NORDVIK

Fossumveien 19B

2 soverom | 74 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Fossumveien 19B

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
22 Om boligen
33 Nabolagsprofil
35 Tilstandsrapport
50 Egenærklæringsskjema
55 Andre vedlegg
81 Kontaktinfo
85 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
87 Forbrukerinformasjon om budgivning
88 Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.10.2025









Nøkkelinformasjon

Moderne 3-roms leilighet fra 2018 i tomannsbolig i Bjørndalen. Kort vei til marka og til sentrum. Stilfull og familievennlig.

Prisantydning	**4 190 000,-**
Omkostninger	**106 130,-**
Totalpris	**4 296 130,-**
BRA-i	**74 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2018**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

- Fossumveien 19B er en leilighet i 1. etasje av en tomannsbolig oppført i 2018. Nærområdet er grønt og stille, og du bor bare 800 m unna Dammene. Til sentrum er det 1 km, og til nærbutikk og skole - en kort spasertur. Dette er et aktivt og praktisk sted å bo, med sentrums elvepromenade, restauranter og kulturtilbud så tilgjengelig. Boligen står moderne og frisk i beiset kledning og hvitpusset mur. Terrassen på 37 kvm skjermes av levegger og hekk og har stor markise. Det fins parkering langs hussiden med elbillader og egen bod. Rommene er stilfullt utformet i elegante fargetoner og med store vinduer som gir et deilig lysinnslipp. Det fins to nydelig soverom, det ene med walk-in closet, så her er det plass til en liten familie. God isolasjon, tykke vinduer, varmepumpe og balansert ventilasjon

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 79 kvm

Fossumveien 19B, Fredrikstad
1.etasje



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


































wild
and
free
LUCA




LES
FLEURS
wild and free









1756641720107

1756641720100



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0253/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fossumveien 19B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 209, bnr 26, snr 4 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Mia Marie Kristiansen
Stine Annette Kristiansen

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
104 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
106 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
125 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 296 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 315 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 37 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. - Entre, gang, to soverom, bad, teknisk rom, stue og kjøkken
BRA-e: 5 kvm. - Bod
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 37 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TAKHØYDER
- Takhøyden i 1.etasje er 2,41 - 2,57 meter

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

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker der måling kunne utføres.

Solforhold
Selger opplyser at eiendommen har sol gjennom store deler av dagen, med morgensol ved inngangsdøren og på verandaen på baksiden av huset fra tidlig på dagen til omkring kl. 16–17 på sommerstid. Deretter flytter solen seg til hagen foran huset, hvor den går ned bak Bjørnefjellet rundt kl. 19–20.

Standard
Entréen er flislagt, har delikate sandfargede vegger og hvitt tak med downlights. Forventningene om en bolig av

god kvalitet blir plantet fra første stund.
Du henger fra deg i en innebygd speilgarderobe med stilige, sorte rammer.
Til siden for garderoben finner du teknisk rom som også er vaskerom.

Til den andre siden ligger badeværelset, som er nydelig. Gulvene har lune fliser, mens veggene er hvite, bortsett fra endeveggen som har grå betontekstur. Mot denne står dusjhjørnet, nedsenket og med mosaikkfliser. Innredningen er hvit og ren, og her er det varmekabler på gulv.

Vi går ut i stuen og ser de store høye vinduene og balkongdøren ut mot hagen, som bader rommet i dagslys.
Stilen er ytterst gjennomført og gjennomtenkt.
Veggene er slette og varme, i rent listfritt møte med taket, som også her er utstyrt med downlights.
På gulvet ligger en naturlig og lettstelt laminat med varmekabler under, som klinger fint sammen med de øvrige flatene.
Du merker dessuten at takhøyden er litt over gjennomsnittet.
I midten foran de store glassflatene finner spisestuen en naturlig plass.
Innerst til høyre får sofakroken god plass.

I motsatt ende ligger kjøkkenet, som et stilig, mørk hjørne.
Innredning fra IKEA har slette fronter og integrerte hvitevarer, der både stekeovnen og oppvaskmaskinen er ny fra 2024.
Fiskebeinsflisene på bakveggen tilfører ekstra karakter.
Kjøkkenet har to egne vinduer, noe som gir energi og trivsel til den som lager mat.

De to soverommene viderefører den elegante stilen.
Det ene egner seg til barnerom, gjesterom eller eventuelt kontor.
Hovedsoverommet har et stort todelt vindu som strekker seg helt ned til gulvet, og det ser ut på hagen uten innsyn fra naboene.
En åpning i veggen leder inn til et walkin-closet med god plass og fin belysning.

I stuen henger en varmepumpe, og boligen har balansert ventilasjon.
På de dype karmene, ser du at veggene er godt isolerte, og vinduene er 3-lags.
Alt dette gir godt inneklima og lave strømregninger.
Gangen, badet og stuen har varmekabler i gulvene.

Alt i alt fremstår dette som en svært tiltalende bolig.

Parkering
Egen biloppstillingsplass på gårdsplassen rett utenfor boligen, med plass til tre biler. Det er installert elbillader fra Easee.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:

- Veranda utvidet og påbygd med levegger på begge sider

- Elbillader installert i 2021

- Varmepumpe fra 2022

- Nye kjøkkenfronter, benkeplate, servant, blandebatteri og fliser over benk i 2018

- Ny stekeovn og oppvaskmaskin sommeren 2024

- Oppført redskapsbod utendørs

- To markiser (foran og bak huset) fra 2021

- Skyvedørsgarderobe i gang fra 2021

- Huset malt utvendig sommeren 2021

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 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: Hadde en liten fuktskade i taket og vegg i vår sportsbod. Beslag over dør og vindu hos naboen oppe på terrasse var lagt feil. Vår skade i bod og beslag hos nabo er fikset av Polygon, gjennom forsikringsselskapet vårt, sommeren 2025.

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: Storm Elektro har montert elbillader i 2021

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
- Når ble kontrollen utført? Ved installasjon av elbillader i 2021.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm Elektro monterte ny Easee lader i 2021.

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

- Ja, både faglært og ufaglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har bygd ut terrasse, bygd levegger og en liten redskapsbod. Dette er utført av faglært snekker i familien. Det er satt opp én stikkontakt på terrasse ute gjort av ufaglært.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv: Hatt ett tilfelle av skjeggkre i leilighet. Dette ble fikset gjennom forsikringsselskapet av Pelias hvor hele boligen ble sanert med en gang september 2024, effektivt og greit. Ikke sett noe siden.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Kun da vi kjøpte leiligheten da den var ny i 2018.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
Beskriv: Det knirker i laminat på spesielle punkter. Mindre om vinteren og mer knirk på sommeren. Vært slik siden leiligheten var ny. Ny oppvaskmaskin og stekeovn kjøpt sommeren 2024.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Marcus Winther

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

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:

Grunnforhold er ukjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn og radonsperre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel og fiberpuss fra 2018. Mengde isolasjon antas å være ca 20 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmer og alukledning på utsiden. Vinduer er av type fastkarm med toppsving og det registreres datostempling fra 2018. Ytterdør fra 2018. Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak av takduk/papp eller lignende, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Markplatting i trekonstruksjon mot øst med tilkomst via balkongdør i stue og fra utsiden. Konstruksjonen har terrassebord på overside og levegger i spileformat.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:

-Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, datert 14.06.2017. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-På opprinnelige tegninger er spisestue i dag soverom og kjøkkenet er i dag der hovedsoverom var tegnet inn, bod er plassert i entre/gang og walk-in garderobe er i dag der kjøkkenet var tegnet inn

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ingen

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong.
-Bygningsdelen er ikke direkte tilknyttet den aktuelle boligen og er derfor ikke videre vurdert

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Undertaket antas å være i fra 2018. Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Takets oppbygning med undertak av takduk/papp eller lignende, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål.
-Bygningsdelen er direkte tilknyttet den aktuelle boligen og er derfor ikke videre vurdert

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Ukjent om takkonstruksjon har loft.
-Bygningsdelen er ikke direkte tilknyttet den aktuelle boligen og er derfor ikke videre vurdert

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i gang, bad og stue. Luft til luft varmepumpe i stue og panelovn på begge soverom

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 000 kWh, inkludert lading av to elbiler. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 402,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 3 000,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 679,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 6 230,- pr. 01.01.2025

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 909 623,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 638 493,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Internett fra Telia.

Sameiet

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 594 kvm (Eiertomt)
Tomannsboligen ble bygget i 2018 og er horisontaldelt.

Leilighet 19B befinner seg i første etasje.

Huset er kledd i stående panel, beiset i laserende gråtone, så tremønsteret skinner gjennom, i tråd med trenden for moderne trehus.
Her er store flater dekket av hvit pusset mur, og dette gir huset en flott arkitektonisk uttrykk.
Leiligheten i andre etasje har trapp opp til ytterdøren og parkering på høyre side av huset. 19B parkerer på venstre side ved sin egen inngangsdør - som for øvrig har en elegant og velstelt utforming.

Parkeringsarealet er asfaltert, og elbilladeren er montert på ytterveggen. Det hele er svært praktisk og fint løst.

Fra parkeringen går du rundt hjørnet og bak i hagen.
En høy, jevnvokst hekk gir god skjerming mot naboen.
Her finner du terrassen mot øst, som brer seg utover 37 kvm. Dekket er pent og beiset.

På kortsidene står høye velbygde levegger som gjør dette til et deilig privat uterom, og en bred markise gir deg ly når det drypper fra himmelen.
Fra terrassen leder en dør inn i den utvendige lagringsboden, der du kanskje vil sette grillen utenfor sesongen sammen med hagemøbler og gressklipper.
Denne uteplassen venter mot øst og gir deg sol til midt på dagen, men du har du en fin utsikt opp mot Bjørndalsfjellet, som gløder rødt i kveldssolen.

Det fins også en liten uteplass på vestsiden, også med hekk. På denne gressflekken er det fint å sitte hvis man vil ha kveldssol.

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.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fossumveien 19B ligger i området mellom Oredalsåsen og Bjørndalsfjellet, og er den naturlige enden på Bjørndalen som strekker seg opp mot den populære Fredrikstadmarka.

Nabolaget består av eldre renoverte og modernisert hus og noen nyere.
Store frodige hager og skogkledde åsrygger på to sider gir en følelse av naturnærhet.
På vei opp til marka passerer du tre demninger som på 1800-tallet ble opprettet til byens drikkevannsforsyning.
I dag benyttes området til rekreasjon, og det rommer milevis av turløyper i vakker natur.
Fra leiligheten er det bare 800 m til Dammene! Den øverste av dammene er en utmerket badeplass om sommeren, og det finnes fisk her også.
Om vinteren kjøres det opp skiløyper, og man kan kjøpe vafler på skihytta.
Vi må heller ikke glemme Brattliparken som venter en kort spasertur unna boligen, som gir en flott utsikt over byen.

Dette er et familievennlig sted å bo.
Ved siden av å være lite trafikkert, så er skoleveien enkel.
Barneskole, ungdomsskole og videregående skole ligger i gangavstand, og det fins flere idrettsanlegg innenfor kort avstand.
Nærmeste dagligvare ligger 800 meter unna og har en baker ved siden av.

Tar du spaserturen inn til sentrum, finner du selvfølgelig alt du kan forvente av en stor norsk by - butikker, kafeer, restauranter og kulturtilbud.
I Fredrikstad finner du også en berømt elvepromenade, og selvsagt turistperlen Gamlebyen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 05.10.2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Fredrikstad kommune og omfattes av kommuneplanens arealdel. Området er i hovedsak avsatt til boligformål. Det foreligger ingen kjente reguleringsplaner som påvirker eiendommen direkte utover dette. Eiendommen er seksjonert som del av en tomannsbolig og har bruksareal på 74,5 m². Det er ikke registrert kulturminne eller grunnforurensning på eiendommen.

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

3107/209/26/4:
13.10.2025 - Dokumentnr: 1228544 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

07.03.1939 - Dokumentnr: 300455 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:209 Bnr:4
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3107 Gnr:209 Bnr:26

20.06.2017 - Dokumentnr: 654085 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:209 Bnr:68
Bestående matrikkelenhet:
Knr:3107 Gnr:209 Bnr:26
Elektronisk innsendt

25.09.2017 - Dokumentnr: 1045043 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 75/728

01.01.2020 - Dokumentnr: 1695766 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:209 Bnr:26

01.01.2024 - Dokumentnr: 758990 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:209 Bnr:26

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne

oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) - estimert til kr. 54 470,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Betaler kun for 1 visning) kr. 2 900,-

Utlegg:
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca.(inkludert plantegning) kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 125 160,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 25. oktober 2025

Ansvarlig megler
Madeleine Flodin, Eiendomsmegler
Tlf. 94872136

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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







Fossumveien 19B

Nabolaget Frydenberg/Bjørndalen - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Trara skole (1-7 kl.)	365 elever, 21 klasser	6 min 🚶 0.6 km
Trosvik skole (1-7 kl.)	507 elever, 27 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Cicignon skole (1-10 kl.)	434 elever, 24 klasser	6 min 🚗 2.5 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl....	180 elever, 6 klasser	19 min 🚶 1.7 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ...	484 elever, 30 klasser	3 min 🚗 2.1 km
Glemmen videregående skole	1250 elever	10 min 🚶 0.8 km
Frederik II videregående skole	1277 elever	13 min 🚶 1.1 km

Offentlig transport

Hennriette Frukt	Totalt 12 ulike linjer	4 min 🚶 0.4 km
Fredrikstad stasjon	Linje RE20, RX20	5 min 🚗 2.2 km
Oslo Gardermoen		1 t 34 min 🚗

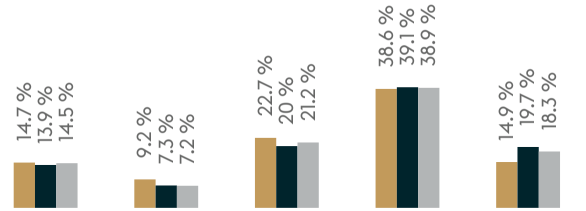
Barnehager

St.Hansfjellet barnehage (1-5 ...	27 barn	12 min 🚶 1 km
Åsebråten barnehage (2-5 år)	12 barn	15 min 🚶 1.3 km
Christianslund barnehage (1-5 ...	30 barn	16 min 🚶 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Frydenberg	9 min 🚶
Coop Extra Christianslund	10 min 🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frydenberg/Bjørndalen	1 080	477
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

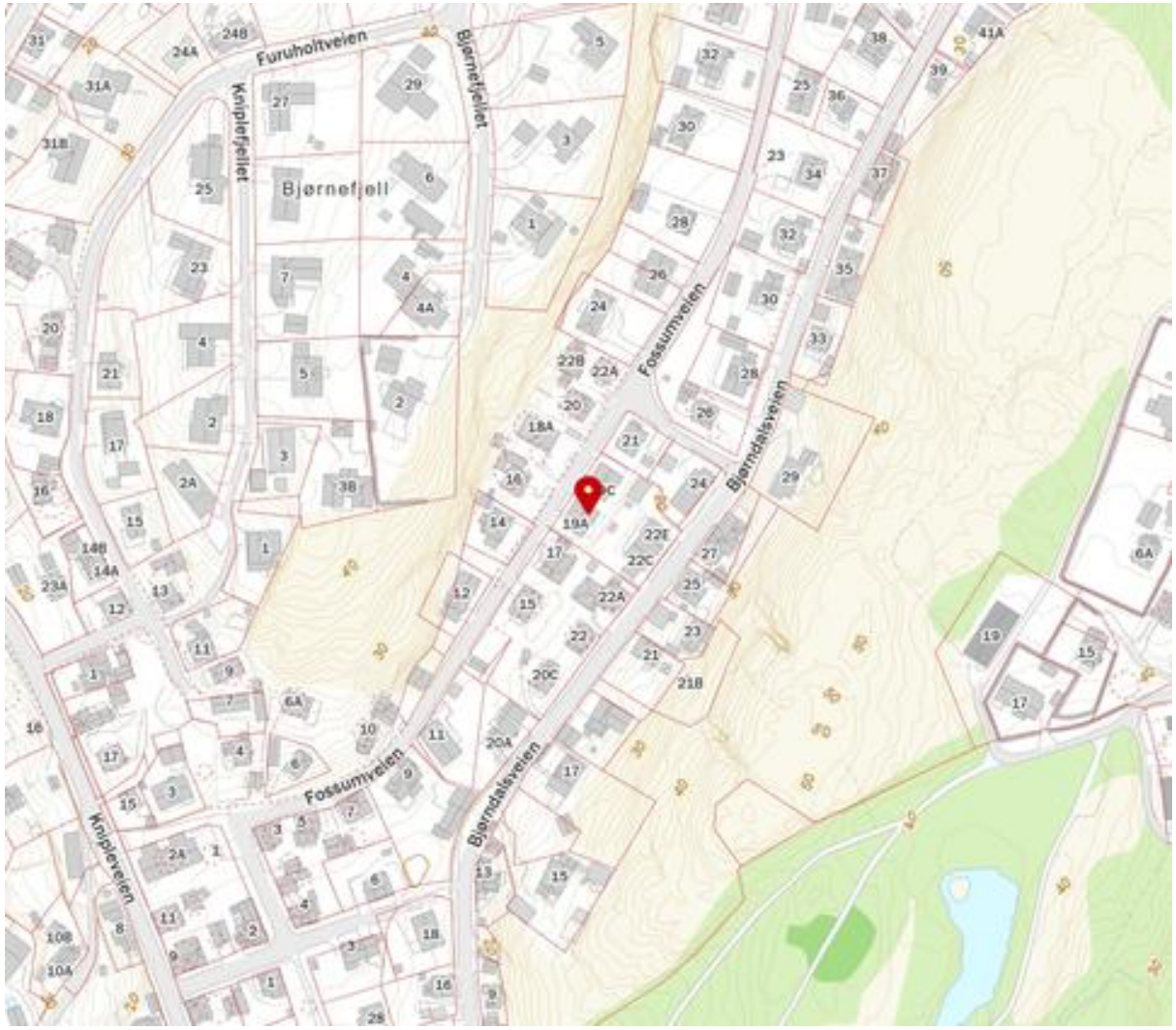
Sport

Trara skole	7 min
Glemmen videregående	10 min
Family Sports Club Fredrikstad	13 min
Gymbox Fredrikstad	13 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 76/100

Kollektivtilbud
Bra 75/100



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™

Selveierleilighet (i småhus)
Fossumveien 19B
1605 Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 28/10/2025

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
marcus@bolavi.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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:209, Bnr: 26
Hjemmelshaver:	Mia Marie & Stine Annette Kristiansen
Seksjonsnr:	4
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 594 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Eiendommen er ikke regulert
Offentl. avg. pr. år:	Ikke relevant
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2018

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	15.10.2025
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:	Mia Marie Kristiansen
Tilstede under befaringen:	Mia Marie & Stine Annette Kristiansen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Tomten er relativ flat, det er asfaltert gang- og parkeringsareal, mindre gressarealer og hekkbeplantninger. Eiendommen ligger sentrumsnært med gangavstand til nærbutikker, skoler, barnehager og Fredrikstad sentrum.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel og fiberpuss fra 2018. Mengde isolasjon antas å være ca 20 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmer og alukledning på utsiden. Vinduer er av type fastkarm med toppsving og det registreres datostempling fra 2018. Ytterdør fra 2018.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak av takduk/papp eller lignende, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål.

Markplatting i trekonstruksjon mot øst med tilkomst via balkongdør i stue og fra utsiden. Konstruksjonen har terrassebord på overside og levegger i spileformat.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Horisontaldelt tomannsbolig hvor den aktuelle boligen som er befart ligger i 1.etasje.

Gjennomgående leilighet liggende i 1.etasje med god planløsning. Leiligheten fremstår god standard og tidsriktige materialvalg fra byggeår. Bygningsdeler har normal slitasje som kommer av normalt bruk og alder, ingen avvik med behov for strakstiltak avdekket på befaringsdagen.

ANNET:
OPPVARMING:
-Varmekabler i entre, gang og bad. Luft til luft varmepumpe i stue og panelovn på hovedsoverom

BOD OG PARKERING:
-Boligen har tilknyttet bod med tilkomst fra utside via veranda
-Parkering langs boligen med el-billader

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker der måling kunne utføres.

GULV:
-Det registreres hulrom under enkelte fliser i entre ved ytterdør, samt sprukket fuger hvor fliser nærmest ytterdør har begynt å løsne
-Dels knirk i laminatgulv. Mindre knirk/knitring i gulv er ikke unormalt da det avhenger av temperatur og vil krympe/utvide seg i ulike årstider

VEGG/HIMLING:
-Normal slitasje. Eventuelle merker, skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

ANNET:
-Teknisk rom med opplegg for vaskemaskin og sluk på gulv. Rommet er utformet/tilpasset bruk som våtrom da det kun har tekniske installasjoner og opplegg for vaskemaskin. Det er derfor ikke utført våtromskontroll av dette rommet

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende påkostninger:

-Utskiftning av fronter på kjøkken og montering av ny oppvaskmaskin og stekeovn i 2024
-Oppgradering/utvidelse av markplatting
-Installasjon av el-billader, utført i 2021
-Montering av varmepumpe

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	74	5		37	72	7
SUM BYGNING	74	5		37	72	7
SUM BRA	79					

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:
-Entre, gang, to soverom, bad, teknisk rom, stue og kjøkken

BRA-e:

1.etasje:
-Bod

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,41 - 2,57 meter

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

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

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

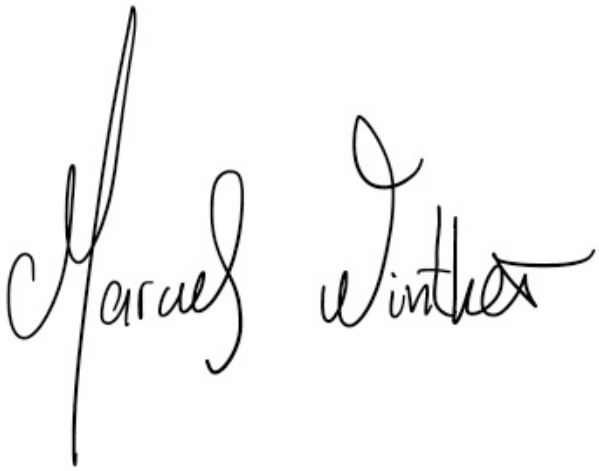
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

28/10/2025



Marcus Winther

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

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

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

Merknader:
-Noe begrenset å kontrollere alle sider av grunnmur da det er oppført markplatting og trekledning er relativt nærme terreng enkelte steder

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 0 1.3 Terrengforhold

Tomten er relativ flat, det er asfaltert gang- og parkeringsareal, mindre gressarealer og hekkbeplantninger.

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

Merknader:
-Det lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid

2. Yttervegger

TG 1 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 skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel og fiberpuss fra 2018. Mengde isolasjon antas å være ca 20 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Kledningen bemerkes i god stand, periodisk vedlikeholdt av eiere

Merknader:
-Det mangler musesikring/musebånd mellom yttervegg og utlekting på mindre parti ved starten på langvegg mot nord og øst. Det anbefales at det monteres musebørster for å hindre fremtidige skader
-Det lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid

3. Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmer og alukledning på utsiden. Vinduer er av type fastkarm med toppsving og det registreres datostempling fra 2018. Ytterdør fra 2018.

-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:
-Balkongdør subber i bunn av terskel ved åpne-lukke funksjon, og bør justeres for å unngå større slitasje på terskel
-Utvendig vannbretteslag til kjøkkenvindu har relativ dårlig helning, som kan redusere vannavrenning. Anbefalt helning på vannbrett er 15 - 18 grader

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

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

-Bygningsdelen er ikke direkte tilknyttet den aktuelle boligen og er derfor ikke videre vurdert

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2018

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

Takets oppbygning med undertak av takduk/papp eller lignende, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål.

-Bygningsdelen er direkte tilknyttet den aktuelle boligen og er derfor ikke videre vurdert

Merknader:

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Ukjent om takkonstruksjon har loft.

-Bygningsdelen er ikke direkte tilknyttet den aktuelle boligen og er derfor ikke videre vurdert

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Markplatting i trekonstruksjon mot øst med tilkomst via balkongdør i stue og fra utsiden. Konstruksjonen har terrassebord på overside og levegger i spileformat.

-Konstruksjonen fremstår med normal slitasje

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Fundamentering er ukjent og ikke mulig å kontrollere

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det opplyses om at badet er fra 2018.

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

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

---

Merknader:
-Vegghengt toalett med relativ liten spalte for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne (vurdert i pkt 10.1 VVS)
-Mindre avskallet flis under toalett
-Vindu og omramming i våtsone. 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
-Bunn av dørblad med mindre svelling. Dette kan komme av manglende luftutveksling hvor fuktighet blir liggende etter dusjing

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist 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 dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles ledende fall fra vegger og dør mot nedsenk. Nedsenk ligger 10mm lavere med fall 1:50. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 3,5 cm, som er tilfredsstillende

---

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tettesjikt av smøremembran med 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.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(gang) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Iht gjennomføringsplan er det utført uavhengig kontroll, utført av MTS Engineering AS datert 14.06.2017
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:
-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg under servant. Tilstrekkelig tetning over gjennomføringer fra gulv skal hindre eventuelle lekkasjer mot bakenforliggende konstruksjoner. Gulv grenser mot grunn og skadeomfang vil være minimalt

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

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

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

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

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

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

Sort kjøkken fra IKEA, fra 2018.

Slettmalte vegger med fliser over benk, slett malt tak og laminat på gulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt kum i kompositt og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), micro, oppvaskmaskin og stekeovn. 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
-Selgere opplyser om at oppvaskmaskin og stekeovn ble skiftet i 2024

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018
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.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

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

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran på teknisk rom
-Rørskap med drenering mot rom med sluk
-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
-Det foreligger FDV for anlegget og utstyr installert i boligen

Merknader:
-Relativt liten spalte for synliggjøring av lekkasje under vegghengt toalett på bad, det er også ukjent om spalten går helt inn til den innebygde ramma

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 05.06.2018
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

190 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på teknisk rom. Berederen er tilkoblet strøm via fast strøm 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:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2022

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

-Anbefalt intervall for service er minst hvert 2 år, innvendig filter bør regelmessig renses/støvsuges

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2018
Det var sist inspisert i Oktober 2025
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

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

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

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ikke utført
Det elektriske anlegget ble installert i 2018
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre i garderobeskap. Anlegget er skjult og det er totalt 18 kurser inkludert hovedsikring.

Selger har fremlagt samsvarserklæring for:
-Installasjon anlegget med følgende beskrivelse: Elektriske arbeider del av tomannsbolig Fossumveien 19B. Utført av Odin Elektro, datert 08.02.2018
-Installasjon av el-billader. Utført av Storm Elektro 20.01.2021

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:
-Ikke utført kontroll

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, datert 14.06.2017. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-På opprinnelige tegninger er spisestue i dag soverom og kjøkkenet er i dag der hovedsoverom var tegnet inn, bod er plassert i entre/gang og walk-in garderobe er i dag der kjøkkenet var tegnet inn

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for 2 stk. horisontaldelte tomannsboliger, datert 05.10.2018

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:
-Ingen ildsteder

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. okt. 2025

Oppdragsnummer
30-0253/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fossumveien 19B, 1605 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Mia Marie Kristiansen, Stine Annette Kristiansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. november 2018

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: 2549601
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hadde en liten fuktskade i taket og vegg i vår sportsbod. Beslag over dør og vindu hos naboen oppe på terrasse var lagt feil. Vår skade i bod og beslag hos nabo er fikset av Polygon, gjennom forsikringsselskapet vårt, sommeren 2025.

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm Elektro har montert elbillader i 2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ved installasjon av elbillader i 2021.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm Elektro monterte ny Easee lader i 2021.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har bygd ut terrasse, bygd levegger og en liten redskapsbod. Dette er utført av faglært snekker i familien. Det er satt opp én stikkontakt på terrasse ute gjort av ufaglært.

---

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Hatt ett tilfelle av skjeggkre i leilighet. Dette ble fikset gjennom forsikringsselskapet av Pelias hvor hele boligen ble sanert med en gang september 2024, effektivt og greit. Ikke sett noe siden.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Kun da vi kjøpte leiligheten da den var ny i 2018.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det knirker i laminat på spesielle punkter. Mindre om vinteren og mer knirk på sommeren. Vært slik siden leiligheten var ny. Ny oppvaskmaskin og stekeovn kjøpt sommeren 2024.

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: 30-0253/25

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,13.10.2025

Til informasjon!

Eiendom: 209/26/0/4 Fossumveien 19 B

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 209/26/0/4

Eierrepresentant: Kristiansen Mia Marie

Regningsmottaker: Kristiansen Mia Marie

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	209	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	26	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	4				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300634883	Tomannsbolig, horisontaldelt	Ferdigattest	Bolig		74,5

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KRISTIANSEN MIA MARIE	FOSSUMVEIEN 19B	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
KRISTIANSEN STINE ANNETTE	FOSSUMVEIEN 19B	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.11.2025	1/1	0	kr 3 398,00
60	ESkatt Bolig	1 947 000,00 0/00	kr 3,20	01.11.2025	1/1	0	kr 6 230,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.11.2025	1/1	0	kr 2 394,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.11.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.11.2025	1/1	0	kr 6 661,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.11.2025	1/1	0	kr 3 478,00
							kr 23 632,00

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 209	**Bnr:** 26	**Fnr:** 0	Snr: 4
Adresse:	Fossumveien 19B		
Areal:	1588 m² *		
Antall boenheter:			

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:** 320 - Flomfare, H320 Flomv 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsbestemmelser:		

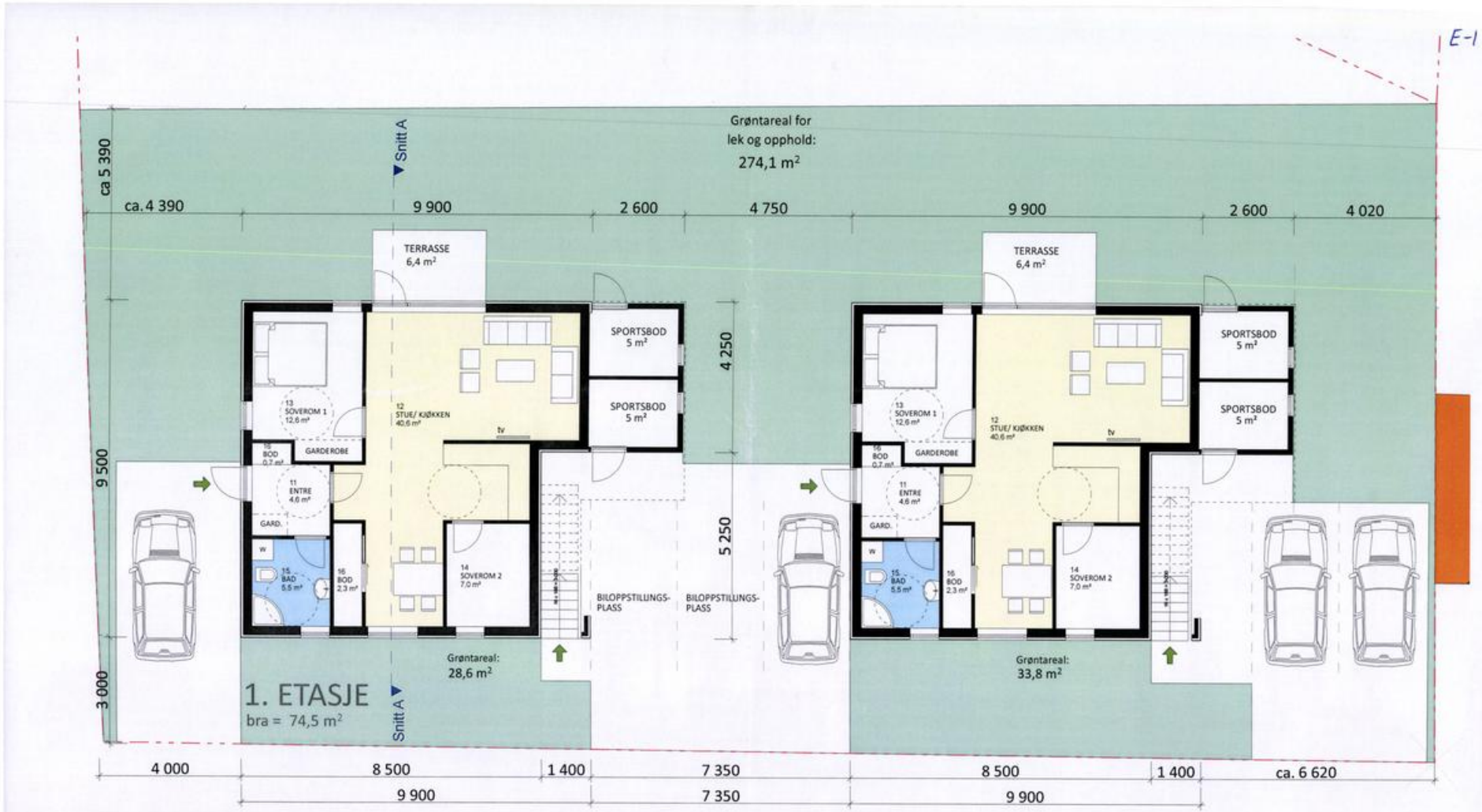
*For matrikkelenhet:

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.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 09.10.2025



PLANTEGNING 1. ETASJE

nr: 1218-11

Nybygg av 2 stk. horisontaldelte tomannsboliger i Fossumveien 19,

målestokk: A3: 1:100

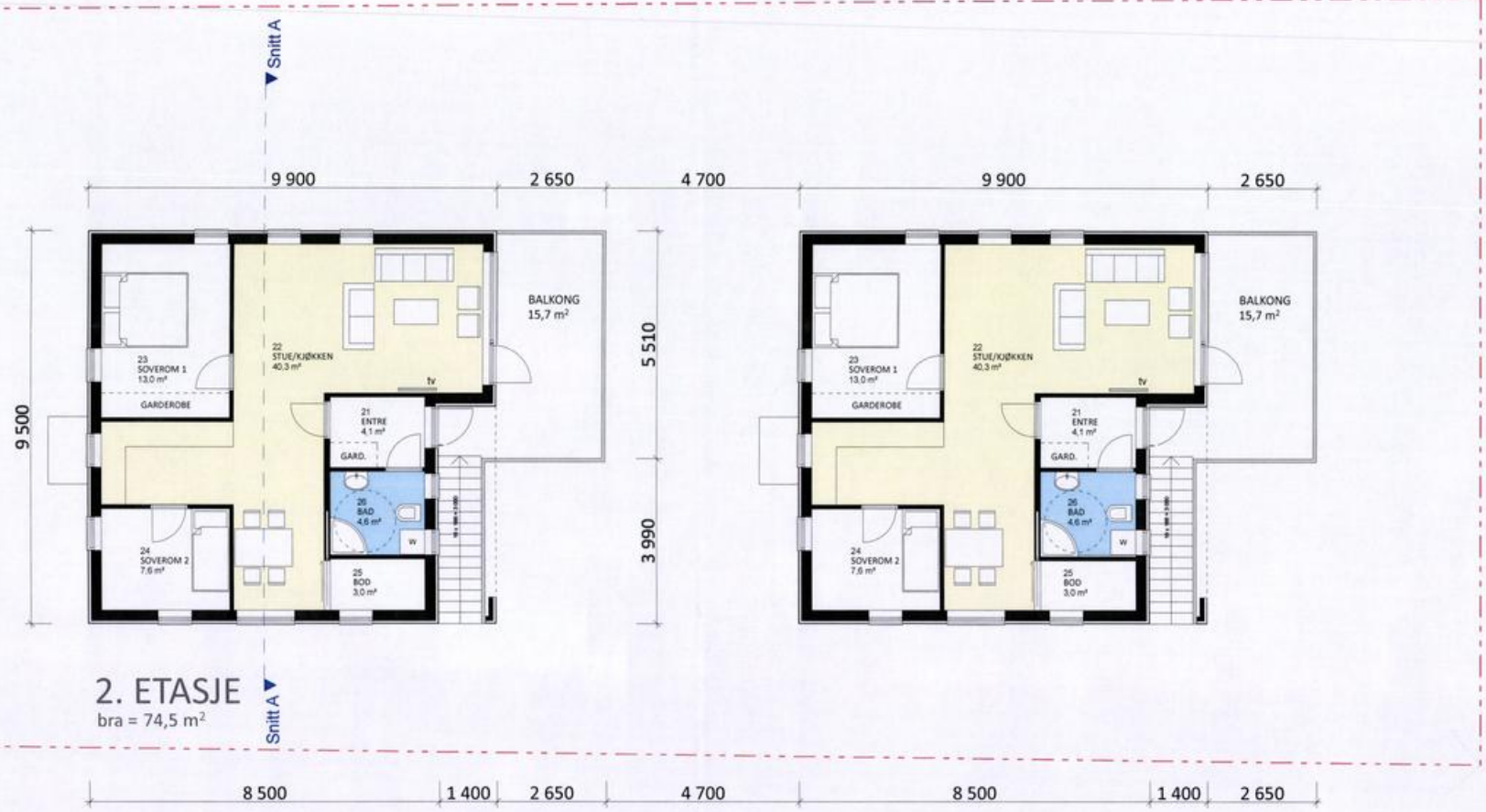
Fredrikstad; Gnr. 209/26; Tiltakshaver: Art Bygg & Eiendom AS

dato: 14.06.2017

LIEFTING arkitektur & restaurering AS

st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no

E-2



2. ETASJE

bra = 74,5 m²

PLANTEGNING 2. ETASJE

nr: 1218-12

Nybygg av 2 stk. horisontaldelte tomannsboliger i Fossumveien 19, Fredrikstad; Gnr. 209/26; Tiltakshaver: Art Bygg & Eiendom AS

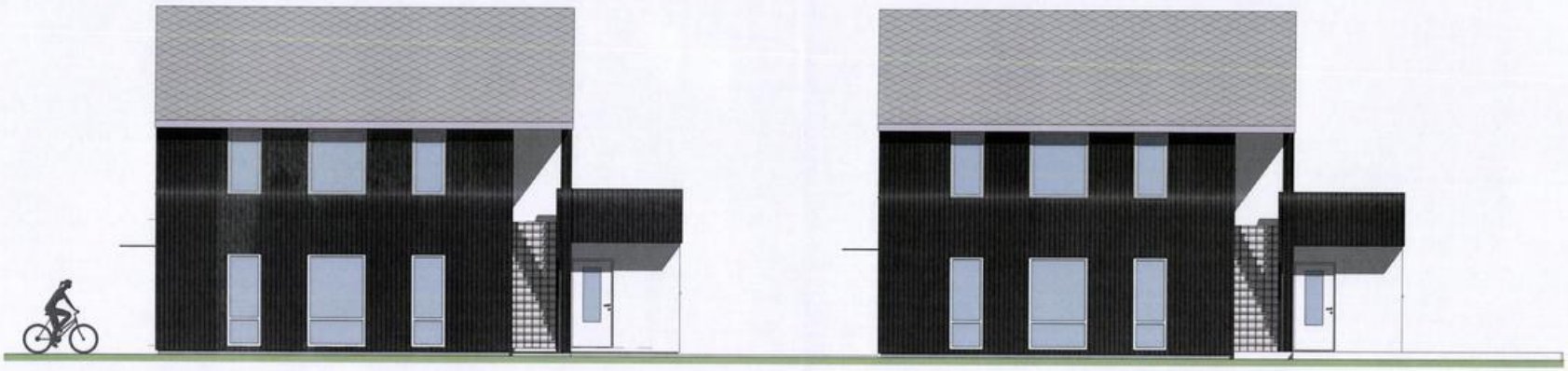
målestokk: A3: 1:100

dato: 14.06.2017

LIEFTING arkitektur & restaurering AS

st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no

E-3



FASADE MOT FOSSUMVEIEN

nr: 1218-13

Nybygg av 2 stk. horisontaldelte tomannsboliger i Fossumveien 19, Fredrikstad; Gnr. 209/26; Tiltakshaver: Art Bygg & Eiendom AS

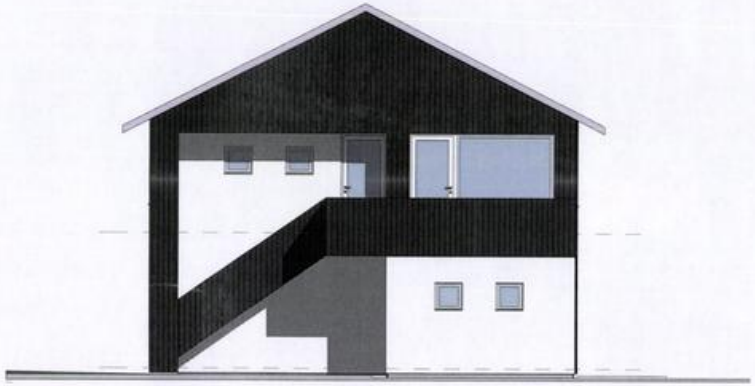
målestokk: A3: 1:100

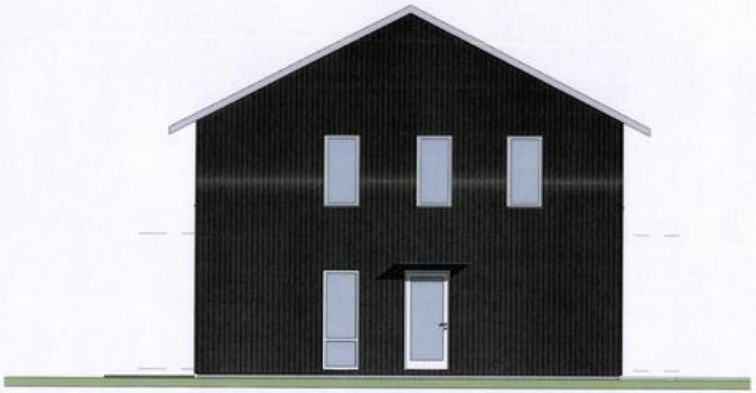
dato: 14.06.2017

LIEFTING arkitektur & restaurering AS

st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no

E-4





FASADE MOT SØRVEST & NORDØST

nr: 1218-14

Nybygg av 2 stk. horisontaldelte tomannsboliger i Fossumveien 19, Fredrikstad; Gnr. 209/26; Tiltakshaver: Art Bygg & Eiendom AS

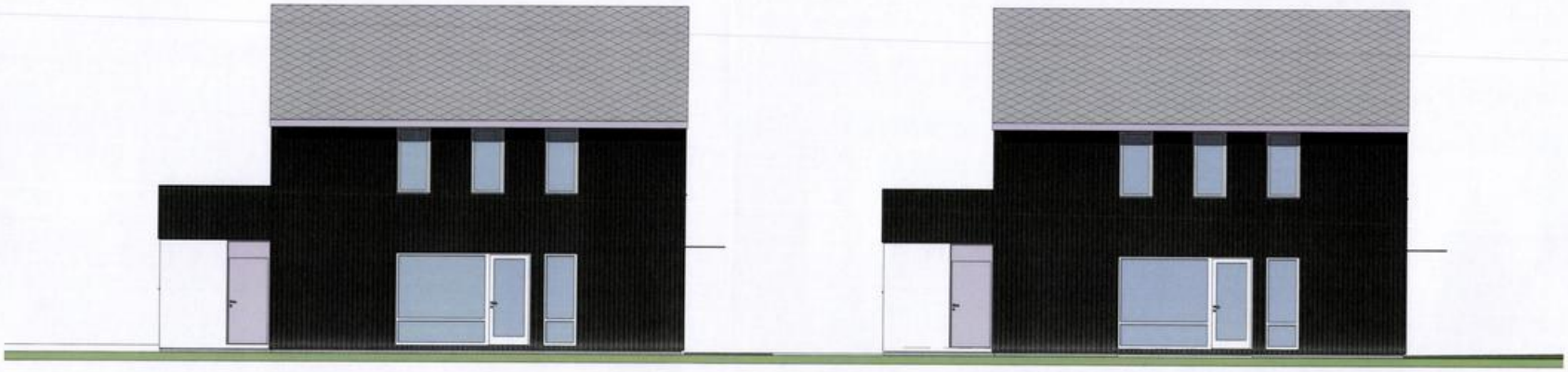
målestokk: A3: 1:100

dato: 14.06.2017

LIEFTING arkitektur & restaurering AS

st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no

E-5





SNITT A-A

FASADE MOT SØRØST & SNITT

nr: 1218-15

Nybygg av 2 stk. horisontaldelte tomannsboliger i Fossumveien 19, Fredrikstad; Gnr. 209/26; Tiltakshaver: Art Bygg & Eiendom AS

målestokk: A3: 1:100

dato: 14.06.2017

LIEFTING arkitektur & restaurering AS

st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no

FREDRIKSTAD KOMMUNE

LIEFTING ARKITEKTUR & RESTAURERING AS

St. Marie gate 72
1706 SARPSBORG

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2016/19129-37-198779/2018-DIJSAT	209/26	05.10.2018

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1547/18

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 26/9-2018 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Fossumveien 19
Gnr. 209 Bnr. 26

Arbeidets art: 2 stk. horisontaldelte tomannsboliger

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Diana J. Hansen
avdelingsarkitekt

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 74 Bankkonto:

Skatteetaten

Dato
08.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 209 Bnr 26 Fnr 0 Snr 4

Eiendommens adresse:

Fossumveien 19B, 1605 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 909 623
Som sekundærbolig:	kr 3 638 493

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 08. oktober 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 209 **Bruksnr.:** 26 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 4
Adresse: Fossumveien 19B, 1605 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: Fossumveien 19B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 209/26/0/4

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-10-08

N

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



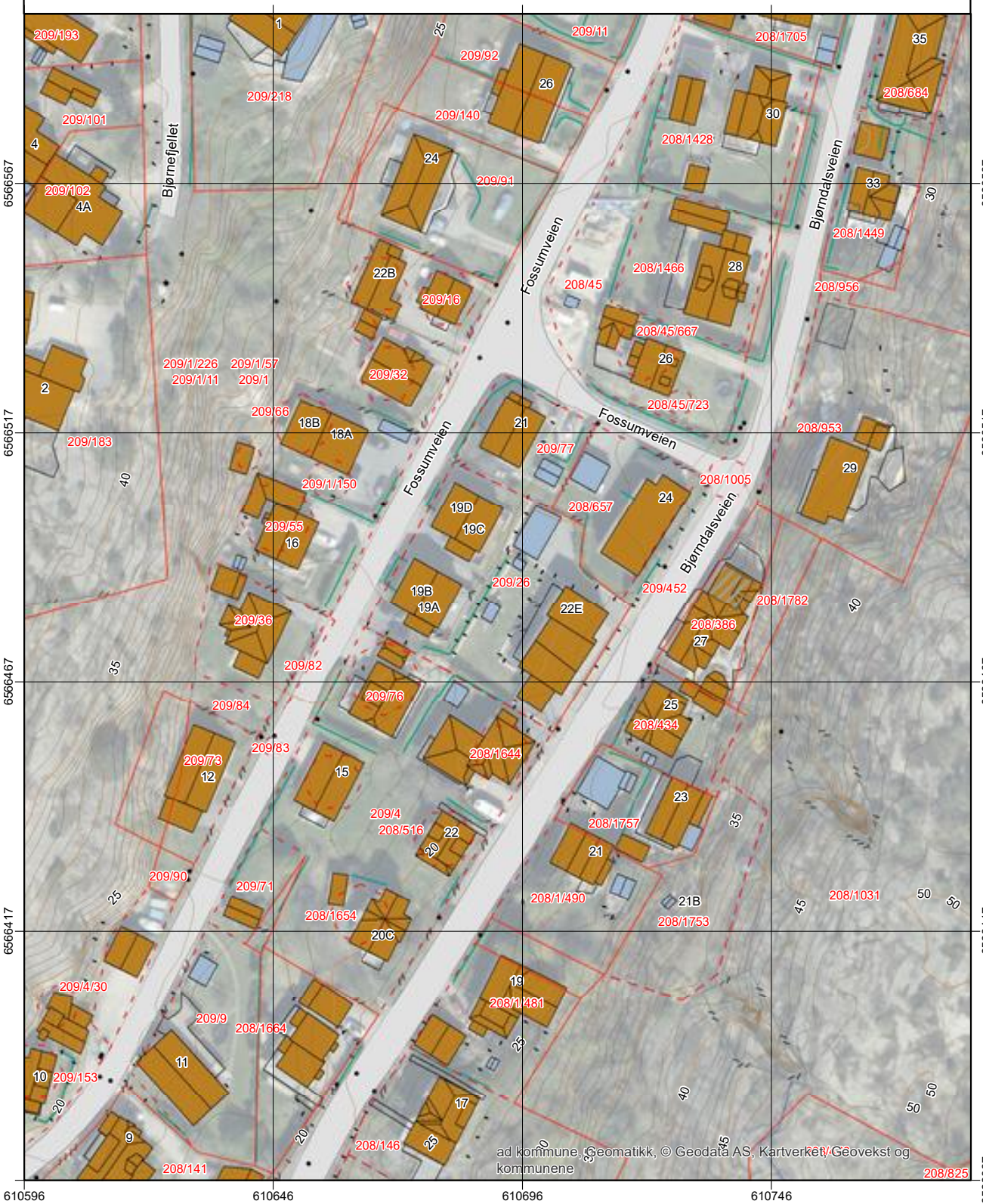
Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fossumveien 19B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 209/26/0/4

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-08

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



Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fossumveien 19B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 209/26/0/4

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-08

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fossumveien 19B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 209/26/0/4

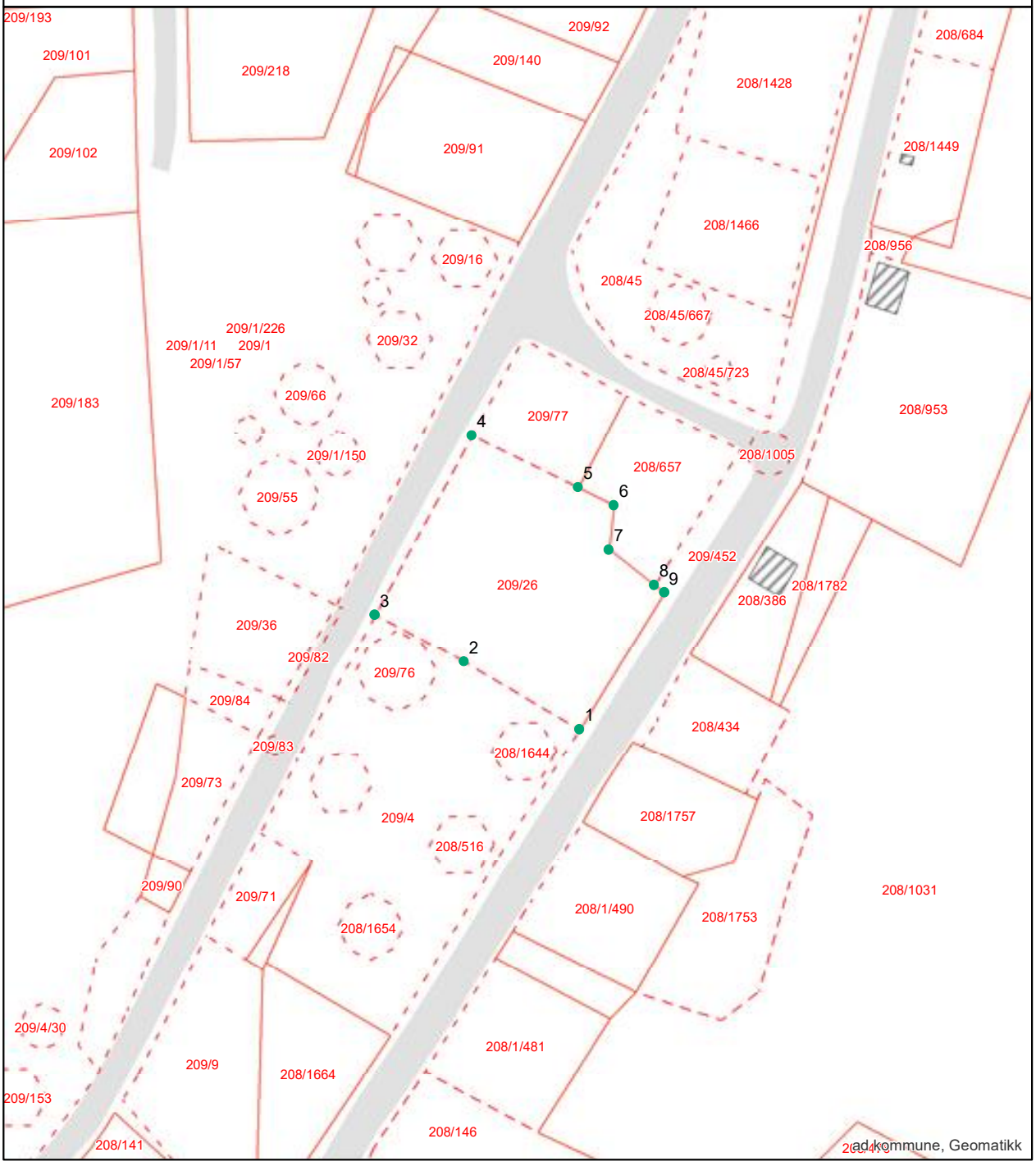
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-08

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.



ad kommune, Geomatikk

Grensepunktrapport

Rapportdato : 8.10.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1588.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566456.98026	610702.395873	Jord	24.8	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6566469.4901	610680.995133	Jord	18.59	Rør		GPS Fasemåling RTK	100	0
3	6566478.12189	610664.55068	Jord	37.67	Annet grensemerke		GPS Fasemåling RTK	100	0
4	6566511.23932	610682.455986	Jord	21.85	Annet grensemerke		GPS Fasemåling RTK	100	0
5	6566501.68062	610702.085075	Ikke spesifisert	7.41	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6566498.38604	610708.724857	Ikke spesifisert	8.24	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6566490.1955	610707.818185	Jord	10.61	Rør		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6566483.67382	610716.174244	Ikke spesifisert	2.29	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6566482.2818	610717.985838	Jord	29.73	Rør		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-209/26/0/4

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	25.09.2017	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
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
STINE ANNETTE KRISTIANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
MIA MARIE KRISTIANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	14.09.2017	14.09.2017	sak 2017/9258	

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300634883	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	FA - Ferdigattest

Bygning 300634883: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	149.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	149.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.07.2017	28.07.2017
IG - Igangsettingstillatelse	31.10.2017	20.11.2017
FA - Ferdigattest	05.10.2018	17.10.2018

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	74.5	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	74.5	0.0	74.5	0.0
H02	1	74.5	0.0	74.5	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Fossumveien	19B		1605 FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 8.10.2025

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 209 / 26 / 0 / 4

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)

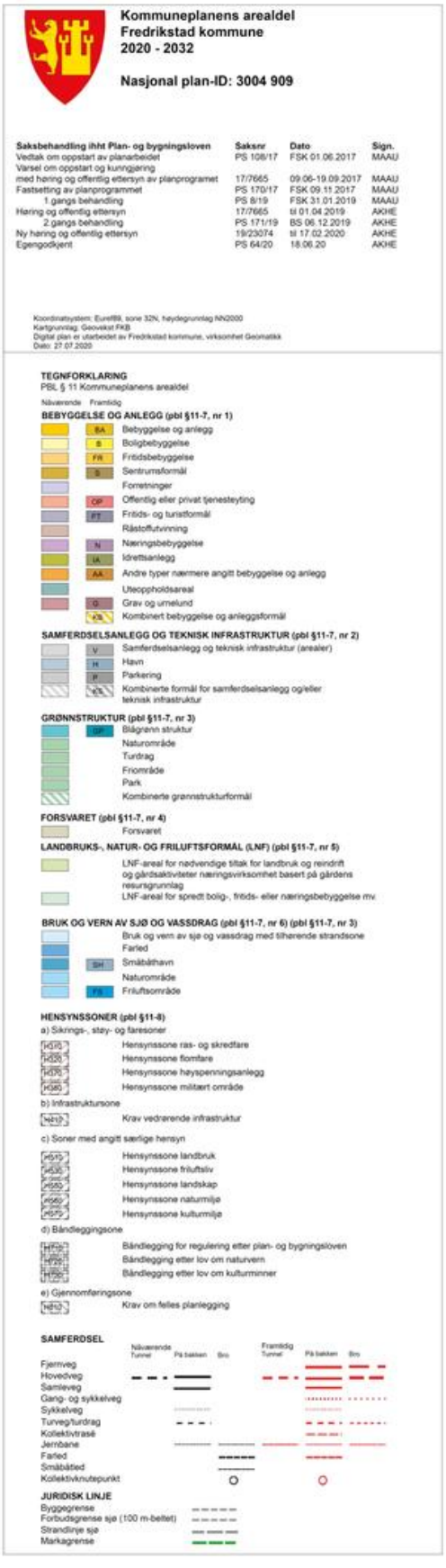
ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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


Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032
Nasjonal plan-ID: 3004 909
Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven
Saksnr
Dato
Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet
PS 108/17
FSK 01.06.2017
MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring
med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet
17/7665
09.06-19.09.2017
MAAU
Fastsetting av planprogrammet
PS 170/17
FSK 09.11.2017
MAAU
1.gangs behandling
PS 8/19
FSK 31.01.2019
MAAU
Høring og offentlig ettersyn
17/7665
til 01.04.2019
AKHE
2.gangs behandling
PS 171/19
BS 06.12.2019
AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn
19/23074
til 17.02.2020
AKHE
Egengodkjent
PS 64/20
18.06.20
AKHE
Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020
TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel
Nåværende
Framtidig
BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)
BA
Bebyggelse og anlegg
B
Boligbebyggelse
FR
Fritidsbebyggelse
S
Sentrumsformål
Forretninger
OP
Offentlig eller privat tjenesteyting
FT
Fritids- og turistformål
Råstoffutvinning
N
Næringsbebyggelse
IA
Idrettsanlegg
AA
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Uteoppholdsareal
G
Grav og urnelund
KB
Kombinert bebyggelse og anleggsformål
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)
V
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
H
Havn
P
Parkering
KS
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur
GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)
GF
Blågrønn struktur
Naturområde
Turdrag
Friområde
Park
Kombinerte grønnstrukturformål
FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)
Forsvaret
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)
LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Farled
SH
Småbåthavn
Naturområde
FR
Friluftsområde
HENSYNSSONER (pbl §11-8)
a) Sikrings-, støy- og faresoner
H310
Hensynssone ras- og skredfare
H320
Hensynssone flomfare
H370
Hensynssone høyspenningsanlegg
H380
Hensynssone militært område
b) Infrastrukturssone
H410
Krav vedrørende infrastruktur
c) Soner med angitt særlige hensyn
H510
Hensynssone landbruk
H530
Hensynssone friluftsliv
H550
Hensynssone landskap
H560
Hensynssone naturmiljø
H570
Hensynssone kulturmiljø
d) Båndleggingsone
H720
Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
H730
Båndlegging etter lov om naturvern
H740
Båndlegging etter lov om kulturminner
e) Gjennomføringssone
H810
Krav om felles planlegging
SAMFERDSEL
Nåværende
Tunnel
På bakken
Bro
Framtidig
Tunnel
På bakken
Bro
Fjernveg
Hovedveg
Samleveg
Gang- og sykkelveg
Sykkelveg
Turveg/turdrag
Kollektivtrasé
Jernbane
Farled
Småbåtled
Kollektivknutepunkt
JURIDISK LINJE
Byggegrense
Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
Strandlinje sjø
Markagrense

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

HENSYNSSONER

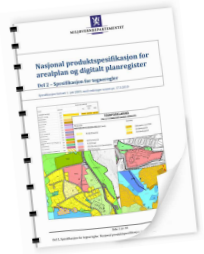
FLATER

GRØNNSTRUKTUR

FORSVARET

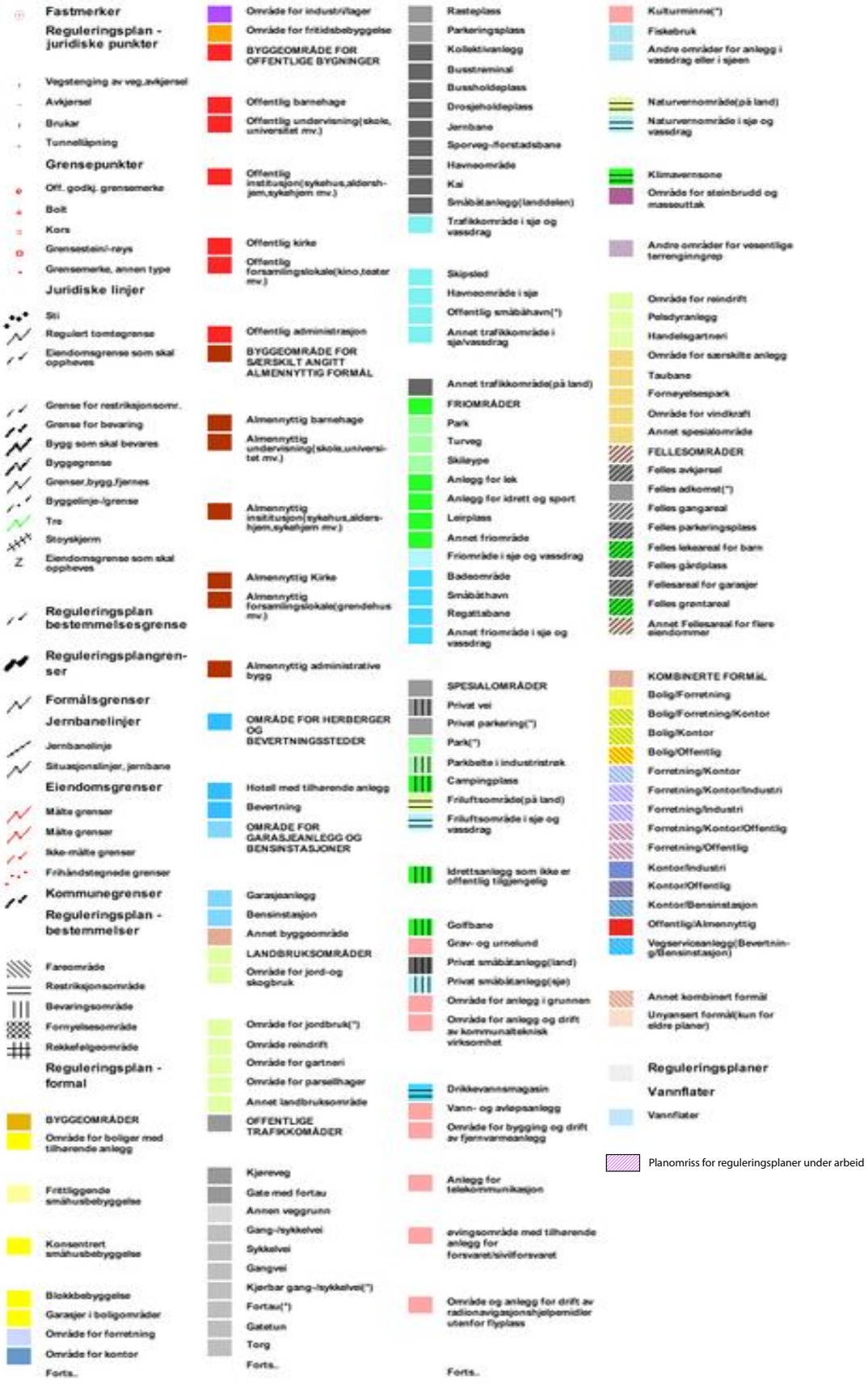
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Planområs for reguleringsplaner under arbeid



MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fossumveien 19B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 209/26/0/4

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-08

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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.
Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fossumveien 19B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 209/26/0/4

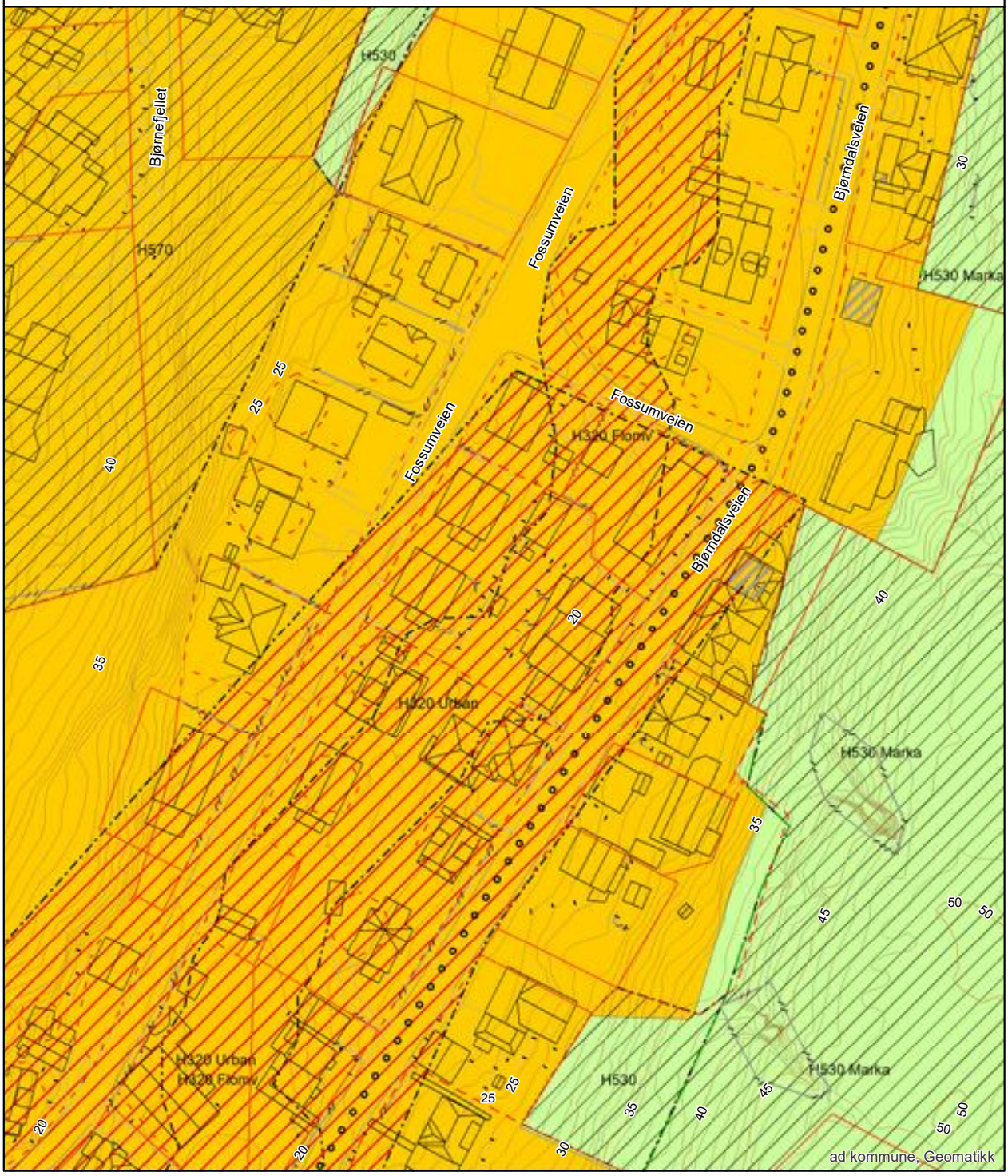
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-08

N

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

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fossumveien 19B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 209/26/0/4

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-10-08

N

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

Planident:
Plannavn:

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

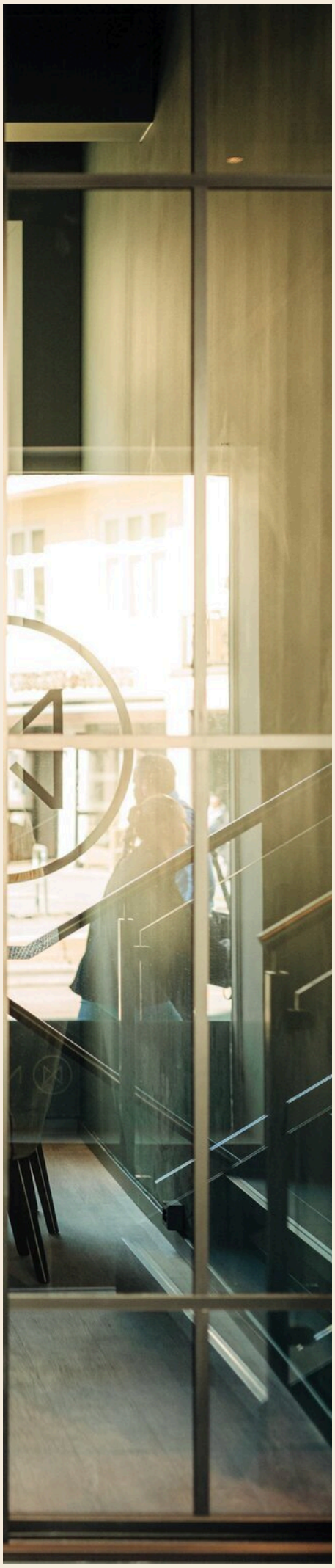


Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

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

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



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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0253/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fossumveien 19B 1605 FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 209, bnr 26, snr 4 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 10.000 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Madeleine Flodin

Eiendomsmegler
Fredrikstad Eiendomsmegling AS
m.flodin@nordvikbolig.no
948 72 136