

St.Croix gate 25



Velkommen til

St.Croix gate 25



Salgsoppgaven produsert 18. mai 2025

Cicignon

Stilren funkisperle med moderne sjel! Oppgradert drømmebolig i hjertet av Fredrikstad. En skjermet oase med frodig hage.

Prisantydning	11 390 000,-
Omkostninger	286 100,-
Totalpris	11 676 100,-
BRA-i	231 kvm
Totalt BRA	231 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Tomannsbolig

Byggeår	1935
Megler	Line Pettersen
Telefon	996 16 891
E-post	line.pettersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Midt i Fredrikstads vakre Lykkebergkvartal ligger denne funkisperlen fra 1935 - nylig og gjennomgående oppgradert til dagens boligstandard med nytt balansert ventilasjonsanlegg. I 2024 ble hele 1. etasje totalrenovert med ny planløsning, nytt kjøkken, bad, overflater og tekniske anlegg. Resultatet er en stilren og moderne bolig med lys, luft og kvalitetsmaterialer i hvert rom. Sjeldent fin beliggenhet med nærhet til Lykkeberg- og Domkirkeparken og 5 min til togstasjonen. Ute venter en skjermet, grønn oase midt i byen, med peoner, lavendel, drueranker og solrike soner. Hekker, trær og levegger skjermer mot nabohusene. Boligen har to komplette leiligheter med fleksibel bruk., autentisk funkisarkitektur og en beliggenhet få kan matche. Her bor du med både stil, sjel og moderne komfort.

Arealer og innhold

BRA-i:	231 kvm
Totalt BRA:	231 kvm
TBA:	10 kvm

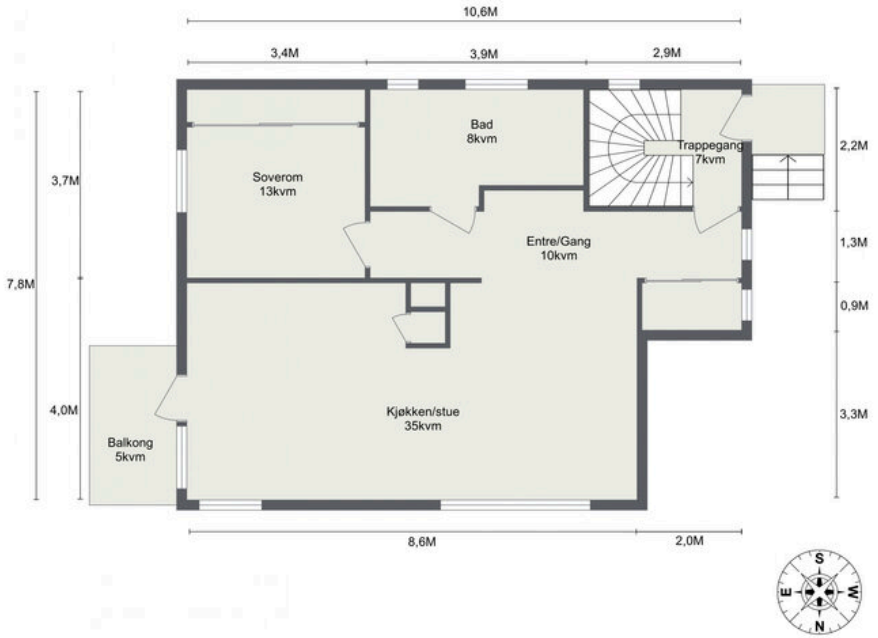
Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 77 kvm. Gang, wc-rom, boder, vaskekjeller og innredet rom
Total BRA: 77 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Trappegang, gang, bad, soverom, stue og kjøkken
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 5 kvm.

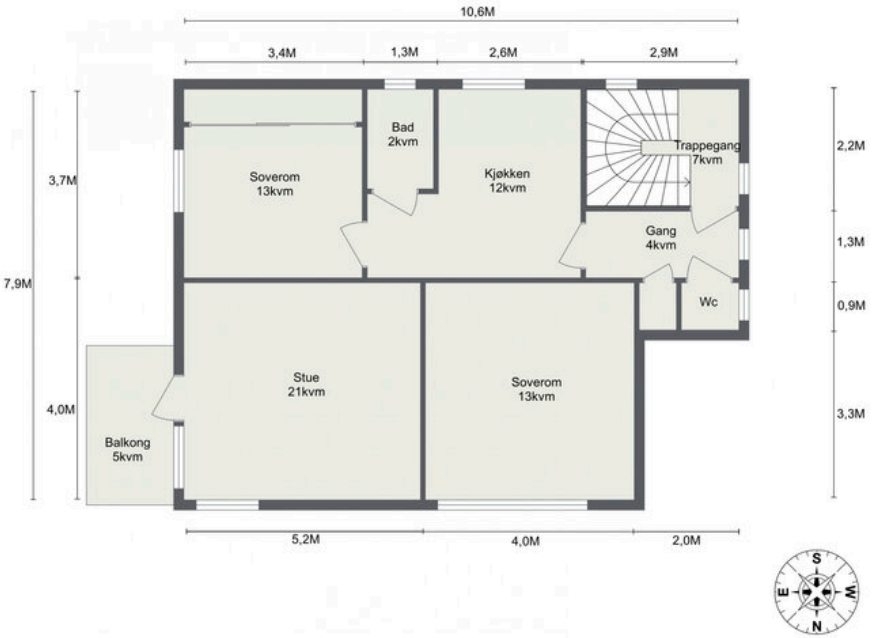
2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Trappegang, gang, wc-rom, bad, 2 soverom, stue og kjøkken
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 5 kvm.

St.Croix gate 25, Fredrikstad
1.etasje



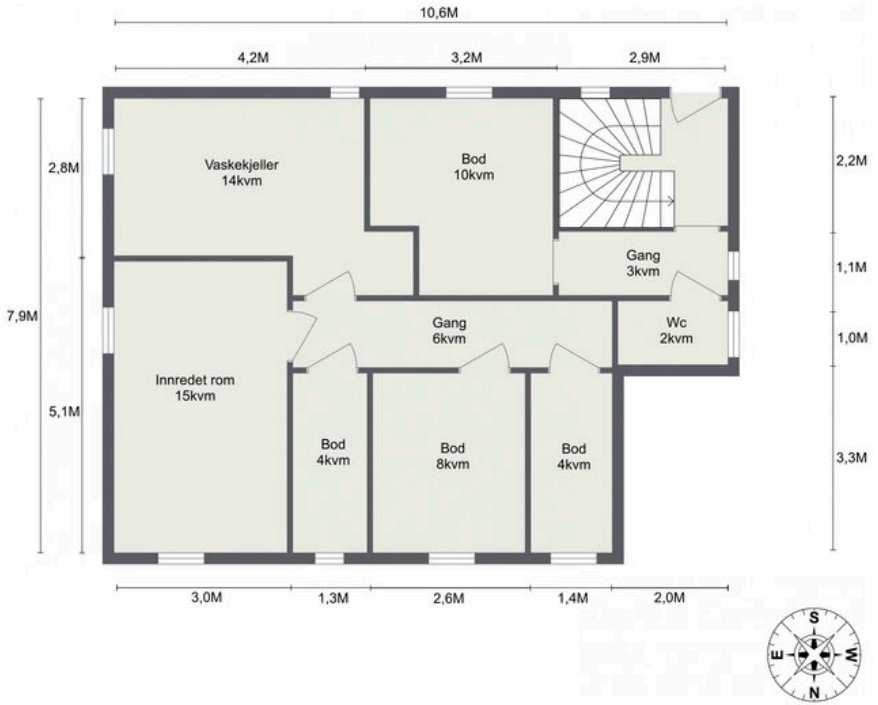
Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

St.Croix gate 25, Fredrikstad
2.etasje



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

St.Croix gate 25, Fredrikstad
Kjeller



Din BoligBistand

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

Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet















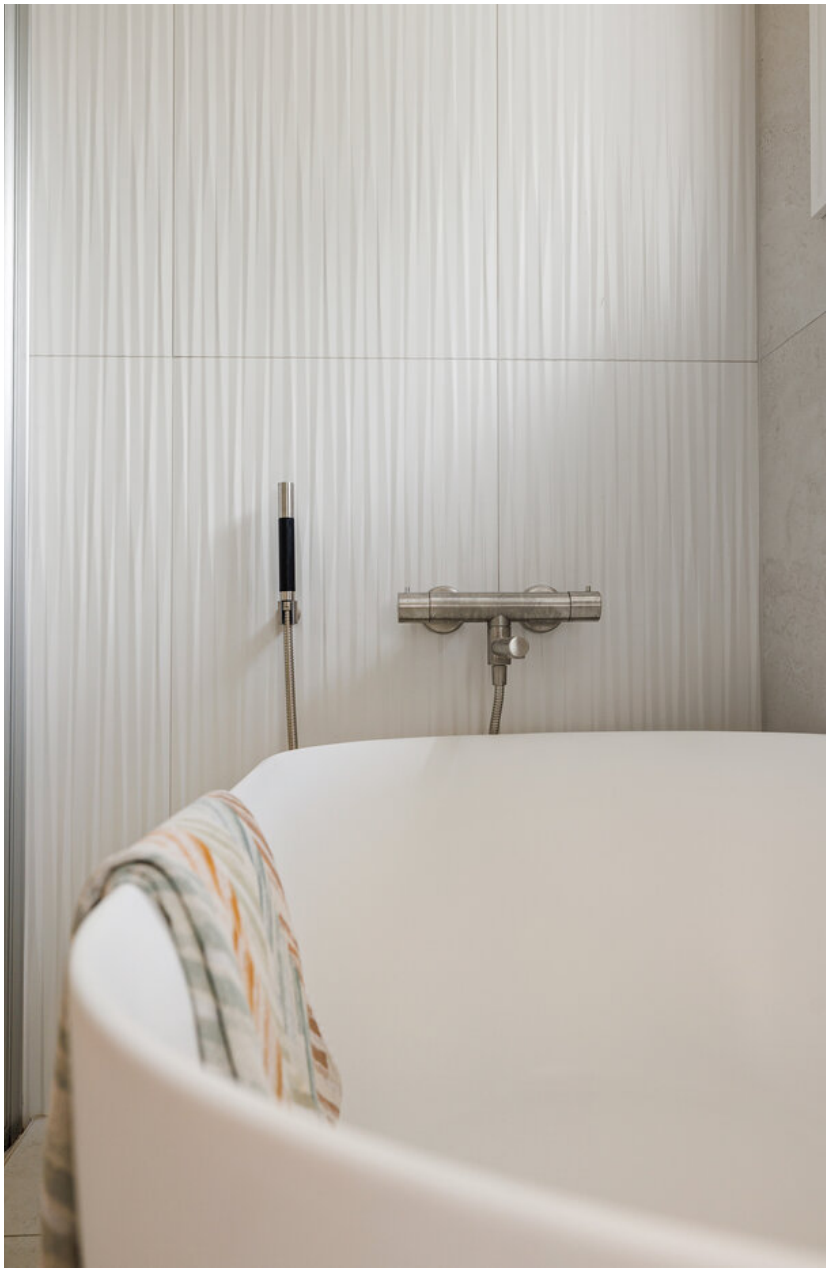





















AUGUSTE RODIN










FLEURS ÉPANOUIES




























WILLIAM MORRIS






VOYAGE




FLEURS SÉCHÉES



Kapittel oppset

Hage og uteområde

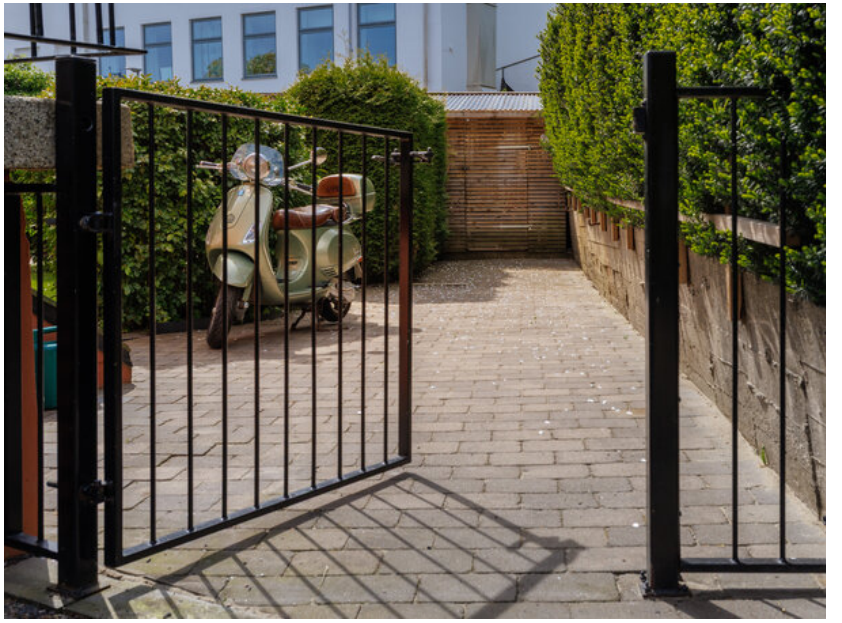























25





Informasjon

St.Croix gate 25

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0122/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
St.Croix gate 25, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300, bnr 1145 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Monica Arentz Sohlberg
Svenn Erik Arentz Sohlberg

Kjøpesum og omkostninger
11 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
284 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
286 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
305 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 676 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 695 300,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1935

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 231 kvm
Totalt BRA: 231 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 77 kvm. Gang, wc-rom, boder, vaskekjeller og innredet rom
Total BRA: 77 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Trappegang, gang, bad, soverom, stue og kjøkken

Total BRA: 77 kvm.
TBA: 5 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Trappegang, gang, wc-rom, bad, 2 soverom, stue og kjøkken
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,36 - 2,46 meter
-Takhøyden i 2.etasje er 2,33 - 2,49 meter
-Takhøyden i kjelleren er 1,95 - 2,10 meter

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

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser ingen unormale høydeforskjeller
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjeller på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 40-75mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Største målte avvik i 2.etg er målt gjennom lengden av boligen, fra gang/kjøkken til soverom. Målte høydeforskjeller er utenfor
akseptabel toleranse for standardens krav for planhet til gulv

Solforhold

Midtsommers har du sol på boligens framside fra tidlig morgen. Hagen får sol fra ca. kl. 10 og til ca. kl. 22.

Innhold

Det finnes boliger som umiddelbart setter seg i hjertet. Som kombinerer arkitektur og atmosfære på en måte som gjør at man senker skuldrene i det man trer innenfor. Denne funkisboligen er en tomannsboligen som nettopp er en slik bolig. Her i et sjarmerende kvartal midt i Fredrikstad, møter ærverdig 30-talls funksjonalisme moderne estetikk, og resultatet er intet mindre enn en boligdrøm.

Fasaden fremstår med tydelig karakter -den horisontale linjeføringen, de klassiske vinduskomposisjonene i omvendt L og den stramme, nesten skulpturelle formen gir umiddelbare signaler om stil og historie. Funkisarkitekturen er ikke bare visuelt tiltalende, men også funksjonell: De store vinduene slipper inn lyset, og de velproporsjonerte rommene skaper en ro og balanse som forsterkes av moderne materialvalg og gjennomført design.

Innvendig er det gjort omfattende og smakfulle oppgraderinger i 2024 som løfter boligen til dagens boligstandard uten å miste stilen. Hele 1. etasje er totalrenovert, inkludert en ny, åpen planløsning der kjøkkenet er flyttet og gamle rom åpnet opp for bedre flyt. Kjøkkenet er stilrent og arkitekttegnet med heltre eikefronter, integrerte løsninger og plassbygde detaljer. Badet fremstår som et rolig spa - flislagt i naturtoner, med varme detaljer i heltre eik og moderne armatur. Gulvene er lagt i fiskebensmønster, og undergulvet er avrettet for et sømløst og kvalitetsmessig resultat.

I hele boligen er det en rød tråd i materialbruk og fargevalg. Alt er pusset opp med respekt for byggets opprinnelige uttrykk, men med en moderne letthet og varme. Trappeoppgangen er fornyet, det elektriske anlegget og VVS er oppgradert av fagfolk, og både pipeløp og ildsted er nye. Tidløst og varig.

2.etasje har også fått nye gulv, og planløsningen åpner for fleksibel bruk: Du kan benytte hele boligen selv, eller skape en ideell generasjonsbolig eller leie ut én etasje. Fra trappegang i 2. etasjen er det oppgang til stort lagringsloft. Boligen har felles inngang med adkomst til begge etasjer og kjeller, og underetasjen byr på vaskerom, bodplass og til og med et nyetablert wc-rom.

Ute venter en sjarmerende, skjermet hage med blomstrende busker, grønne hekker og flere soner for både morgenkaffe og sene sommerkvelder. Balkongene i hver etasje gir ekstra uteplasser, og fra stuen i første får du et vakkert utsyn mot grønne trær og Fredrikstad domkirke.

Dette er en bolig som leverer både på form og innhold - et gjennomarbeidet hjem med arkitektonisk verdi, moderne standard og en atmosfære som er sjelden å finne.

Her kan du flytte rett inn og begynne å leve - i et nabolag med historie, i et hjem med sjel, og i en bolig du vil elske hver dag.

Standard

Eldre murvilla som er oppført som en horisontaldelt tomannsbolig med alle fasiliteter liggende i begge etasjer. Boligen fremstår velholdt av tidligere og nåværende eiere og det er utført riktige periodiske oppgraderinger og utskiftninger gjennom årene. I 2024 ble det uført vesentlige oppgraderinger i 1.etg, med blant annet nytt, bad, kjøkken og nye overflater. Store oppgradering av VVS- og det elektriske anlegget, og nytt pipeløp med nytt ildsted.

Det gjøres oppmerksom på at Boligen er oppført etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav/standard, men i henhold til de krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Slike boliger kan ha skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll og det må kunne forventes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep ved f.eks oppussing/omgjøringer. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

1.ETG
Vegger: Slettmalt og fliser på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Laminatgulv og fliser på bad

2.ETG
Vegger: Slettmalt, MDF og tapet
Tak: Slett, malt trepanel og tak-ess
Gulv: Laminatgulv og belegg på bad. Merkbare ujevnheter/luftrom under gulvet i 2.etg

KJELLER
Vegger: Malt mur og trepanel
Tak: Trepanel og synlig bjelker med etasjeskille
Gulv: Malt betong og laminatgulv på innredet rom

Parkering

Det er plass til 3-4 biler på gårdsplassen.

Modernisering og påkostninger

Det opplyses om følgende av nåværende eiere:
2024:
-Renovert hele 1 etasje, samt endret planløsning ved at kjøkkenet er flyttet og

tidligere wc-rom fjernet
-Nye overflater, vegg, tak og gulv. Undergulv ble også avrettet før legging av nytt gulv i 1.etasje
-Nytt kjøkken og nytt bad i 1.etasje
-Oppgradering av det elektriske anlegget og VVS anlegg i forbindelse med oppussing. Utført Khan Elektro og Engelsviken Rør
-Omgjort tidligere bod i kjeller til wc-rom (ikke bruksendret)
-Pusset opp trappeoppgang
-Nytt gulv i hele 2 etasje
-Nytt gulv på innredet rom i kjeller
-Nytt pipeløp med ny peis 1. etg. Flyttet tidligere ovn fra 1. etg. til 2. etg. Holte Ildsted & Pipe Rehabilitering AS

Det opplyses om følgende fra tidligere salg:
2023:
-Skiftet pipebeslag, luftehat, beslag rundt vinduer og soilrør til avløpslufting. Utført av Fredrikstad Ventilasjon og Blikkenslagerforretning AS.
-Montert ny servantinnredning, utført av Arne Nilsen AS

2021:
-Malerarbeider på vinduer (skraping, sliping, kitting og maling), utført av Malermester HA Johannessen AS
-Lagt opp til ny kurs til soverom Syd, utført av Viken EL

2020:
-Montering av skyvedørsgarderobe, utført av Borg Bygg og Takst
-Spyling samt rørinspeksjon av uttrekk fra kjeller, utført av Østfold Høytrykk AS
-Utskiftning av vinduer på begge bad (1 og 2.etasje), utført av Borg Bygg og Takst
-Montering av ny utekran og skiftet klosett, utført av Comfort

2018:
-El arbeider i kjeller, utført av Slevik Elektriske AS
-Montering av ny oppvaskmaskin, utført av Comfort
-Installasjon av nye el punkter på kjøkken i 2.etasje og ombygging av sikringsskap, utført av Kråkerøy Elektriske (Viken EL)
-Flyttet vann og avløp på kjøkken, utført av Comfort
2024

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, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Geir Ottesen AS Khan Elektro AS Lasse Holst AS Engelsviken Rør AS.
- Nytt bad 1 Etg. 2024 Se boligmappe 2. Etg. Se vedlagt egenerklæring fra tidligere eier.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 1. Etg. Helt nytt bad og nye tettesjikt. Utført av Lasse Holst AS . Se boligmappe
- Bad 2. Etg. se vedlagt egenerklæring fra tidligere eier.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etg. Fliselegger Lasse Holst AS - Khan Elektro AS - Engelsviken Rør AS Byggmester Geir Ottesen AS se boligmappe.
- Bad bygget helt nytt fra bunnen av, som inkluderer tak, vegger og gulv med flis. Ny baderomsinnredning, dusj, badekar og wc. Bad 2. Etg. Nytt 2010. Se vedlagt egenerklæring fra tidligere eier . Satt inn ny glass dusjvegg 2024. Vegg malt av nåværende eier høst 2024.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Holte Ildsted & Pipe Rehabilitering AS - nytt pipeløp - ny peis 1. etg. - flyttet tidligere ovn fra 1. etg. til 2. etg. 2024. Se boligmappe. Se vedlagt egenerklæring fra tidligere eier. Nytt tak 2010 og fasade rehabilitert unntatt nordveggen i 2002. Restaurert vinduer til dobbelt glass . Kun faglært. Norbygg AS, Mureremester Paul Opsahl AS, Østfold Bygg og vindusrestaurering AS.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon mottatt fra forrige eier og i egenerklæringsskjema. Drenering er foretatt rundt hele huset unntatt rundt kjellernedgang og under inngangstrapp. Første drenering ble utført i ca 2000 og siste i 2013 (nordvegg frem til trapp) siste drenering ble utført av Jan Edvardsen AS iflg kvittering. Første drenering tror tidligere eier det var Martinsen og Sønn som gjorde.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
- Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Khan Elektro AS 2024 - 1 etg er restaurert og det er helt nytt el anlegg installert her. Varmekabler stue/kjøkken, gang og bad. 2 etg. nytt el anlegg i stue, gang, 1 soverom. Kjeller etg er el anlegg gjennomgått og konrollert og lagt om. Se boligmappe. Se også vedlagt egenerklæring fra tidligere eier.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
- Når ble kontrollen utført? 2024

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Engelsviken Rør AS - alle rør i boligen er skiftet + innstallering av vannlås i 2024. Se boligmappe.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Nei
- Eventuell kommentar: Se vedlagt egenerklæring fra tidligere eier. I ca 2000, ble nedkjøringen til garasjen fylt igjen og rommet ble innredet til kontor.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel

oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
- Beskriv: Service balansert ventilasjon 2025.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
- Beskriv: Vi har utbedret noen få risser i murvegg på vaskerommet i kjeller som er helt normalt ifht. boligens byggeår.

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: Nytt 2024

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. Eventuell kommentar: Se vedlagt egenerklæring fra tidligere eier.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei
- Eventuell kommentar: Se vedlagt egenerklæring fra tidligere eier. Tak nytt 2010

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
- Beskriv: Gulv 1. etg. avrettet 2024 av Lasse Holst AS, grunnet skjevhet som det ofte er på gamle hus. Noen overfladiske sprekker på fasaden. Fasaden ble rehabilitert av fagkyndige i 2002 unntatt nordveggen. Se vedlagt egenerklæring fra tidligere eier.

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:

Bygningsmassen er fundamentert på stedlige masser av jord/leire. Støpt betong mot grunn i kjeller, mengde isolasjon samt fuktsikring er trolig ikke etablert med tanke på oppføringstidspunktet. Yttervegger i kjeller oppført i mur som er pusset og malt. Drenering av senere dato, med synlig knotteplast mot grunnmur, takvann ledes mot terreng.

Yttervegger oppført i murstein som er pusset og malt på utside, isolasjon i yttervegger antas å være fraværende iht til boligens byggemåte, men allikevel ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Selger opplyser om at hele 1.etasje har blitt etterisolert innvendig med 50mm i forbindelse med oppussing, unntatt

trappegangen. Utvendige fasader har vært periodisk vedlikeholdt etter oppføringsåret. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass og malte trekarmer, ifølge tidligere eier er vinduer restaurert ved at
trekarmer er bevart og det er skiftet glass, dette ble utført i tidsrommet 2006/2007 av Østfold Bygg og Vindusrestaurering AS. Vinduer på bad i 1 og 2.etasje skiftet i 2020. Nyere ytterdører i brannklasse EI30 i 1 og 2.etasje, eldre hovedytterdør fra rundt 2000-tallet.

Valmet takkonstruksjon oppført med sperrer i tre, bygd etter eldre prinsipper. Ifølge tidligere eier ble taket lagt om i 2008. Takets
oppbygning oppført med bordtak fra byggeår, undertak med papp, opplekting og teglstein. Kaldtloft med tilkomst fra luke i
trappeoppgang. Loftet er gangbart og kontrolleres fra innside. Boligen har 2 balkonger på 5 kvm som vender mot sør-øst, oppført i betong og stål. Boligen har også mindre plattinger i trekonstruksjon med pergola som er frittliggende (ikke vurdert).

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
-Det bemerkes eldre riss/sprekker enkelte steder på grunnmur. Dette anses ikke som unormalt tatt alder i betraktning. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner
-Knotteplast på fremside mot nord har løsnet noe fra grunnmur, det anbefales at denne festes slik at det unngås vanninnsig mellom plast og grunnmur

1.3 Terrengforhold
-Relativt flatt terreng rundt bolig med manglende anbefalt fall fra grunnmur. 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

2.1 Yttervegger
-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på yttervegger tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med i tiden fremover. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner
-Veggkonstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
-Det registreres noe eldre fuktskjolder i undertak samt på deler av konstruksjonen, men fremstår som tørt på befaringsdagen med ingen forhøyede verdier ved måling
-Det gjøres oppmerksom på at konstruksjonen er oppført etter eldre prinsipper, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til dimensjonering, isolasjonsmengde og ventilering

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
-Det ble registrert noe fuktpåkjenninger og misfarging på innsiden rundt takvindu på loft, samt i undertak og ved gradrenner ukjent årsak men dette kan være kondens eller utette detaljer fra overside som gir noe vanninntreng. Utvendig tekking/detaljer knyttet til beslag og vindu bør kontrolleres under sikkerhetsmessige forhold med bistand fra fagkyndig

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
-Som tidligere nevnt i pkt 4.2 er det registret fuktskjolder/misfarging i deler av undertak og rundt takvindu. Dette kan ha pågått over tid og loftet bør inspiseres med jevne mellomrom ved snøsmelting eller store nedbørsmengder
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra varm side, som kan føre til kondensproblemer
-Avløpslufting over tak er ikke tilstrekkelig isolert, ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens ved at varmluft i røret møter kaldt luft på loftet

6.1 Balkonger, verandaer og lignende
-Høyde og utforming utført etter eldre byggeskikk og tilfredsstiller ikke dagens krav til utforming av gjeldene krav til sikkerhet. Rekkverket må utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm

7.2.2 Bad 2.etg Overflate gulv
-Det måles svakt ledende fall fra vegger og dør mot sluk. Fall rundt sluk er manglende, tilnærmet flatt mot sluk fra innervegg/yttervegg. Ved manglende tilstrekkelig fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes tilstrekkelig ned mot sluk og kan bli liggende som gir risiko for å skli på gulvet

8.1 Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften.

9.1.1 Kjeller Veggenes og himlingens overflater
-Noe eldre riss og sprekker som er pusset og malt over i senere tid, kjelleren fremstår godt vedlikeholdt
-Det registreres saltutslag på yttervegger i bod. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved fraværende eller sviktende drenering på utside
-Vaskekjeller har ingen mekanisk avtrekk. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

10.5 Ventilasjon
-Ventilator på kjøkken med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen anmerkninger.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon
Kjelleren har ingen påforede vegger, hulltaking etterfulgt med fuktsøk er dermed ikke utført.
Til orientering:
-Perioder ved mye nedbør samt væromslag kan det oppstå noe høyere verdier i yttervegger og gulv. Rom under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt boliger oppført etter eldre byggeskikk

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen er godkjent som en tomannsbolig. Dette innebærer at man kan velge å leie ut en av etasjene. Utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-1.etg: Varmekabler i alle rom, unntatt gang og soverom, peis/ildsted i stue
-2.etg: Varmekabler på bad og panelovner
-Kjeller: Varmekabler på innredet rom og panelovner

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 354,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, branntilsyn, 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 xx,- pr år.
- Alarm fra xx kr xx,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra xx kr xx,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 7 877,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 050 758,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 203 030,- 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

Fremtind
Polisenr: 123456

TV/Internett/Bredbånd

Viken fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 513 kvm (Eiertomt)
Få meter fra bykjernen finner man St. Croixgate 25 - en horisontaldelt tomannsboligen fra 1935.Dette unike, vakre funkishuset har pusset mur i terrakotta-farge og valmet tak, og det fremstår svært velholdt. Gårdsplassen på fremsiden rommer opp til 3-4 biler. Mot veien skjermer hekk, levegg og trær mot trafikken. Hekkene fortsetter langs sidene og gjør hagen til et hyggelig og privat fristed. Å finne en så frodig, levende hage midt i byen er faktisk en gledelig overraskelse. Den fint steinlagte gårdsplassen løper over plattinger og stier rundt huset rundt. Inn mot plenen vokser formklipete hekker, druer, peoner, roser, lavendel og rhododenron som fyller uterommet med duft og farger.

Pergolaen i hagens det vestre hjørne er stor nok til at man kan dekke et langbord og invitere til hageselskap. Langs hele sørveggen strekker seg en høy levegg, delvis bevokst med klatreplanter. Den skjermer mot nabobygget og utgjør samtidig en deilig bakvegg for uteplassen. I tillegg har man sydvendt, overbygd veranda i første og delvis overbygd balkong i andre - begge oppført i hvitmalt betong og stål. En rekke utvendige oppgraderinger er utført i senere år som omlegging av tak, blikkenslageri, skifting og restaurering av vinduer med mer, så boligen er klar for å ta fatt på et nytt århundre.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

St. Croix gate 25 ligger midt i Fredrikstad sentrum like nedenfor Lykkebergparken. Kvartalet kalles også Lykkebergkvartalet og rommer flere av byens best bevarte hus i funksjonalistisk stil fra 1930-tallet. Eiendommen ligger midt i Fredrikstad sentrum, i triangelet mellom St. Croix-krysset, domkirkeparken og Apenesfjellet. Dette er byens ærverdige funkiskvartal, kalt Lykkebergkvartalet – som består av noen titalls boliger i elegant, funksjonalistisk stil fra 1930-tallet. Disse ærverdige, elegante eiendommene ligger i gater prydet av gamle løvtrær og kirsebærtrær, og tett på flere flotte parkområder. Funkiskvartalet strekker seg mellom noen av de flotteste og historisk mest interessante bygningene i Fredrikstad sentrum: gamle St. Croix skole, domkirken og praktvillaen på Lykkeberg.

Det er nesten unødvendig å si at det er gangavstand til hele sentrum fra boligen. Gågate, kino, konserthuset Blå Grotte, biblioteket, kafeer, restauranter, butikker, parker og St. Croixhuset som gjester mange konserter og serverer kanskje landets beste vegetarbuffét. Dessuten ligger jernbanestasjonen, Cicignon barne- og ungdomsskole og Høgskolen på Værste bare en gåtur unna. For innflyttere er det nyttig å vite at Fredrikstad er kjent for sin flott promenade langs elva og et yrende båtliv om sommeren, krydret med forskjellige festivaler. Det går gratis ferge over til Gamlebyen som er Nord-Europas best bevarte festningsby, og en populær destinasjon for både turister og innfødte.

Bebyggelse

Frittliggende enebolig.

Offentlig kommunikasjon

Få minutters til både Fredrikstad bussterminal og togstasjon.

Skoler og barnehager

Cicignon barne- og ungdomsskole (800 m)
Speiderfjellet barnehage (1,4 km)
Kråkeby barnehage (1,4 km)
Cicignon barne- og ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-Det er utført romendringer i 1.etasje hvor kjøkken og bad er flyttet, dette berører kun hoveddel av bolig og er ikke søknadspliktig ved bruksendring
-Tidligere bod i kjelleren er nå omgjort til wc-rom. Dette er endring fra tilleggsdel til hoveddel, som er søknadspliktig ved bruksendring
-Innredet rom i kjeller er ikke godkjent for varig opphold. Takhøyde er også lavere enn 2,0 meter, for bruksendring av rom i kjeller må takhøyden minimum være 2,0 meter. Vindu er ikke godkjent som et rømningsvindu, avstand fra gulv til underkant vindu skal maks være 1,0 meter, samt at det må minimum ha fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, summen av bredde og høyde må være minst 1,5 meter. Skal et kjellervindu brukes som rømningsvei, må det for eksempel ha minst 70 cm høyde om det har en bredde på 80 cm for å være godkjent
-Innvendige trapper utformet etter eldre prinsipper, det mangler tilstrekkelig med

håndrekker på begge sider av trappeløp
-Høyde og utforming av rekkverk på balkonger skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan, navn:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035
Plandokumenter på kommunens nettsider
Formål/Hensynssone:
310 - Ras- og skredfare, H310
570 - Hensyn kulturmiljø, H570 Nasjo
1001 - Bebyggelse og anlegg
Godkjent/vedtatt:
juni 15, 2023

Reguleringsplan, navn:
335 Lykkeberg
Formål/Hensynssone:
661 - Bevaring av bygninger
912 - Bolig/Kontor
Godkjent/vedtatt:
januar 30, 1992

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/300/1145:
19.07.2002 - Dokumentnr: 9345 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

09.07.1934 - Dokumentnr: 900069 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:300 Bnr:730
(MÅLEBREV TL. 16 11 1968 MED DBNR. 2742)

01.01.2020 - Dokumentnr: 808463 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:300 Bnr:1145

01.01.2024 - Dokumentnr: 822568 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:300 Bnr:1145

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

Boligen har Flex-it varmegjenvinning - luft til luft. Det er koblet til ett varmeaggregat slik at du får temperert luft inn i boligen. I anlegget er det et filter som gjør at du får frisk luft inn i rommene, noe som er svært behagelig dersom man er allergiker.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å

benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Avvik røykløp:
Gjelder: Teglskorstein Plassering: 1

Hull etter røykrør mures igjen Hull etter røykrør i skorstein: Hullet må mures igjen med samme materiale som skorsteinen opprinnelig er laget av. Kommentar: Gjelder ovnsrøret i kjelleren som ikke er fjernet. Det er murt igjen inne i røret, men her må selve ovnsrøret fjernes og skorsteinen må mures igjen med murstein. Eier skal få noen til å gjøre jobben innen 1 år. Den muntlige tilbakemeldingen er i orden.

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 113 900,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - 2 visninger er inkl. i provisjon kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 000,-

Samlet skal selger betale kr. 200 090,- 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. 3 625,-.

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 19. mai 2025

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

Vedlegg

St.Croix gate 25

St.Croix gate 25

Nabolaget Cicignon - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Gudeberg barne- og ungdomsskol... 386 elever, 21 klasser	5 min 2.4 km
Childrens International School... 231 elever, 12 klasser	5 min 2.7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	14 min 1.2 km
Hans Nielsen Hauge vgs	5 min
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	9 min 0.7 km

Offentlig transport

St. Croixhuset Totalt 10 ulike linjer	3 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	8 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

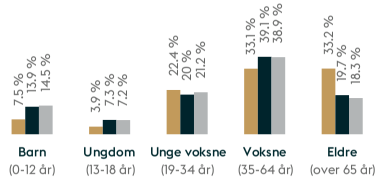
Barnehager

St.Hansfjellet barnehage (1-5 ... 27 barn	12 min 1 km
Speiderfjellet barnehage (1-5 ... 32 barn	13 min 1.1 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Mega Fredrikstad	7 min
Joker Agentgaten	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Cicignon	2 047	1 338
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Tog

Sport

Turnhallen Fredrikstad	6 min
Værstetorvet kunstisbane - bal...	10 min
Centrum Helsestudio	10 min
Gymbox Fredrikstad	11 min

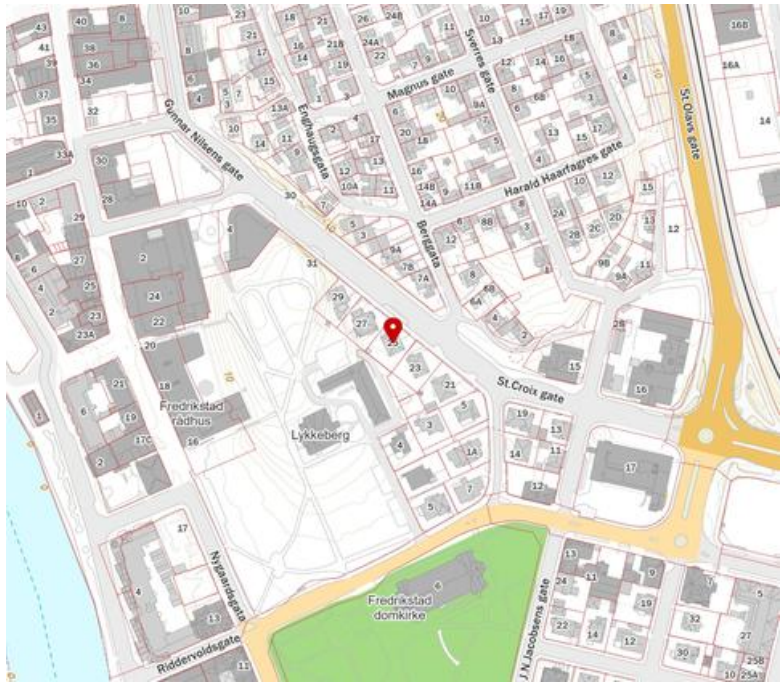
«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier tomannsbolig (vertikaldelt)
St.Croix gate 25
1607 Fredrikstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 19/05/2025

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:300, Bnr: 1145
Hjemmelshaver:	Monica Arentz Sohlberg
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	513 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Lykkeberg
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1935

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	15.04.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Sven Erik & Monica Arentz Sohlberg
Tilstede under befaringen:	Sven Erik & Monica Arentz Sohlberg
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Tomten er relativ flat, opparbeidet med steinbelagt innkjørsel samt parkeringsareal. Det er gangstier, gressarealer og diverse beplantninger med terrasse og pergola.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Bygningsmassen er fundamentert på stedlige masser av jord/leire. Støpt betong mot grunn i kjeller, mengde isolasjon samt fuktsikring er trolig ikke etablert med tanke på oppføringstidspunktet. Yttervegger i kjeller oppført i mur som er pusset og malt. Drenering av senere dato, med synlig knotteplast mot grunnmur, takvann ledes mot terreng.

Yttervegger oppført i murstein som er pusset og malt på utside, isolasjon i yttervegger antas å være fraværende iht til boligens byggemåte, men allikevel ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Selger opplyser om at hele 1.etasje har blitt etterisolert innvendig med 50mm i forbindelse med oppussing, unntatt trappegangen. Utvendige fasader har vært periodisk vedlikeholdt etter oppføringsåret. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass og malte trekarmer, ifølge tidligere eier er vinduer restaurert ved at trekarmer er bevart og det er skiftet glass, dette ble utført i tidsrommet 2006/2007 av Østfold Bygg og Vindusrestaurering AS. Vinduer på bad i 1 og 2.etasje skiftet i 2020. Nyere ytterdører i brannklasse EI30 i 1 og 2.etasje, eldre hovedytterdør fra rundt 2000-tallet.

Valmet takkonstruksjon oppført med sperrer i tre, bygd etter eldre prinsipper. Ifølge tidligere eier ble taket lagt om i 2008. Takets oppbygning oppført med bordtak fra byggeår, undertak med papp, opplekting og teglstein. Kaldtloft med tilkomst fra luke i trappeoppgang. Loftet er gangbart og kontrolleres fra innside.

Boligen har 2 balkonger på 5 kvm som vender mot sør-øst, oppført i betong og stål. Boligen har også mindre plattinger i trekonstruksjon med pergola som er frittliggende (ikke vurdert).

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Eldre murvilla som er oppført som en horisontaldelt tomannsbolig med alle fasiliteter liggende i begge etasjer. Boligen fremstår velholdt av tidligere og nåværende eiere og det er utført riktige periodiske oppgraderinger og utskiftninger gjennom årene. I 2024 ble det uført vesentlige oppgraderinger i 1.etg, med blant annet nytt, bad, kjøkken og nye overflater. Store oppgradering av VVS- og det elektriske anlegget, og nytt pipeløp med nytt ildsted.

Det gjøres oppmerksom på at Boligen er oppført etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav/standard, men i henhold til de krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Slike boliger kan ha skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll og det må kunne forventes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep ved f.eks oppussing/omgjøringer. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

ANNET:
OPPVARMING:
-1.etg: Varmekabler i alle rom, unntatt gang og soverom, peis/ildsted i stue
-2.etg: Varmekabler på bad og panelovner
-Kjeller: Varmekabler på innredet rom og panelovner

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

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

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.ETG
Vegger: Slettmalt og fliser på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Laminatgulv og fliser på bad

2.ETG
Vegger: Slettmalt, MDF og tapet
Tak: Slett, malt trepanel og tak-ess
Gulv: Laminatgulv og belegg på bad

KJELLER
Vegger: Malt mur og trepanel
Tak: Trepanel og synlig bjelker med etasjeskille
Gulv: Malt betong og laminatgulv på innredet rom

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser ingen unormale høydeforskjeller
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjeller på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 40-75mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Største målte avvik i 2.etg er målt gjennom lengden av boligen, fra gang/kjøkken til soverom. Målte høydeforskjeller er utenfor akseptabel toleranse for standardens krav for planhet til gulv

GULV:
-Merkbare ujevnheter/luftrom under gulver i 2.etg

VEGG/HIMLING:
-Lite slitasje. Eventuelle merker/skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

INNVENDIGE TRAPPER:
-Innvendige trapper konstruert etter eldre byggeskikk. Dagens krav til innvendige trapper, skal det være tilstrekkelig med håndrekke på begge sider.

ANNET:
-Wc-rom i kjeller og 2 etasje med gulvmontert toalett, servant og lufteventil i yttervegg. Rom har ikke sluk eller automatisk lekkasjesikring. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales alltid for å hindre eventuelle lekkasjer

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det opplyses om følgende fra tidligere salg:

2023:
-Skiftet pipebeslag, luftehat, beslag rundt vinduer og soilrør til avløpslufting. Utført av Fredrikstad Ventilasjon og Blikkenslagerforretning AS.
-Montert ny servantinnredning, utført av Arne Nilsen AS

2021:
-Malerarbeider på vinduer (skraping, sliping, kitting og maling), utført av Malermester HA Johannessen AS
-Lagt opp til ny kurs til soverom Syd, utført av Viken EL

2020:
-Montering av skyvedørsgarderobe, utført av Borg Bygg og Takst
-Spyling samt rørinspeksjon av uttrekk fra kjeller, utført av Østfold Høytrykk AS
-Utskiftning av vinduer på begge bad (1 og 2.etasje), utført av Borg Bygg og Takst
-Montering av ny utekran og skiftet klosett, utført av Comfort

2018:
-El arbeider i kjeller, utført av Slevik Elektriske AS
-Montering av ny oppvaskmaskin, utført av Comfort
-Installasjon av nye el punkter på kjøkken i 2.etasje og ombygging av sikringsskap, utført av Kråkerøy Elektriske (Viken EL)
-Flyttet vann og avløp på kjøkken, utført av Comfort

Det opplyses om følgende av nåværende eiere:

2024:
-Renovert hele 1 etasje, samt endret planløsning ved at kjøkkenet er flyttet og tidligere wc-rom fjernet
-Nye overflater, vegg, tak og gulv. Undergulv ble også avrettet før legging av nytt gulv i 1.etasje
-Nytt kjøkken og nytt bad i 1.etasje
-Oppgradering av det elektriske anlegget og VVS anlegg i forbindelse med oppussing. Utført Khan Elektro og Engelsviken Rør
-Omgjort tidligere bod i kjeller til wc-rom (ikke bruksendret)
-Pusset opp trappeoppgang
-Nytt gulv i hele 2 etasje
-Nytt gulv på innredet rom i kjeller
-Nytt pipeløp med ny peis 1. etg. Flyttet tidligere ovn fra 1. etg. til 2. etg. Holte Ildsted & Pipe Rehabilitering AS

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.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

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

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

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	77			5	77	
2.etasje	77			5	77	
Kjeller	77				20	57
SUM BYGNING	231			10	174	57
SUM BRA	231					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
1.etasje:
-Trappegang, gang, bad, soverom, stue og kjøkken

2.etasje:
-Trappegang, gang, wc-rom, bad, 2 soverom, stue og kjøkken

Kjeller:
-Gang, wc-rom, boder, vaskekjeller og innredet rom

BRA-e:
1.etasje:
-Ingen

2.etasje:
-Ingen

Kjeller:
-Ingen

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:
TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,36 - 2,46 meter
-Takhøyden i 2.etasje er 2,33 - 2,49 meter
-Takhøyden i kjelleren er 1,95 - 2,10 meter

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no

GARASJE / UTHUS:
Ingen

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

19/05/2025

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Bygningsmassen er fundamentert på stedlige masser av jord/leire. Støpt betong mot grunn i kjeller, mengde isolasjon samt fuktsikring mot grunn er trolig ikke etablert med tanke på oppføringstidspunktet. Yttervegger i kjeller oppført i mur som er pusset og malt. Drenering av senere dato, med synlig knotteplast mot grunnmur, takvann ledes mot terreng.

-Det opplyses om at drenering av nordveggen, frem til trappen ble gjort i 2013 og ble utført av Jan Edvardsen AS. Resten av dreneringen opplyses om å være av eldre dato, ca. 25 år
-Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten, ut ifra forhold og det som måles anses grunnforhold å være stabile på befaringsdagen

Merknader:
-Fundamentering ligger hovedsakelig under bakkenivå og er ikke kontrollert
-Det bemerkes eldre riss/sprekker enkelte steder på grunnmur. Dette anses ikke som unormalt tatt alder i betraktning. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner
-Knotteplast på fremside mot nord har løsnet noe fra grunnmur, det anbefales at denne festes slik at det unngås vanninnsig mellom plast og grunnmur

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er relativ flat. Gang- og parkeringsareal opparbeidet med belegningsstein, plattinger og gressarealer på bakside av bolig.

Merknader:
-Relativt flatt terreng rundt bolig med manglende anbefalt fall fra grunnmur. 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

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Yttervegger oppført i murstein som er pusset og malt på utside, isolasjon i yttervegger antas å være fraværende iht til boligens byggemåte, men allikevel ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Selger opplyser om at hele 1.etasje har blitt etterisolert innvendig med 50mm i forbindelse med oppussing, unntatt trappegangen. Utvendige fasader har vært periodisk vedlikeholdt etter oppføringsåret.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på yttervegger tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med i tiden fremover. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner
-Veggkonstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass og malte trekarmer, ifølge tidligere eier er vinduer restaurert ved at trekarmer er bevart og det er skiftet glass, dette ble utført i tidsrommet 2006/2007 av Østfold Bygg og Vindusrestaurering AS. Vinduer på bad i 1 og 2.etasje skiftet i 2020. Nyere ytterdører i brannklasse EI30 i 1 og 2.etasje, eldre hovedytterdør fra rundt 2000-tallet.

-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:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Valmet takkonstruksjon oppført med sperrer i tre, bygd etter eldre prinsipper. Taket er tekket med teglstein. Ifølge tidligere eier ble taket lagt om i 2008.

-Konstruksjonen kontrolleres fra innside via loftluke
-Konstruksjonen fremstår stabil, ingen merkverdige nedbøyninger eller svikt registreres på befaringsdagen

Merknader:
-Det registreres noe eldre fuktskjolder i undertak samt på deler av konstruksjonen, men fremstår som tørt på befaringsdagen med ingen forhøyede verdier ved måling
-Det gjøres oppmerksom på at konstruksjonen er oppført etter eldre prinsipper, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til dimensjonering, isolasjonsmengde og ventilering

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning oppført med bordtak fra byggeår, undertak med papp, opplekting og teglstein fra 2008.

-Taktekking kontrolleres kun fra bakkenivå der det er mulig, det anses ikke sikkerhetsforsvarlig å undersøke fra tak grunnet boligens høyde

Merknader:
-Det ble registrert noe fuktpåkjenninger og misfarging på innsiden rundt takvindu på loft, samt i undertak og ved gradrenner ukjent årsak men dette kan være kondens eller utette detaljer fra overside som gir noe vanninntreng. Utvendig tekking/detaljer knyttet til beslag og vindu bør kontrolleres under sikkerhetsmessige forhold med bistand fra fagkyndig

©mstr.no

www.bmtf.no

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Kaldtloft med tilkomst fra luke i trappeoppgang. Loftet er gangbart og kontrolleres fra innside.

-Loftet bemerkes tørt på befaringsdagen med gjennomgående lufting via luftespalter i gesimskasser

Merknader:
-Som tidligere nevnt i pkt 4.2 er det registret fuktskjolder/misfarging i deler av undertak og rundt takvindu. Dette kan ha pågått over tid og loftet bør inspiseres med jevne mellomrom ved snøsmelting eller store nedbørsmengder
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra varm side, som kan føre til kondensproblemer
-Avløpslufting over tak er ikke tilstrekkelig isolert, ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens ved at varmluft i røret møter kaldt luft på loftet

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Boligen har 2 balkonger på 5 kvm som vender mot sør-øst, oppført i betong og stål. Boligen har også mindre plattinger i trekonstruksjon med pergola som er frittliggende (ikke vurdert).

-Konstruksjoner fremstår stabil og normale, ingen tegn til svikt eller nedbøyninger observert på befaringsdagen

Merknader:
-Høyde og utforming utført etter eldre byggeskikk og tilfredsstiller ikke dagens krav til utforming av gjeldene krav til sikkerhet. Rekkverket må utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm

7. Våtrom

7.1 Bad 1.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 bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Bad fra 2024.

Fliser på vegger og malt slett himling med downlights. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdører og badekar. Mekanisk avtrekk i yttervegg og avtrekksventil i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

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

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i nedsenk og under badekar.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles svakt fall fra vegger og dør mot nedsenk og til sluk under badekar. Nedsenk ligger 0,5 - 2 cm lavere med 1,5 cm fall på 0,9 meter mot sluk som er ok. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 2,5cm. Forøvrig ukjent utførelse med membran/oppbrett mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024
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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membran av smøremembran og mansjetter.

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

-Plastsluk med funksjonelle vannlåser, selvklebende mansjett med tegn til smøremembran påvist under klemring
-Våtrommet er relativt nytt og det er fremlagt god dokumentasjon med sjekklister og bilder av arbeider membran og fliser. Kriterier for at hulltaking kan unnlates anses å være oppfylt da det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon. Arbeider er utført av Lasse Holst AS

Merknader:

7.2 Bad 2.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 fuktskader, spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2010

Strietapet på vegger og tak-ess i taket. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, dusj rett på gulv/vegg med glassdør. Avtrekksventil i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

©mstr.no

Merknader:
-Innredning har svellet i sideskrog mot dusj, som er indikasjon på at fuktighet blir liggende på materiale eller at innredning står utsatt for vannsprut fra vanninstallasjon
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming

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

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

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-God oppbrett med belegg mot vegg og dør

Merknader:
-Det måles svakt ledende fall fra vegger og dør mot sluk. Fall rundt sluk er manglende, tilnærmet flatt mot sluk fra innervegg/yttervegg. Ved manglende tilstrekkelig fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes tilstrekkelig ned mot sluk og kan bli liggende som gir risiko for å skli på gulvet

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010
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.

Membran av strietapet på vegger og belegg på gulv.

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

-Det ble utført fuktmåling fra tidligere hulltaking fra tilstøtende konstruksjon(soverom) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Plastsluk med funksjonell vannlås, belegg påvist intakt og tilstrekkelig klemt under klemring

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 2024
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

Kjøkken fra Drømmekjøkken, fra 2024.

Malte slette vegger med steinplate over benk, malt slett himling med downlights og fiskebeinsparkett med gulvvarme. Kjøkkenet har over og underskap, benkeplate i stein fra nerostein nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Ventilator kombinert med steketopp av type kullfilter.

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

Merknader:
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften (vurdert i pkt 10.5, ventilasjon)

8.2 Kjøkken 2.etg

TG 1 8.2 Kjøkken 2.etg

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

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

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

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

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

Hvit kjøkken fra EPOQ.

MDF panel på vegger med frostet plate bak vanninstallasjon, malt slett himling og fiskebeinsparkett. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, integrert stekeovn og mekanisk ventilator med avtrekk ut.

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

Merknader:
-Det mangler endetetting på vareror og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom (vurdert i pkt 10.1, VVS)

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Kjellerens vegger og himling bestående av pussede og malte murvegger, noe trepanel i tak og innervegger med trepanel. Kjelleren har tilkomst fra utside via kjellerlemmer og via trappenedgang fra 1.etasje. Det er for øvrig ukjent om kjelleren er innredet senere enn byggeår, ifølge selger er tidligere garasje omgjort til innredet rom.

Merknader:
-Noe eldre riss og sprekker som er pusset og malt over i senere tid, kjelleren fremstår godt vedlikeholdt
-Det registreres saltutslag på yttervegger i bod. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved fraværende eller sviktende drenering på utside
-Vaskekjeller har ingen mekanisk avtrekk. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

©mstr.no

www.bmtf.no

Kjellerens gulv av støpt betong mot grunn, vaskerom har epoxy, innredet rom har opphevet gulv med varmekabler og laminatgulv. Med hensyn til oppføringstidspunktet er det ikke store mengder isolasjon mot grunn eller fuktsikring.

-Ikke noe unormale skjevheter/setninger bemerkes på befaringsdagen. Mindre setninger anses heller som unormalt med tanke på alder. Gulver er godt vedlikeholdt

Merknader:
-Ved manglende fuktsperre mot grunn kan det oppstå kapilæroppsug, dette er fuktighet som trekker seg inn i betongen fra underside og det oppstår som oftest saltutslag som blir synlig fra overside

TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Kjelleren har ingen påforede vegger, hulltaking etterfulgt med fuktsøk er dermed ikke utført.

Til orientering:
-Perioder ved mye nedbør samt væromslag kan det oppstå noe høyere verdier i yttervegger og gulv. Rom under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt boliger oppført etter eldre byggeskikk

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

VVS anlegg bestående av kobber og nyere rør-i-rør system med rørskap plassert i kjelleren, avløp og sluker i plast og soil. Selger opplyser om at alt innvendig vann- og avløpsrør er skiftet ut i forbindelse med oppussing. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran lokalisert i bod bak toalettrom
-Rørskap med drenering mot rom med sluk (vaskekjeller)
-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken i 1 og 2 etasje
-Avløpslufting ført over tak, synlig takhatt på taket og på loft
-Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:
-Avløpslufting over tak er ikke tilstrekkelig isolert, ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens
-Det mangler endetetting på vareror på kjøkken i 2.etasje og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom
-Selger er i dialog med rørlegger og overnevnte merknader skal utbedres før salg

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 29.11.2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

Merknader:
-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
-Det bemerkes noe varmgang i stikkontakt og den har begynt å svelle, selger er opplyst om dette på befaringsdagen

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2024
Det var sist inspisert i April 2025
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

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

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
-Aggregat er plassert på loft
-Selger opplyser om at filter sist ble skiftet April 2025

Merknader:
-Ventilator på kjøkken med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår
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 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.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjeller. Anlegget er utenpåliggende og skjult, det er totalt 23 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for arbeider med anlegget. Utført Kahn Elektro AS
-Det foreligger også boligperm med dokumentasjon for tidligere arbeider/endringer utført på anlegget

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:
-Kontroll utført den 26.11.2011. Avvik i rapport er rettemeldt, og rapport er godkjent og avsluttet hos oss

Merknader:
-Som nevnt i pkt 10.2 ble det påvist varmgang i stikkontakt til bereder. Selger er opplyst om dette på befaringsdagen. 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

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.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-Det er utført romendringer i 1.etasje hvor kjøkken og bad er flyttet, dette berører kun hoveddel av bolig og er ikke søknadspliktig ved bruksendring
-Tidligere bod i kjelleren er nå omgjort til wc-rom. Dette er endring fra tilleggsdel til hoveddel, som er søknadspliktig ved bruksendring
-Innredet rom i kjeller er ikke godkjent for varig opphold. Takhøyde er også lavere enn 2,0 meter, for bruksendring av rom i kjeller må takhøyden minimum være 2,0 meter. Vindu er ikke godkjent som et rømningsvindu, avstand fra gulv til underkant vindu skal maks være 1,0 meter, samt at det må minimum ha fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, summen av bredde og høyde må være minst 1,5 meter. Skal et kjellervindu brukes som rømningsvei, må det for eksempel ha minst 70 cm høyde om det har en bredde på 80 cm for å være godkjent
-Innvendige trapper utformet etter eldre prinsipper, det mangler tilstrekkelig med håndrekker på begge sider av trappeløp
-Høyde og utforming av rekkverk på balkonger skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak utført på eiendommen. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

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 08.03.2023 og 10.12.2024, følgende anmerkning ble registrert:
-Hull etter røykrør i skorstein: Hullet må mures igjen med samme materiale som skorsteinen opprinnelig er laget av. Kommentar: Gjelder ovnsrøret i kjelleren som ikke er fjernet. Det er murt igjen inne i røret, men her må selve ovnsrøret fjernes og skorsteinen må mures igjen med murstein. Eier skal få noen til å gjøre jobben innen 1 år. Den muntlige tilbakemeldingen er i orden

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Det bemerkes eldre riss/sprekker enkelte steder på grunnmur. Dette anses ikke som unormalt tatt alder i betraktning. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner -Knotteplast på fremside mot nord har løsnet noe fra grunnmur, det anbefales at denne festes slik at det unngås vanninnsig mellom plast og grunnmur
1.3	Terrengforhold
	-Relativt flatt terreng rundt bolig med manglende anbefalt fall fra grunnmur. 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
2.1	Yttervegger
	-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på yttervegger tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med i tiden fremover. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner -Veggkonstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Det registreres noe eldre fuktskjolder i undertak samt på deler av konstruksjonen, men fremstår som tørt på befaringsdagen med ingen forhøyede verdier ved måling -Det gjøres oppmerksom på at konstruksjonen er oppført etter eldre prinsipper, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til dimensjonering, isolasjonsmengde og ventilering
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det ble registrert noe fuktpåkjenninger og misfarging på innsiden rundt takvindu på loft, samt i undertak og ved gradrenner ukjent årsak men dette kan være kondens eller utette detaljer fra overside som gir noe vanninntreng. Utvendig tekking/detaljer knyttet til beslag og vindu bør kontrolleres under sikkerhetsmessige forhold med bistand fra fagkyndig
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Som tidligere nevnt i pkt 4.2 er det registret fuktskjolder/misfarging i deler av undertak og rundt takvindu. Dette kan ha pågått over tid og loftet bør inspiseres med jevne mellomrom ved snøsmelting eller store nedbørsmengder -Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra varm side, som kan føre til kondensproblemer -Avløpslufting over tak er ikke tilstrekkelig isolert, ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens ved at varmluft i røret møter kaldt luft på loftet
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Høyde og utforming utført etter eldre byggeskikk og tilfredsstiller ikke dagens krav til utforming av gjeldene krav til sikkerhet. Rekkverket må utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm
7.2.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	-Det måles svakt ledende fall fra vegger og dør mot sluk. Fall rundt sluk er manglende, tilnærmet flatt mot sluk fra innervegg/yttervegg. Ved manglende tilstrekkelig fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes tilstrekkelig ned mot sluk og kan bli liggende som gir risiko for å skli på gulvet
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Noe eldre riss og sprekker som er pusset og malt over i senere tid, kjelleren fremstår godt vedlikeholdt -Det registreres saltutslag på yttervegger i bod. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved fraværende eller sviktende drenering på utside -Vaskekjeller har ingen mekanisk avtrekk. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
10.5	Ventilasjon
	-Ventilator på kjøkken med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sohlberg, Monica Arentz	9578-5999-4-1316643	2025-04-24 10:23:42
Sohlberg, Svenn Erik Arentz	9578-5999-4-1205283	2025-04-24 11:21:30

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
24. apr. 2025

Oppdragsnummer
30-0122/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
St.Croix gate 25, 1607 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Monica Arentz Sohlberg, Svenn Erik Arentz Sohlberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2023

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: 123456
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Geir Ottesen AS Khan Elektro AS Lasse Holst AS Engelsviken Rør AS Nytt bad 1 Etg. 2024 Se boligmappe 2. Etg. Se vedlagt egenerklæring fra tidligere eier.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 1. Etg. Helt nytt bad og nye tettesjikt. Utført av Lasse Holst AS . Se boligmappe Bad 2. Etg. se vedlagt egenerklæring fra tidligere eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etg. Fliselegger Lasse Holst AS - Khan Elektro AS - Engelsviken Rør AS Byggmester Geir Ottesen AS se boligmappe. - Bad bygget helt nytt fra bunnen av, som inkluderer tak, vegger og gulv med flis. Ny baderomsinnredning, dusj, badekar og wc. Bad 2. Etg. Nytt 2010. Se vedlagt egenerklæring fra tidligere eier . Satt inn ny glass dusjvegg 2024. Vegg malt av nåværende eier høst 2024.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Holte Ildsted & Pipe Rehabilitering AS - nytt pipeløp - ny peis 1. etg. - flyttet tidligere ovn fra 1. etg. til 2. etg. 2024. Se boligmappe. Se vedlagt egenerklæring fra tidligere eier. Nytt tak 2010 og fasade rehabilitert unntatt nordveggen i 2002. Restaurert vinduer til dobbelt glass . Kun faglært. Norbygg AS, Muremester Paul Opsahl AS, Østfold Bygg og vindusrestaurering AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon mottatt fra forrige eier og i egenerklæringsskjema. Drenering er foretatt rundt hele huset unntatt rundt kjellernedgang og under inngangstrapp. Første drenering ble utført i ca 2000 og siste i 2013 (nordvegg frem til trapp) siste drenering ble utført av Jan Edvardsen AS iflg kvittering. Første drenering tror tidligere eier det var Martinsen og Sønn som gjorde.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Khan Elektro AS 2024 - 1 etg er restaurert og det er helt nytt el anlegg installert her. Varmekabler stue/kjøkken, gang og bad. 2 etg. nytt el anlegg i stue, gang, 1 soverom. Kjeller etg er el anlegg gjennomgått og konrollert og lagt om. Se boligmappe. Se også vedlagt egenerklæring fra tidligere eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2024

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Engelsviken Rør AS - alle rør i boligen er skiftet + innstallering av vannlås i 2024. Se boligmappe.

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

Nei

Eventuell kommentar: Se vedlagt egenerklæring fra tidligere eier. I ca 2000, ble nedkjøringen til garasjen fylt igjen og rommet ble innredet til kontor.

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: Service balansert ventilasjon 2025.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Vi har utbedret noen få risser i murvegg på vaskerommet i kjeller som er helt normalt ifht. boligens byggeår.

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: Nytt 2024

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

Eventuell kommentar: Se vedlagt egenerklæring fra tidligere eier.

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

Eventuell kommentar: Se vedlagt egenerklæring fra tidligere eier. Tak nytt 2010

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

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

Beskriv: Gulv 1. etg. avrettet 2024 av Lasse Holst AS, grunnet skjevhet som det ofte er på gamle hus. Noen overfladiske sprekker på fasaden. Fasaden ble rehabilitert av fagkyndige i 2002 unntatt nordveggen. Se vedlagt egenerklæring fra tidligere eier.

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

Eventuell kommentar: Nytt 2024 se boligmappe.

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: Dette er en regulert tomannsbolig. Utleiedelen leies ikke ut i dag da vi bruker hele boligen selv.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Se vedlagt egenerklæring fra tidligere eier.

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: 30-0122/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sohlberg, Svenn Erik Arentz	2025-04-24	Sohlberg, Monica Arentz	2025-04-24

Identifikasjon: bankID Sohlberg, Svenn Erik Arentz

Identifikasjon: bankID Sohlberg, Monica Arentz

SIGNICAT

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-300/1145/0

Bruksnavn	ST CROIXGT 25	Beregnet areal	513.4
Etablert dato	09.07.1934	Historisk oppgitt areal	525.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MONICA ARENTZ SOHLBERG		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		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
NM - Nymatrikulering	09.07.1934			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	02.03.1998	513.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13415331	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk

Bygning 13415331: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	222.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	222.0
Avløp		Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.07.1935	15.07.1935

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	108.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	108.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	74.0	0.0	74.0	0.0
K01	0	74.0	0.0	74.0	0.0
H02	1	74.0	0.0	74.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
St.Croix gate	25		1607 FREDRIKSTAD

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	**Bnr:** 1145	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	St.Croix gate 25		
Areal:	513.4 m² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	2		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 310 - Ras- og skredfare, H310 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 Nasjo 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 335 Lykkeberg	**Formål/Hensynssone:** 661 - Bevaring av bygninger 912 - Bolig/Kontor	**Godkjent/vedtatt:** januar 30, 1992
Reguleringsbestemmelser: Regbest335_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.
Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: St.Croix gate 25, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1145/0/0

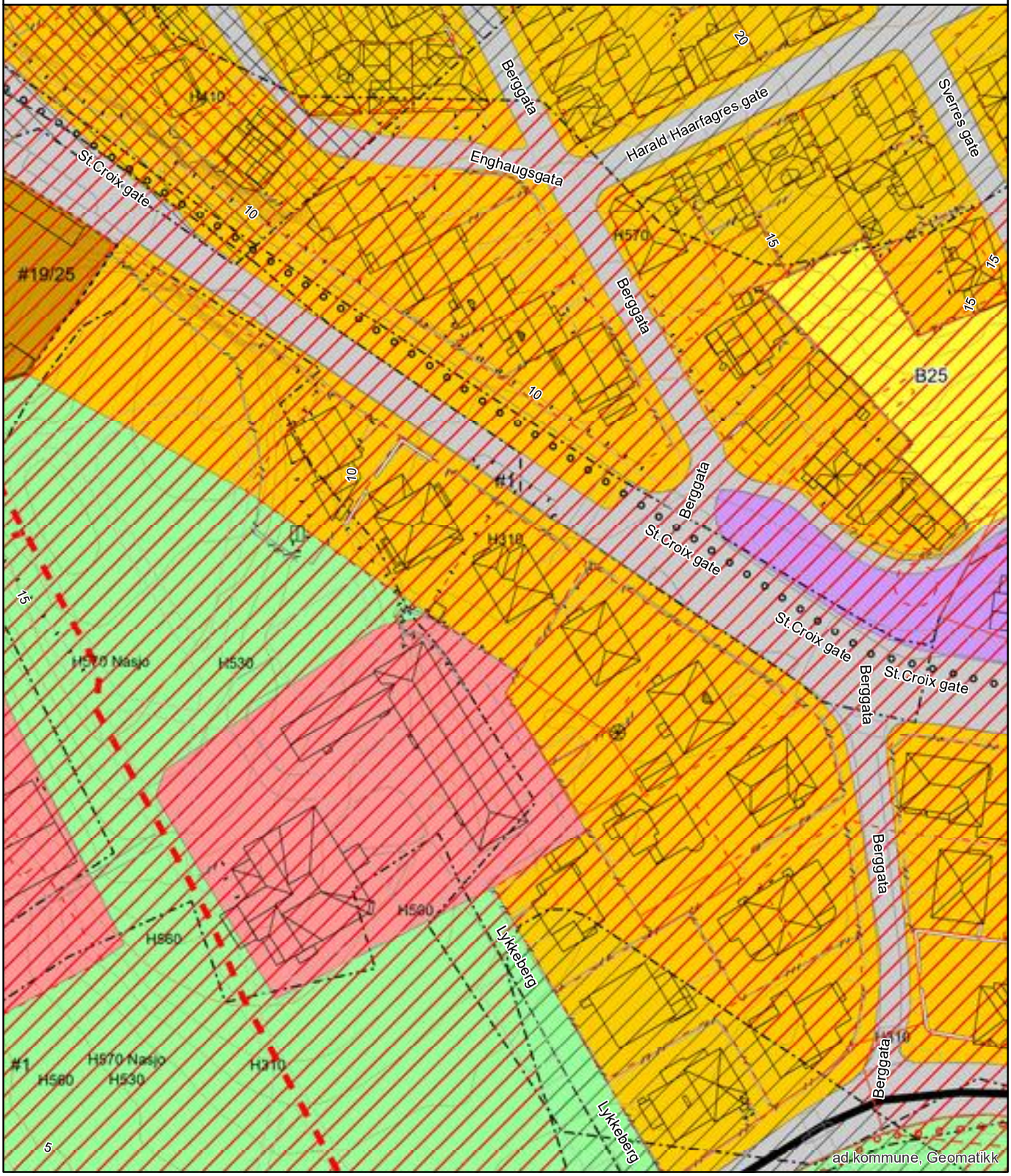
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-02

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: St.Croix gate 25, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1145/0/0

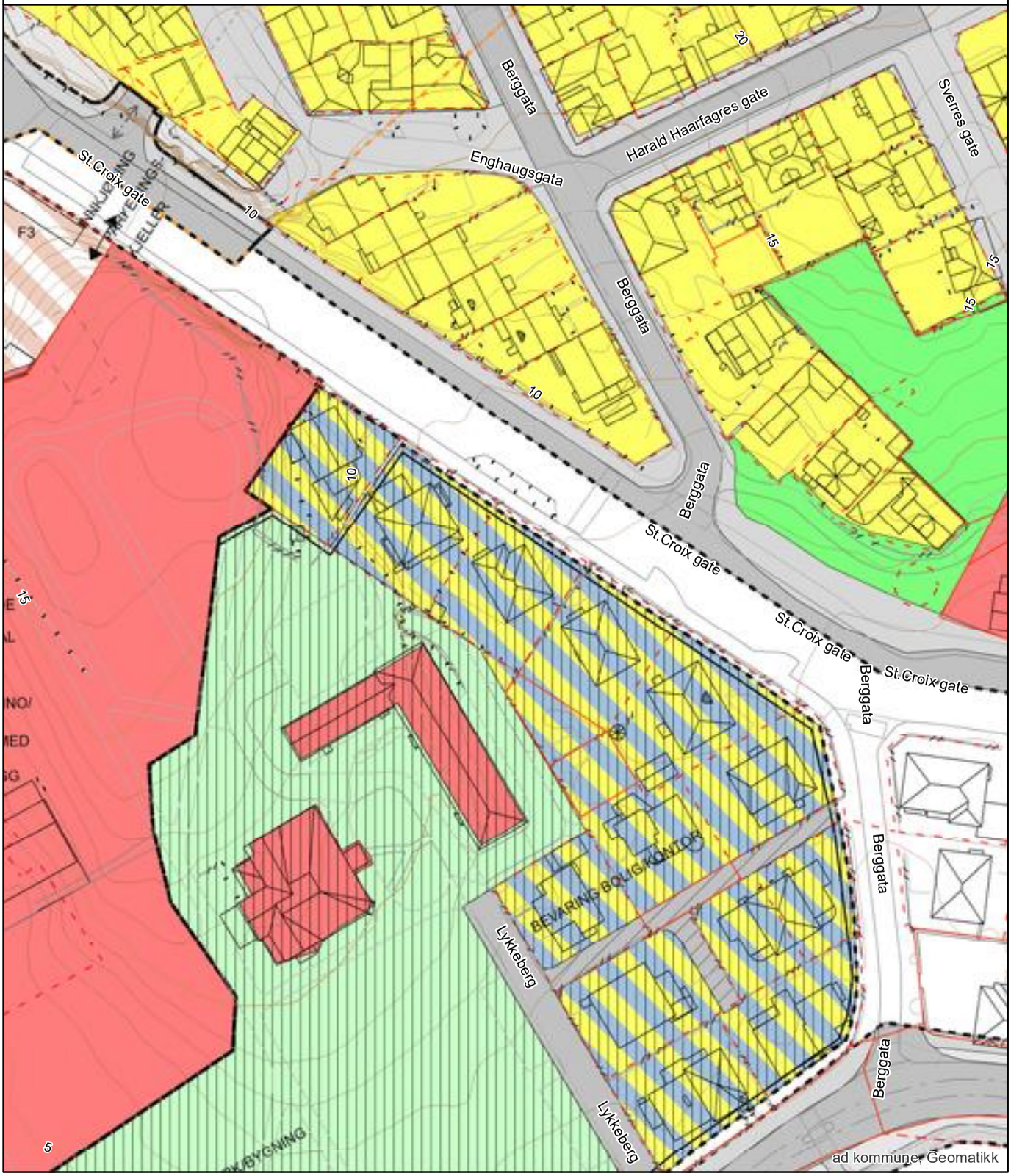
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-02

N

Planident: 335
Ikrafttredelsesdato: 30.1.1992
Plannavn: Lykkeberg

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.



Plan nr.: 335

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLANFOR LYKKEBERG, FREDRIKSTAD KOMMUNE.
rev. 10.07.91

§1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§2. Formålet med planen er å bevare bygningsmessige, antikvariske og andre kulturelle verdier i Lykkebergkvartalet.

§3. Området er regulert til:
- trafikkområde
- spesialområde (bevaring bolig/kontor og bevaring Lykkeberg - bygninger og park.)

§4. Lykkeberg - bygninger og park
Lykkeberg hovedhus og stall skal bevares. Ved utbedring og fornyelse skal bygningenes særpreg bevares. Landskapsmessige tiltak i parken må skje som ledd i bevaringen av hele Lykkeberganlegget. Bruken av parken må sees i sammenheng med aktivitetene i hovedhuset, og den må ikke utvikles i strid med bevaringsintensjonene

§5. Bolig/kontor Lykkeberg øst.

.1 Bebyggelsen i "Lykkeberghagen", vist på planen, skal bevares som et tidstypisk eksempel på villabebyggelse med opparbeidede haver. Ved utbedring og fornyelse skal bygningene gis en eksteriørmessig utforming i bygningenes funksjonalistiske stil.

.2 Påbygg tillates ikke. Tilbygg skal ha gesims og mønehøyder som underordnes eksisterende bygningshøyder.

.3 Ved gjenoppførelse av bygninger som har vært utsatt for brann o.l. kan bygningsrådet forlange at disse gjenoppbygges med sitt opprinnelige utseende.

.4 Ved bruksendring fra bolig til kontor skal det ved søknaden legges ved utomhusplan etter Fredrikstad bygningsråds retningslinjer. Biloppstillingsplasser med manøvreringsareal skal ikke utgjøre mer enn 30% av den ubebygde del av tomten. Øvrig ubebygget tomt skal være opparbeidet som have.

.5 Næringsvirksomhet som etter bygningsrådets skjønn er til ulempe for naboer, tillates ikke.

§6. Fellesbestemmelser for spesialområdene

.1 Før omfattende utbedring eller tilbygg/nybygg tas opp til endelig behandling i bygningsrådet, kan rådet kreve at den fornyede/nye enhet vises innpasset i det eksisterende bygningsmiljø med fasadeoppriss som også omfatter den tilstøtende bebyggelsen, og plan for den fulle utnyttelse av eiendommen og redegjørelse for utforming av detaljer.

.2 Parkering for beboere og næringsdrivende i spesialområdene vurderes i et helhetsperspektiv, eventuelt som fellesløsninger etter bygningsrådets skjønn.

Parkeringsnorm:	kontor	15 p.pl. pr 1000 m^2 BRA
	håndverk m.m.	15 P.pl. pr 1000 m^2 BRA
	bolig	til 85 m^2: 1,5 plass
		fra 85 m^2: 2 plasser

.3 Dersom det ikke er tilstrekkelig plass for parkering etter normen som følge av bestemmelsen i §5.4 vil det ved bruksendring til blandet formål for den enkelte eiendom hvor maks en etasje benyttes til kontor, ikke kreves økt parkeringsdekning.

§7. Bevaringsverdige trær/tregrupper vist på reguleringsplanen skal ikke fjernes uten tillatelse fra kommunen. Annen verdifull vegetasjon skal tas vare på i størst mulig grad.

§8. Arbeider som medfører forandringer av bygningens eksteriør og som krever byggetillatelse forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før avgjørelse fattes.

Arealplaner under arbeid

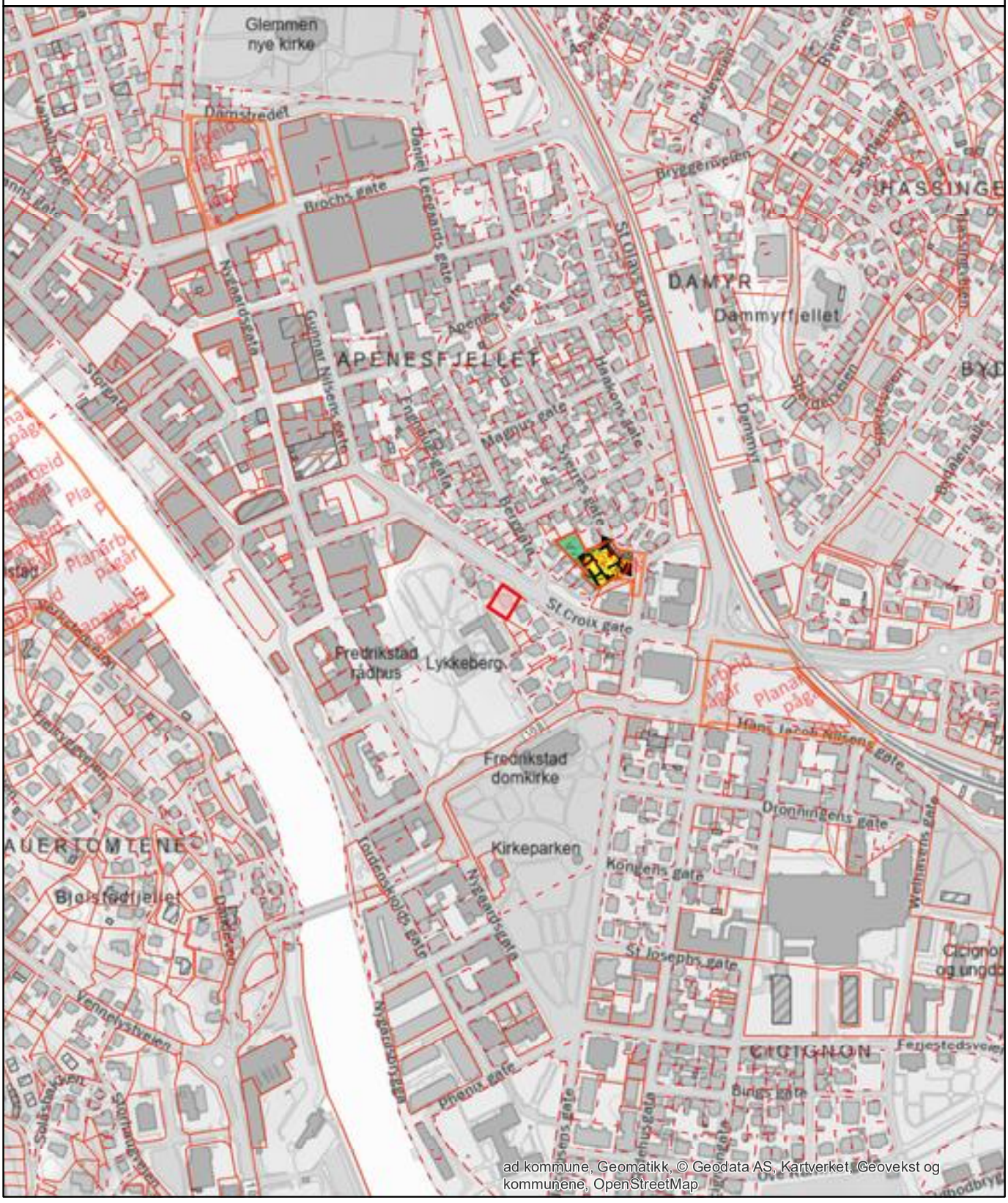
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: St.Croix gate 25, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1145/0/0

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

N

Datakilde: Geovekst, FKB
Planident: 1131
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Plannavn: Detaljregulering for Badehusveien, gbnr. 300/1228 m.fl.



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

Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: St.Croix gate 25, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1145/0/0

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

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: St.Croix gate 25, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1145/0/0

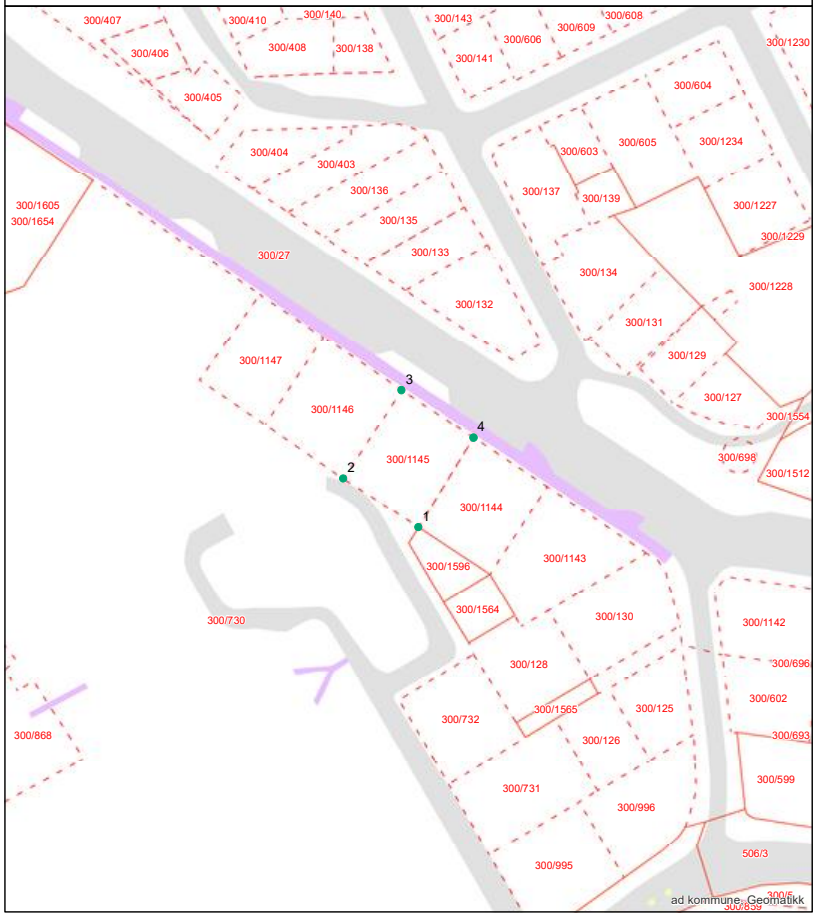
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-02

N

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

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

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



Grensepunktrapport

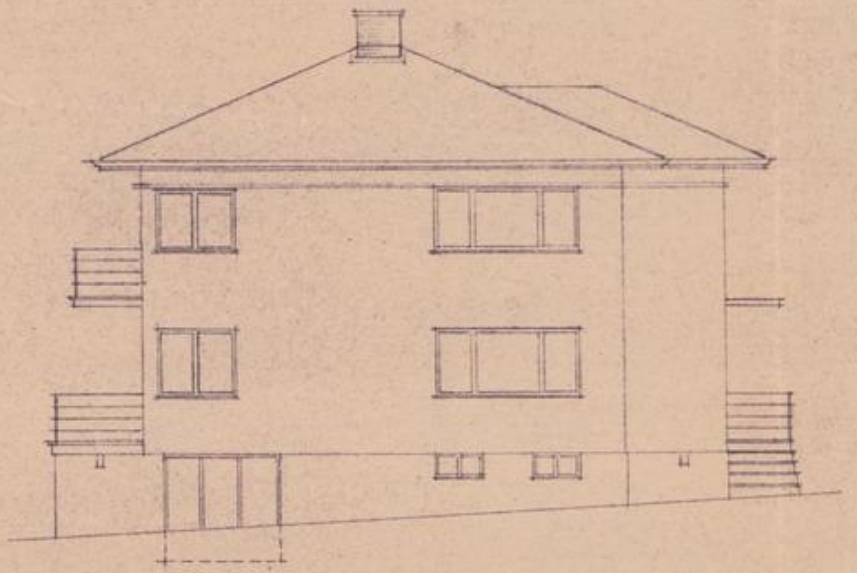
Rapportdato : 2.4.2025

Areal og koordinater:

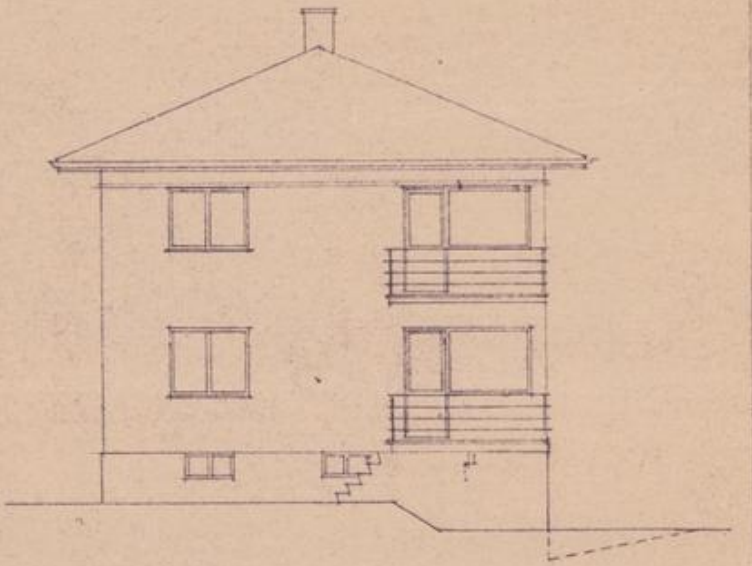
Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
513.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

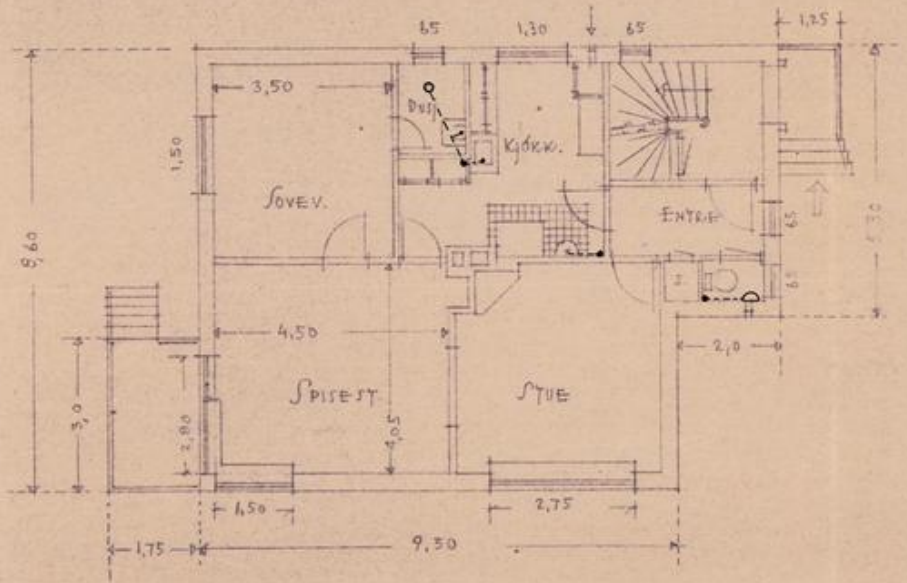
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565123.86507	610893.967466	Ikke spesifisert	21.09	Gjerdestolpe		Totalstasjon	14	0
2	6565135.31305	610876.255407	Ikke spesifisert	24.97	Umerket		Annet	200	0
3	6565156.11559	610890.03376	Ikke spesifisert	20.26	Umerket		Annet	200	0
4	6565144.95411	610906.917127	Ikke spesifisert	24.75	Umerket		Terrengmålt	51	0



MOT ST. CROIX GT.

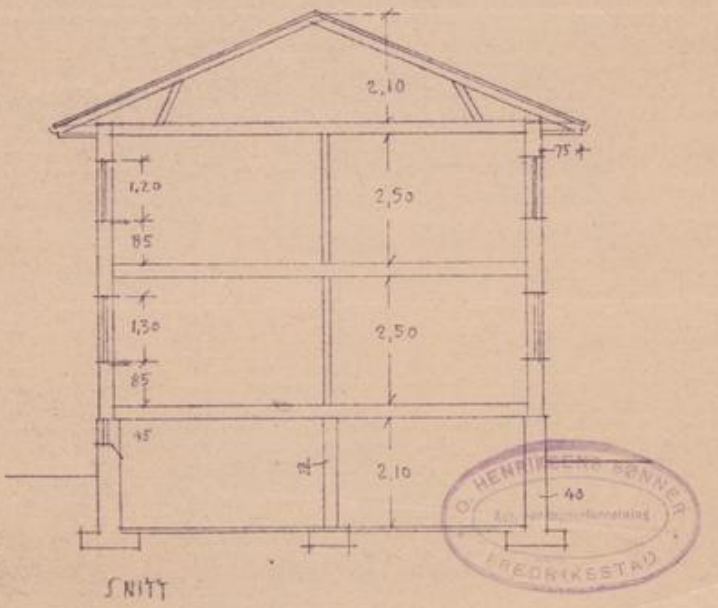


MOT SYD



1. ETG.

M= 1/100



SNITT

Fredrikstad Stadsingeniørkontor
15. september 1934
Ole Roed

HR. SVERRE SCHWAN
ST. CROIX GT. 25

JUNI 33.

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 11.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 1145
Adresse: St.Croix gate 25, 1607 FREDRIKSTAD
Referanse: 30-0122/25

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
04. April 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**300**	Bnr.:	**1145**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**St.Croixgate 25**					

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: 08.03.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 10.12.2024	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Sohlberg Monica Arentz

St.croix Gate 25

1607 Fredrikstad

Adresse:	St.croix Gate 25 (H - 1 - 1)	**Dato:**	04.04.2025
Bygningsnr:	13415331	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	300 / 1145 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Stian Christoffersen
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	15079
Tilsyn:	Utført 08.03.2023		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

Avvik røykløp:

Gjelder: Teglskorstein **Plassering:** 1

1 Hull etter røykrør mures igjen

Hull etter røykrør i skorstein: Hullet må mures igjen med samme materiale som skorsteinen opprinnelig er laget av. Kommentar: Gjelder ovnsrøret i kjelleren som ikke er fjernet. Det er murt igjen inne i røret, men her må selve ovnsrøret fjernes og skorsteinen må mures igjen med murstein. Eier skal få noen til å gjøre jobben innen 1 år. Den muntlige tilbakemeldingen er i orden. Stic

Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*

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.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/1145/0/0

Eierrepresentant: Sohlberg Monica Arentz

Regningsmottaker: Sohlberg Monica Arentz

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	ST CROIXGT 25	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1145	Oppgitt areal	525 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	513,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	St.Croix gate 25	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1607 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lykkeberg	Valgkrets	Sentrum

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13415331	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		108

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SOHLBERG MONICA ARENTZ	St.Croix gate 25	1607 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	01.05.2025	1/1	0	kr 466,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.05.2025	1/1	0	kr 3 198,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.05.2025	1/1	0	kr 5 205,00
60	ESkatt Bolig	2 461 800,00 0/00	kr 3,20	01.05.2025	1/1	0	kr 7 877,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 751,00	01.05.2025	1/1	0	kr 4 689,00
350	AKONTO AVLØP	160,00 M3	kr 32,18	01.05.2025	1/1	0	kr 6 436,00
250	AKONTO VANN	160,00 M3	kr 16,80	01.05.2025	1/1	0	kr 3 360,00

kr 31 231,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
19177859	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	1.11.2024	2024	160	4963

Skatteetaten

Dato
03.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 300 Bnr 1145 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

St.Croix gate 25, 1607 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 050 758
Som sekundærbolig:	kr 4 203 030

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 2. april 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 1145 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: St.Croix gate 25, 1607 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

Grunnkart

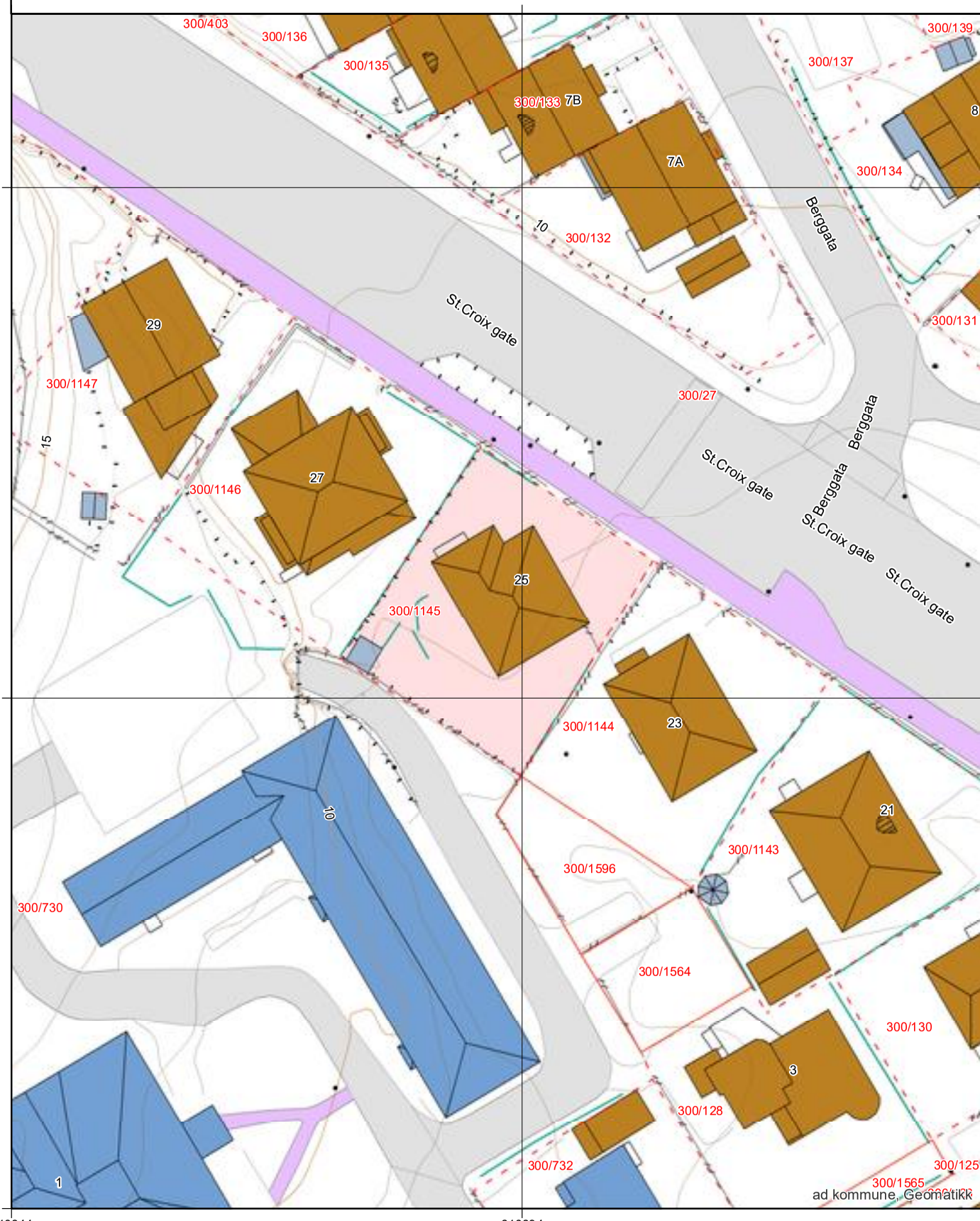
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: St.Croix gate 25, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1145/0/0

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

N

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



ad kommune, Geomatikk

Grunnkart med ortofoto

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: St.Croix gate 25, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1145/0/0

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

N

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 2.4.2025

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 300 / 1145 / 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

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/LINE PETTERSEN
POSTBOKS 106
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0071/23
Vår referanse: 3215556/21716842
Bestilling: C3 2023-06-21 (5) 77

Dato
21.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9345	86	19.7.2002	BESTEMMELSE OM GJERDE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3004 FREDRIKSTAD	300	1145	0	0

[x] 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

D. a. 2200,-

TINGLYST 19 JULI 2002
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 9345

SKJØTE

Innsender (returadresse)
Fredrikstad kommune
Eiendomsavdelingen
1602 Fredrikstad

Eiendommen(e)

Kommnr.	Kommunens navn	Adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Ideell andel
0106	Fredrikstad	St.Croixgate 25	300	1145			1/1

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

Beskaffenhet: 1. Bebygd X 2. Ubebygd

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

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

Kjøpesum:
Kr. 88.200,-
Utlyst til salg på det frie marked: Ja Nei X

Omsetningstype:
1 Fritt salg X | 2 Gave (helt eller delvis) | 3 Ekspropriasjon | 4 Tvangsauksjon | 6 Skifteoppgjør | B Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

Salgsverdi / Avgiftsgrunnlag
Kr.

Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr.	Navn	Ideell andel
00940039541	Fredrikstad kommune	1 / 1

Overdras til

Fødselsnr./Foretaksnr.	Navn	Ideell andel
	Kari Elisabeth Sand	1/1

Særskilte avtaler:
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kjøper må tåle at det gjennom eller over den ubebygde del av tomten føres ledninger for vann, kloakk, overvann, elektrisk strøm, TV/radiosignaler og telefon for andre tomter i området.

Kjøper holder, bekoster og vedlikeholder alt gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendommer dersom kommunen krever det.

Overdragelsen av gnr.300 bnr.1145 gjelder bare tomtegrunn i forbindelse med innløsning av festekontrakt.

Festekontrakten på gnr. 300 bnr. 1145 skal slettes.

Doknr. 9345 Tinglyst 19.07.2002 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kjøpers/Erververs underskrift ved innløsning av festetomt:

Sted , dato
Fredrikstad 13/6 2002

Kjøpers/Erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Kari Elisabeth Sand	Kari Elisabeth Sand

Erklæring om sivilstand m.v.

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ? Ja Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? Ja Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? Ja Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Fredrikstad 4.7.2002

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

Som ektefelle/registret partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registret partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Andre avtaler (tinglyses ikke)

Tinglysning / Påtegninger

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: BDS2257
Matrikkel: 3107-
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 300/1145/0/0



Hjemmelshavere:
Monica Sohlberg



Adresse:
St.Croix Gate 25,
1607 FREDRIKSTAD

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 33 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Samsvarserklæring	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2018-12-07
Risikovurdering S2	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2018-12-07
Risikovurdering R1	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2018-12-07
EL-Kontrollen - Sluttkontroll	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2018-12-07
Rapport skjema for måleverdier Kurs 21 - 30	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2018-12-07
Rapport skjema for måleverdier Kurs 11 - 20	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2018-12-07
Rapport skjema for måleverdier Kurs 1 - 10	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2018-12-07
BRYTER INF 16/1 SKRU HV	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2018-12-07
GARO KOMFYRVAKT SR3 MED BATTERI SENSOR	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2018-12-07
STIKK PÅVEGG DOBBEL M/J SKR HV	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2018-12-07
STIKK PVG ENKEL M/JORD HVIT	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2018-12-07
TEKN, PLUGG 2X25A +JORD HVIT	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2018-12-07
SPCT2-385/3 OVERSP.VERN KOMPL	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2018-12-07
PKPM2-10/2/C/003-A JORDFEILAUT	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2018-12-07
PKPM2-15/2/C/003-A-OL JORDF.AU	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2018-12-07
PKP62-25/2/C/003-A JORDFEILAUT	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2018-12-07
ASD 180 PLASTDEKSEL (10 MOD)	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2018-12-07
ASD 290 PLASTDEKSEL (16 MOD)	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2018-12-07

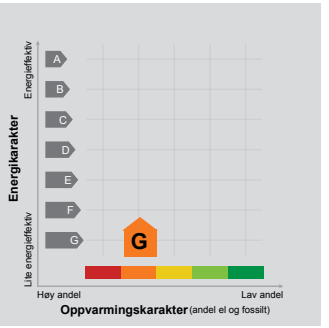
Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
CALANDO BØRSTET STÅL 60W E27	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2018-12-07
CHEF HVIT 3X4,5W LED 2700K	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2018-12-07
Samsvarserklæring	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2018-12-07
Risikovurdering S2	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2018-12-07
Risikovurdering R1	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2018-12-07
EL-Kontrollen - Sluttkontroll	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2018-12-07
PR 500V 2X2.5/2.5LIMT TREKK&K.	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2018-12-07
RS16/1P BRYTER 1POL 16A PH	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2018-12-07
STIKK PVG DOBBEL U/JORD HVIT	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2018-12-07
GARO-Brukerveiledning.pdf	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2018-12-07
Samsvarserklæring	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2019-02-08
Risikovurdering S2	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2019-02-08
Risikovurdering R1	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2019-02-08
EL-Kontrollen - Sluttkontroll	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2019-02-08
SG A60 10W E27 2700K 190D DIM	KRÅKERØY ELEKTRISKE AS	Elektriker	2019-02-08

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

ENERGIATTEST

Adresse	St.Croix gate 25
Postnummer	1607
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	1145
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13415331
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-105646
Dato	10.04.2025



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)

- Tiltak utendørs
- Etterisolering av yttervegg
- Montering tetningslister
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1935
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	231
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/beregning-av-energikarakteren/).

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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik
Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

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

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

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

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0122/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: St.Croix gate 25 1607 FREDRIKSTAD

Betegnelse: Gnr 300, bnr 1145 (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