

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
162/25

Ferdigattest

Ferdigattest er gitt
Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vi viser til din søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10. Søknaden ble mottatt her den 05.02.2025. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 23.01.2025.

Ferdigattesten gjelder for
Adresse: Søndre Skrellen 3B, Søndre Skrellen 3B, 1613 FREDRIKSTAD
Eiendom: 210/1307/0/0
Byggetiltak:

- Selvstendig boenhet i underetasjen

Din rett til å klage
Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Tormod Hundsnes Førre
overarkitekt

Kajal Hamad
avdelingsingeniør

Byggesak og geomatikk
Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722
Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 15

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

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

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

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

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

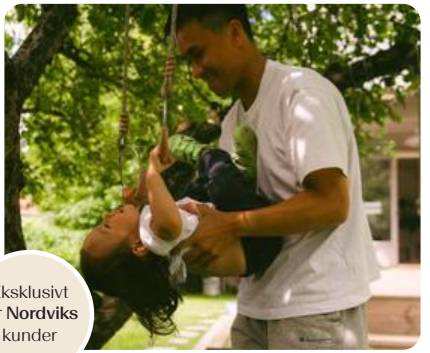
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0194/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Søndre Skrellen 3B 1613 FREDRIKSTAD

Betegnelse: Gnr 210, bnr 1307 (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