NORDVIK

Farmanns gate 6

2 soverom | 55 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Farmanns gate 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
53	Egenærklæringsskjema
58	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
109	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.10.2025









Nøkkelinformasjon

Bo hevet over byen! Stilren 3-roms i klassisk bygård fra 1911 - rehabilitert med moderne standard og parkering med lader

Prisantydning	**3 400 000,-**
Omkostninger	**87 730,-**
Totalpris	**3 542 546,-**
BRA-i	**55**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1911**
Eierform	**Eierseksjon**

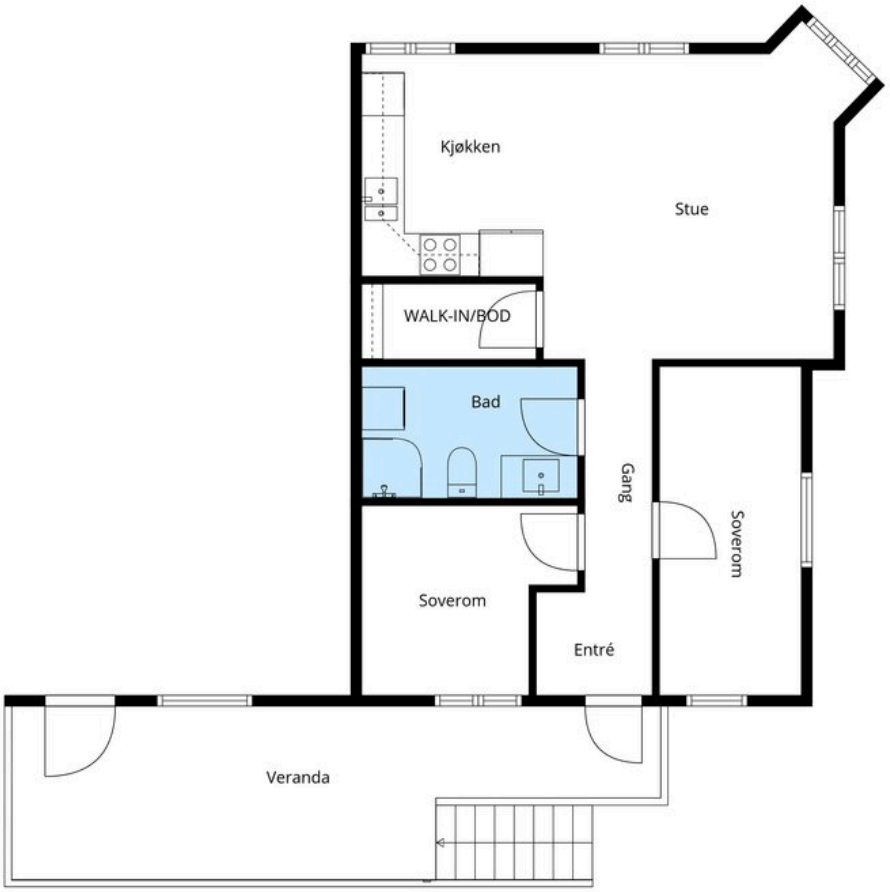
Kort fortalt

- Velkommen til Farmanns gate 6 - en sjarmerende og moderne leilighet med historisk ramme, midt i hjertet av Fredrikstad sentrum. Bygården ble opprinnelig oppført i 1911 og totalrehabilitert i 2011, der klassiske teglfasader og granittgrunnmur ble bevart og kombinert med moderne komfort. Resultatet er en gjennomført byleilighet som forener det beste fra to tidsepoker - solid håndverk og tidsriktige løsninger.

- Leiligheten ligger i byggets øverste etasje og byr på en luftig og urban tilværelse - bokstavelig talt hevet over byen. Her får du to gode soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning, fine materialvalg og behagelig standard. Med privat parkeringsplass rett utenfor bygget og montert elbillader, er dette en sjelden kombinasjon av sentrumsnær beliggenhet og moderne bekvemmelighet.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 64 kvm



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.


T&M


T&M
KATE MORTON
NARNIA
HAVETS KATEDRAL
HEROES








T&M


T&M








TAGHeuer




Tusen strålande soler
KHALED HOSSEINI
Deborah Ellis





Leiligheten disponerer egen parkeringsplass rett utenfor bygget, med montert elbillader. En sjelden og verdifull fordel i sentrum.








HLB
FRISÖR
FRISÖR
RL 36269


byferga

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0248/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Farmanns gate 6, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300, bnr 432, snr 6 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Mathias Hegstad

Kjøpesum og omkostninger
3 400 000,- (Prisantydning)
54 816,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 454 816,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
86 350,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
87 730,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
100 430,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 542 546,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 555 246,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1911

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. - Entre/gang, 2 soverom, bod, bad, stue og kjøkken
BRA-e: 6 kvm. - Bod i kjeller
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 20 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TAKHØYDER:
-Takhøyden i 3.etasje er målt til 2.47-2.69meter. Bad måles til 2.43meter.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 3.etg viser høydeforskjell på opptil 25mm på strekker under 2 meter og opptil 15 mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår.

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

Standard
Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og holder en gjennomgående god standard, tilpasset dagens krav til komfort og funksjonalitet. Bygården ble opprinnelig oppført i 1911 og totalrehabilitert i 2011, hvor det ble gjort omfattende oppgraderinger både utvendig og innvendig. Arbeidene omfattet blant annet oppdeling til leiligheter,

nytt el-anlegg, rør-i-rør-system, nye overflater, nytt bad og kjøkken, samt modernisering av bygningskonstruksjoner.

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har en god planløsning med entré/gang, to soverom, bad, bod, samt åpen løsning mellom stue og kjøkken. Overflatene består hovedsakelig av parkett på gulv, slettmalte vegger og himling. Takhøyden varierer mellom ca. 2,47 og 2,69 meter, noe som bidrar til en luftig og romslig atmosfære.

Badet ble etablert i forbindelse med rehabiliteringen i 2011, og har flislagte overflater, varmekabler i gulv, vegghengt toalett, servantinnredning og dusjhjørne med glassdører. Det ble i 2024 montert nytt baderomsmøbel. Tilstanden vurderes som god, med normale bruksspor ut fra alder og forventet levetid. Dokumentasjon på fagmessig utførelse av membran foreligger ikke, noe som er vanlig for boliger av denne alderen, men det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved kontroll.

Kjøkkenet er fra 2011 og av typen IKEA, med laminert benkeplate, integrerte hvitevarer og ventilator med omluft. Innredningen fremstår som funksjonell, med normal bruksslitasje og enkelte merker på fronter. Det er registrert mindre fuktsymptomer ved sokkellist under kjøleskap.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt panelovner som hovedoppvarming. Elektrisk anlegg er fra 2011 med automatsikringer og tilfredsstillende tilstand ved visuell kontroll.

Vinduer og ytterdører er fra 2010/2011 og vurderes som i god stand. Det er felles svalgang utenfor leiligheten med stålrekkverk og stående spiler, noe som gir et luftig og trivelig inngangsparti.

Boligen disponerer bod i kjeller og egen parkeringsplass rett utenfor bygget, med montert elbillader.

Samlet sett fremstår leiligheten som en moderne og funksjonell bolig i et bygg med solid konstruksjon og god teknisk standard, hvor hovedtyngden av bygningsmassen og installasjonene er fra 2011.

Parkering
Det medfølger egen parkeringsplass med el-billader.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:
- Nytt baderomsmøbel i 2024

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
- Eventuell kommentar: Farmanns gate 6 ble totalrenovert i 2011

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Nei
- Eventuell kommentar: Totalrenovert og ombygget fra næringsbygg til leiligheter i 2011

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei
- Eventuell kommentar: Takstmann målt fukt i 2022 ikke påvist unormale forhold

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja
- Beskriv: Tidligere eier har informert at det har vært hussopp i kjeller dette ble utbedret i 2020-2021 av SSG Norge. Tidligere eier formidler at det ikke er påvist i 3 etasje. Ikke har problemer med dette i løpet av tiden jeg har vært boende i Farmanns gate 6

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
- Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2022

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei
- Eventuell kommentar: Årsmøte hatt april 2025, ingen vedtak om å øke felleskost. Oppussing på fasade skal gjennomføres, men dette er oppsparte midler

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Magnus Eriksen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold

som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:
Bygget ble oppført i 1911, men rehabilitert/bygget om i 2011 til leiligheter. Bygget står sannsynligvis på leire. Grunnmur av granitt. Yttervegger av teglstein og pussede flater. Saltak tekket med skifer. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, sidehengslet og det registreres datostempling fra 2010. Isolert ytterdør fra 2010/2011. Felles svalgang for de to leilighetene i 3.etasje på ca 20kvm. Rekkverk i stål med stående spiler.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:
-Fremviste tegninger samsvarer med dagens bruk datert 10.05.2011. Det er ikke avdekket noen ulovligheter eller endringer

Bygningsdeler som har fått TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

2.1 Kjøkken Kjøkken
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften
-Dels sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder
-Sokkellist ved kjøleskap viser tegn til fuktpåkjenninger, det er svellete partier en enden av sokkellisten.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende

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

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovn
- Varmekabel på bad

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 670,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene dekker forsikring, nedbetaling av lån, strøm til fellesareal og paring.

Kommunale avgifter
Kr 11 854,-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.

Eiendomsskatt
Kr 3 891,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 668 040,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 672 159,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Farmannsgate 6, orgnr. 998051517

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 54 816,-

Estimert totalt lånebeløp: 1 000 000,-
Restgjeld per oktober 2025: ca. kr 322 450,-
Rente per mnd. (2025): 9,10 % p.a. (0,758 % per måned)
Avdragsfrihet: Ingen
Total løpetid: 3 år
Type lån: Annuitet

Det er per i dag ikke vedtatt noen økning av fellesgjelden. Sameiet har imidlertid besluttet å gjennomføre vedlikehold på et område av den nordøstlige fasaden. Kostnaden er estimert til ca. kr. 60-80 000,- og dekkes av sameiets egenkapital. Arbeidet gjelder partier der murpussen har løsnet.

Det tas forbehold om at fellesgjelden kan bli økt dersom det fattes nye vedtak etter at salgsoppgaven er utarbeidet.

Dyrehold
HUsdyr er tillatt.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 341 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en bynær og lettstelt tomt på 341 m², midt i det levende sentrumsmiljøet i Fredrikstad. Her er alt tilrettelagt for en urban og praktisk hverdag, med asfalterte arealer, fortau og enkel adkomst. Tomten byr på privat parkeringsplass med elbillader - en sjelden fordel i denne delen av byen. Omkring finner du et pulserende byliv med restauranter, butikker og kaféer bare et par minutters gange unna, samtidig som du bor i rolige omgivelser i et etablert og trivelig område.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Her bor du midt i hjertet av Fredrikstad, med alt du trenger rett utenfor døren. Fra Farmanns gate 6 har du kort vei til koselige kaféer, spennende restauranter og et godt utvalg av butikker og dagligvareforretninger. Byens populære bryggepromenade ligger bare en kort spasertur unna og byr på yrende byliv og fine steder å nyte solen ved elva. Du har også gangavstand til kino, teater og andre kulturtilbud som setter prikken over i-en for en urban livsstil. For deg som pendler, er det kun få minutters gange til både togstasjonen og bussholdeplasser, og byfergen tar deg enkelt over til Gamlebyen. I tillegg finner du flotte turområder langs elva og i grønne parker rett i nærheten - perfekt for en rolig spasertur eller en løpetur etter jobb.

Offentlig kommunikasjon
Leiligheten har en svært sentral beliggenhet med gode kollektivforbindelser. Fredrikstad togstasjon ligger bare noen minutters gange unna og har hyppige avganger mot blant annet Oslo og Halden. Flere bussholdeplasser i nærheten gir enkel tilgang til både sentrum, bydelene og nabokommunene. Byferga har også et stopp like ved - den er gratis og tar deg raskt og hyggelig over elva til blant annet Gamlebyen og Gressvik.

Skoler og barnehager
I nærområdet finnes flere barnehager, blant annet St. Hansfjellet barnehage og Kråkerøyveien barnehage, begge i gangavstand fra sentrum. For skolebarn ligger

Cicignon skole (1.-10. trinn) bare noen minutter unna, mens både Frederik II videregående skole og Hans Nielsen Hauge videregående ligger sentralt i byen. Det er også flere treningssentre i kort avstand, blant annet Family Sports Club, SATS og Actic, i tillegg til byens varierte fritidstilbud med kino, teater, restauranter og fine turmuligheter langs elva og i Byparken.
Cicignon skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 20.09.2011 for bruksendring/ombygging på eiendommen. Ferdigattesten gjelder det aktuelle tiltaket og bekrefter at arbeidene er utført i samsvar med gitt tillatelse.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035, vedtatt 15.06.2023, med arealformål Sentrumsformål (1130) samt Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (2001). Eiendommen ligger innenfor hensynssonene Ras- og skredfare (310), Flomfare (320) og Hensyn kulturmiljø (570). Det foreligger per i dag ingen vedtatte reguleringsplaner som gjelder for eiendommen. For mer informasjon om gjeldende planer henvises det til kommunens digitale planregister: fredrikstad.kommune.no

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

3107/300/432/6:
03.10.2025 - Dokumentnr: 1187167 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.01.1889 - Dokumentnr: 900001 - Opprettelse av matrikkelenheten
Gjelder matrikkelenhet:
Knr:3107 Gnr:300 Bnr:432
OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK. (MÅLEBREV TL. 11 04 1972 MED DBNR. 1266)

20.06.2011 - Dokumentnr: 472836 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 68/391

01.01.2020 - Dokumentnr: 1674321 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:300 Bnr:432

01.01.2024 - Dokumentnr: 813084 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:300 Bnr:432

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke kr. 20 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 8 000,-

Utlegg:
Takstmann (Faktureres direkte) kr. 8 000,-
Utlegg fotograf (Interiør, eksteriør, drone, kveldsfoto, plantegning) kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 104 890,- 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 22. oktober 2025

Megler
Steffen Eng Johansen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 99770744

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





Farmanns gate 6

Nabolaget St.Hans fjellet - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	**9 min** 0.7 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	**16 min** 1.4 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 507 elever, 27 klasser	**19 min** 1.6 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	**8 min** 0.7 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ... 484 elever, 30 klasser	**5 min** 2.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	**4 min**
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	**7 min** 0.5 km

Offentlig transport

Farmanns gate Totalt 10 ulike linjer	**0 min** 0 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	**15 min** 1.3 km
Oslo Gardermoen	**1 t 35 min**

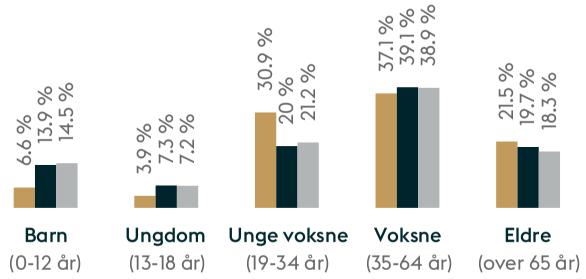
Barnehager

St.Hansfjellet barnehage (1-5 ... 27 barn	**4 min** 0.3 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	**8 min** 0.6 km
Speiderfjellet barnehage (1-5 ... 32 barn	**11 min** 0.9 km

Dagligvare

Coop Mega Fredrikstad	**3 min**
Joker Agentgaten	**3 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
St.Hans fjellet	1 785	1 244
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Gående

Sport

St.hansfjellet balløkke	5 min
Fredrikstad stadion - Kunstgre...	5 min
Gymbox Fredrikstad	2 min
EVO Fredrikstad	2 min

«Kort vei til sentrum. lite støy, rolig nabolag.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 77/100



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™

Andelsleilighet
Farmanns gate 6
1607 Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Magnus Eriksen
Dato: 16/10/2025

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
magnus@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:300, Bnr: 432
Hjemmelshaver:	Mathias Hegstad
Seksjonsnummer:	6
Festenummer:	0
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1911/Renovert 2011
Tomt:	341 eiet m²
Kommune:	0106 Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Mathias Hegstad
Befaringsdato:	07.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et sentralt byområde i Fredrikstad, med nærhet til sentrum og gode adkomstforhold. Eiendommen har flatt terreng og er opparbeidet med fortau og gateparkering i umiddelbar nærhet. Området er bebygd med forretnings- og boligeiendommer, og har etablert infrastruktur med offentlig vann- og avløp.

OM BYGGEMETODEN:
Bygget ble oppført i 1911, men rehabilitert/bygget om i 2011 til leiligheter. Bygget står sannsynligvis på leire. Grunnmur av granitt.
Yttervegger av teglstein og pussede flater. Saltak tekket med skifer.
Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, sidehengslet og det registreres datostempling fra 2010. Isolert ytterdør fra 2010/2011.
Felles svalgang for de to leilighetene i 3.etasje på ca 20kvm. Rekkverk i stål med stående spiler.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår generelt som godt vedlikeholdt og med normale bruksspor i forhold til alder og forventet slitasje. Bygården ble oppført i 1911 og totalrehabilitert i 2011, og bygget har solide konstruksjoner med grunnmur av granitt, teglfasader og skifertak. Boligen har normalt vedlikeholdte overflater og ingen vesentlige skader avdekket ved befaring.

Det er enkelte forhold med tilstandsgrad TG2, hovedsakelig relatert til manglende dokumentasjon for våtrom og tekniske installasjoner, samt noe slitasje og mindre fuktsymptomer på kjøkken. Disse forholdene vurderes som moderate og forventet ut fra boligens alder.

ANNET:
OPPVARMING:
-Panelovn
-Varmekabel på bad

BOD OG PARKERING:
-Bod i kjeller
-Parkeringsplass på utsiden av boligen med tilgang til el-bil lader

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

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

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser om:
- nytt baderomsmøbel 2024

FELLESKOSTNADER:
Felleskostnaden er ikke opplyst

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.etasje	58			20	55	3
Bod i kjeller		6				6
SUM BYGNING	58	6		20	55	9
SUM BRA	64					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

3.etg
Entre/gang, 2 soverom, bod, bad, stue og kjøkken

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 3.etasje er målt til 2.47-2.69meter. Bad måles til 2.43meter

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Mathias Hegstad

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.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:

Magnus Eriksen

Takstmann BMTF & Fagskoleingeniør

16/10/2025

Magnus Eriksen

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2011

Fliser på vegger og slettmalt i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i tak, 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:
-Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist 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 1:100 fall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk har fall 1:50. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 25mm, som er tilfredsstillende

---

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tettesjikt av smøremembran og mansjetter

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

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende vegg på soverom for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-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:
-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2011

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

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

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

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

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner. Se under.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2011 og type er IKEA.

Slettmalt og flis over benkeplate på vegger, slettmalt i taket og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), 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/fjern om det ikke er installert
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften
-Dels sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder
-Sokkellist ved kjøleskap viser tegn til fuktpåkjenninger, det er svellete partier en enden av sokkellisten.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 3.etg viser høydeforskjell på opptil 25mm på strekker under 2 meter og opptil 15 mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår.

GULV:
-Parkett har en del små sår og riper

VEGG/HIMLING:
-Normal slitasje iht alder og bruk. Evt merker og skruehull kan forekomme

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, sidehengslet og det registreres datostempling fra 2010. Isolert ytterdør fra 2010/2011.

-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:
-Vindu på kjøkken trenger justering på vindushåndtak

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2011

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

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

Lekkasjevann i 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.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad, 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 til kjøkken og bad. Hovedkran er ikke lokalisert på befaringsdagen
-Rørskap med drenering mot rom med sluk
-Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2011

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i fellesrom i kjeller. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter 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:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

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

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 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 01.06.2012

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2011

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 ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang. Anlegget er åpent, det er totalt 10 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for el-anlegget

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det siste tilsynet på adressen ble utført 01.06.2012. Saken er godkjent og avsluttet hos oss.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Fremviste tegninger samsvarer med dagens bruk datert 10.05.2011. Det er ikke avdekket noen ulovligheter eller endringer

FERDIGATTEST:
-Ferdigattest for bruksendring til leiligheter datert 20.09.2011

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften
-Dels sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder
-Sokkellist ved kjøleskap viser tegn til fuktpåkjenninger, det er svellete partier en enden av sokkellisten.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende

6.3 Ventilasjon

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

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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
2. okt. 2025

Oppdragsnummer
30-0248/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Farmanns gate 6, 1607 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Mathias Hegstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2022

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: 81593389
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Farmanns gate 6 ble totalrenovert i 2011

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?
Nei

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

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

Nei

---

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

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

Eventuell kommentar: Totalrenovert og ombygget fra næringsbygg til leiligheter i 2011

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig

---

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?

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Takstmann målt fukt i 2022 ikke påvist unormale forhold

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier har informert at det har vært hussopp i kjeller dette ble utbedret i 2020-2021 av SSG Norge. Tidligere eier formidler at det ikke er påvist i 3 etasje. Ikke har problemer med dette i løpet av tiden jeg har vært boende i Farmanns gate 6

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2022

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Årsmøte hatt april 2025, ingen vedtak om å øke felleskost. Oppussing på fasade skal gjennomføres, men dette er oppsparte midler

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

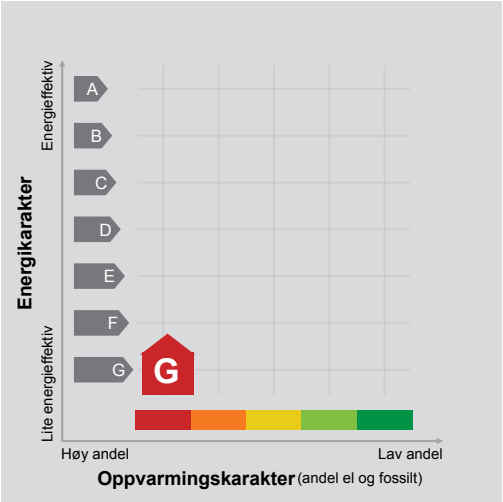
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 30-0248/25

ENERGIATTEST

Adresse	Farmanns gate 6
Postnummer	1607
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	432
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13411379
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-180997
Dato	16.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå el.apparater helt av
- Tetting av luftlekkasjer
- Montering tetningslister

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1911
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Kopi

Griff Arkitektur AS

Agentgaten 2
1607 FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2007/8921-10-107486/2011-TRBM	300/432	20.09.2011

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
1572/11

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 16.09.2011 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Farmanns gate 6
Gnr. 300 Bnr. 432

Arbeidets art: Bruksendring/ombygging.

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

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

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11 Bankkonto:

Ferdigmelding

av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	300	432				

Adresse	Postnr	Poststed
Farmannsgate 6	1607	Fredrikstad

Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 14.09.2011
- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

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

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[ ]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[ ]
Kontrollerklæringer	G	01 - 02	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[ ]
Andre vedlegg	J	01 -	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Griff Arkitektur As

Dato: 14/09-11 — Underskrift: [signature]

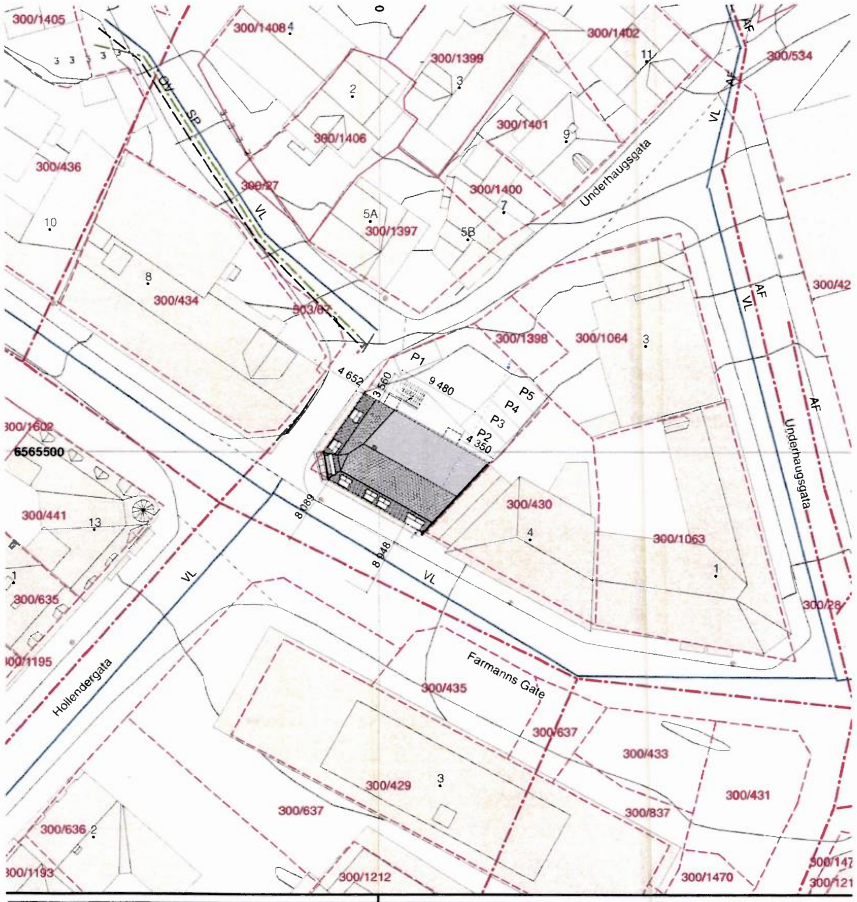
Gjentas med blokkbokstaver: NGUYEN VO LUU

Griff Arkitektur as

© NBR nr 5167 Juli-2003

FREDRIKSTAD KOMMUNE
KOMMUNEARKIVET
SAKSNR 2007/8921 LØPEN 1062B/11
KASS.AR KOPI
SAKSBEH. TRBM
16 SEPT. 2011
ARKIV DATO/SIGN
KLASSENR/GBN. KAR-GBN.A
300/432 L42

10.05.2011



SITUASJONSKART — FREDRIKSTAD KOMMUNE

Gnr: 300 **Bnr:** 432 **Fnr:**	**Snr:**	**Dato:** 16.06.10	
Adresse: FARMANNS GATE 6	**Målt grense**	**Sign:**	
Areal: 364 m2	Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	Vannledning	
Målestokk: 1:500	**Konstruert grense**	Overvannsledning	
Planinformasjon: kommuneplanens arealdel viser arealbruk	Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Spillvannsledning	
Formål: byggeområde (se også sentrumsplan)	**Krokert grense**	Avløp felles	
	Nøyaktighet dårligere enn 2 m	Drensledning	

N

Tegningsnr.: D-01 — **Revisjon nr.:**

Type tegning: Situasjonskart

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekteringsgruppen:

● ARK : Griff Arkitektur AS — Agentgaten 2, 1607 Fredrikstad, Tlf. 69312121, Fax 69213121

○ RIBr : Kåvernes & Sundene AS — Gudeberg Alle 9, 1632 Gamle Fredrikstad, Tlf. 97565932

Fase: Endring av tillatelse

Tittel: Onsøy Eiendomsutvikling AS

Gnr/Bnr. 300/432

Farmannsgate 6
1607 Fredrikstad

Godkjent:

Kontroll prosjekt

Sign.	Kontroll
SAE	JTV

Filnavn: Farmannsgate6_2006 10-pln

Dato: 30.06.2010

Målestokk: 1:500, 1:1

Kontroll utførende

Sign.	Kontroll

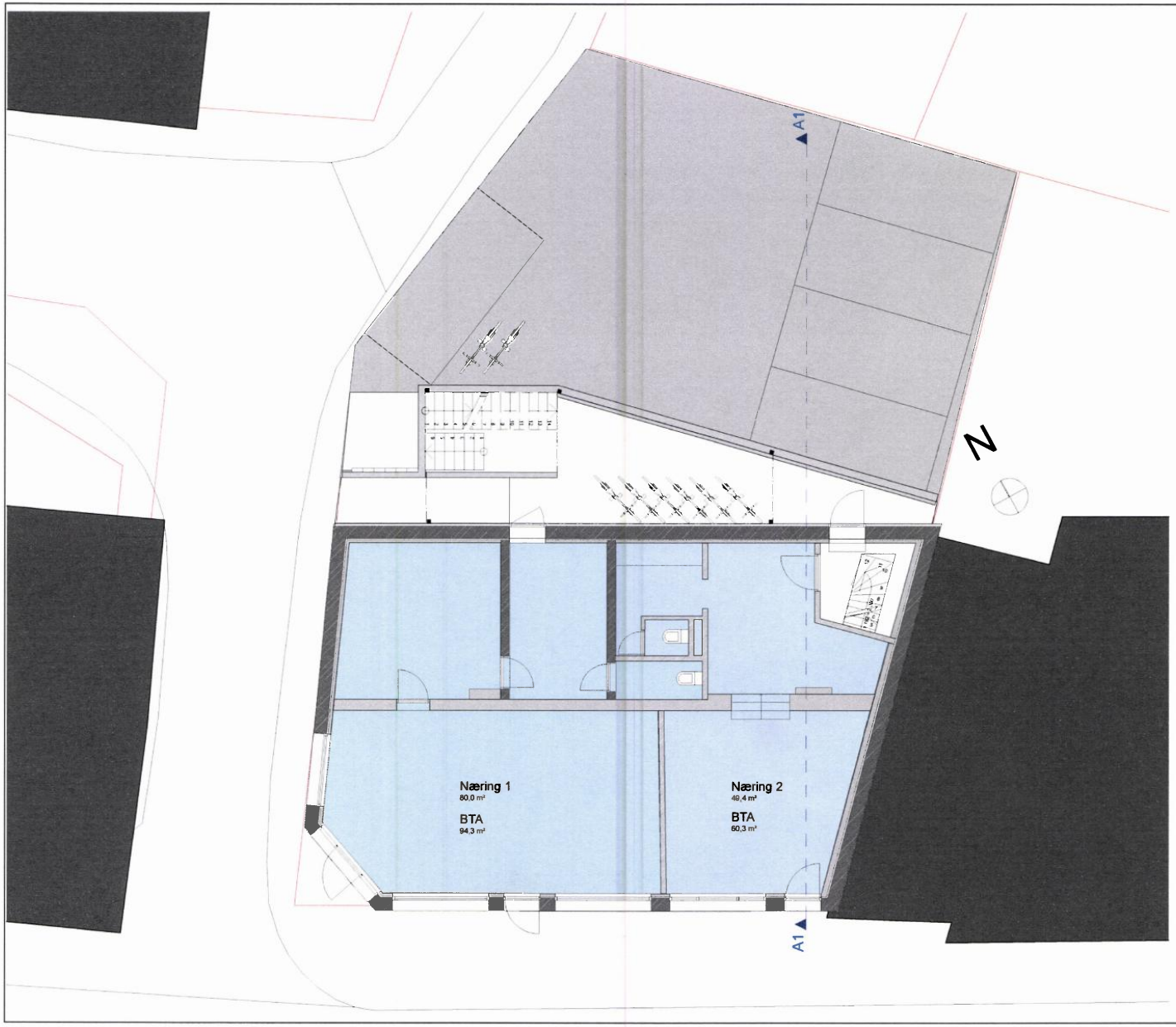
Prosjektnr.: 300007 — **Tegningsnr.:** D-01

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Situasjonskart

Griff

10.05.2011



Tegningsnr.: E-02
Revisjon nr.:
Type tegning: Plan 1. Etasje

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekteringsgruppen:
● ARK: Griff Arkitektur AS — Agentgaten 2, 1607 Fredrikstad, Tlf. 69312121, Fax. 69313121
○ RIBr: Kåvernes & Sundene AS — Gudeberg Alle 9, 1632 Gamle Fredrikstad, Tlf. 97565932

Fase: SOM BYGGET

Tittel:
Onsøy Eiendomsutvikling AS

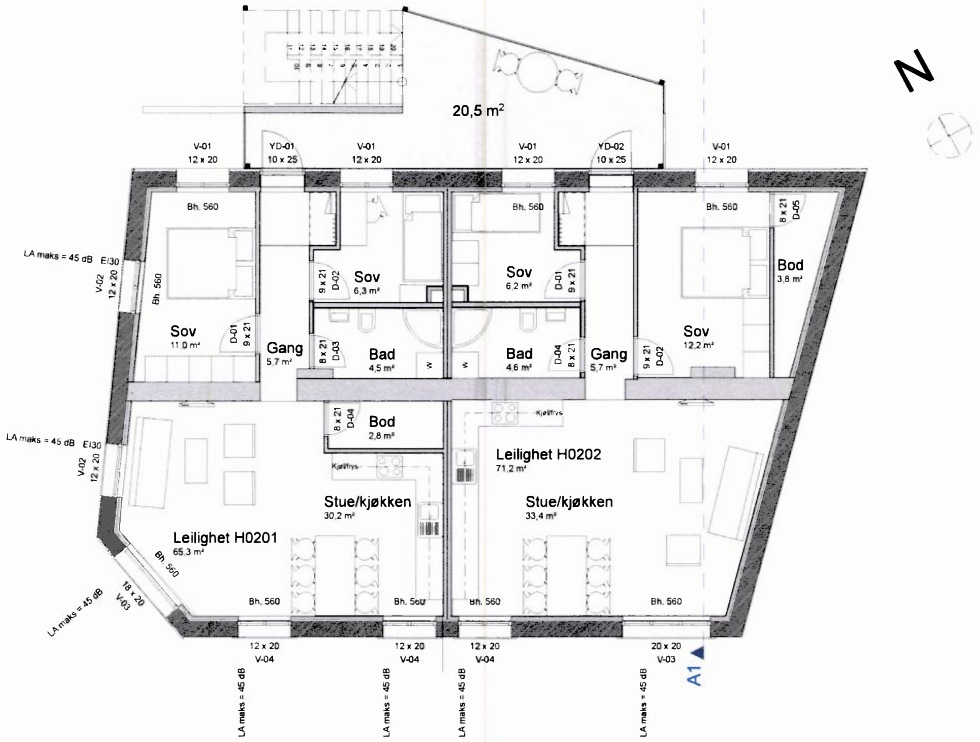
Gnr/Bnr. 300/432
Farmannsgate 6
1607 Fredrikstad

Godkjent:
Kontroll prosjekt
Sign.: SAE | Kontroll: JTV
Filnavn: Farmannsgate6_0802[illegible] 1-As Bukt.pln
Dato: 15.02.2011
Målestokk: 1:100
Kontroll utførende
Sign.: | Kontroll:

Prosjektnr.: 300007
Tegningsnr.: E-02
Prosjektnr. for prosjekterende/lev
Type tegning: Plan 1. Etasje

Griff.

10.05.2011



Tegningsnr.: E-03	Revisjon nr.:
Type tegning: Plan 2. Etasje	

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekteringsgruppen:

● ARK : Griff Arkitektur AS — Agentgaten 2, 1607 Fredrikstad, Tlf. 69312121, Fax 69313121

○ RIBr : Kåvernes & Sundene AS — Gudeberg Alle 9, 1632 Gamle Fredrikstad, Tlf. 97565932

Fase: SOM BYGGET

Tittel:

Onsøy Eiendomsutvikling AS

Gnr/Bnr. 300/432

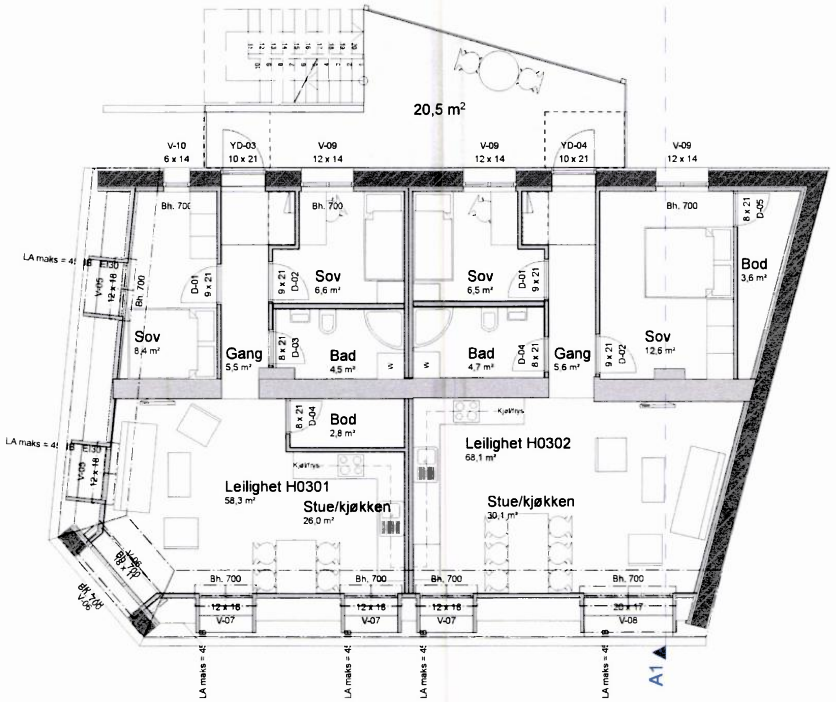
Farmannsgate 6
1607 Fredrikstad

Godkjent:	
Kontroll prosjekt	
Sign. SAE	Kontroll JTV
Filnavn: Farmannsgate6_08021 1-As Buildt.pln	
Dato: 15.02.2011	
Målestokk: 1:100	
Kontroll utførende	
Sign.	Kontroll

Prosjektnr.: 300007	Tegningsnr.: E-03
Type tegning: Plan 2. Etasje	Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Griff.

10.05.2011



Tegningsnr.: E-04
Revisjon nr.:
Type tegning: Plan 3.etasje

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekteringsgruppen:

● ARK : Griff Arkitektur AS
Agentgaten 2
1607 Fredrikstad
Tlf. 69312121
Fax 69313121

○ RIBr : Kåvernes & Sundene AS
Gudeberg Alle 9
1632 Gamle Fredrikstad
Tlf. 97565932

Fase: SOM BYGGET

Tittel:
Onsøy Eiendomsutvikling AS

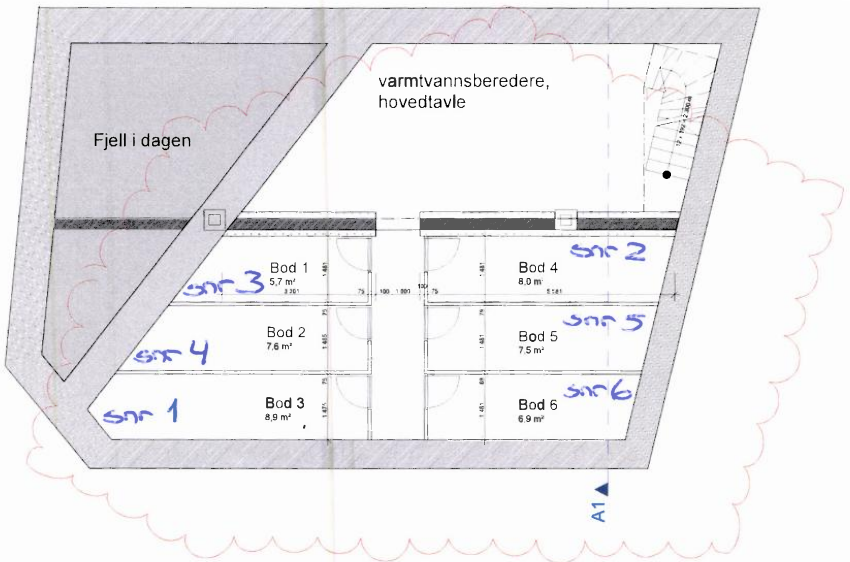
Gnr/Bnr. 300/432
Farmannsgate 6
1607 Fredrikstad

Godkjent:
Kontroll prosjekt
Sign. SAE | Kontroll JTV
Filnavn: Farmannsgate6_08021 1-As Buildt.pln
Dato: 15.02.2011
Målestokk: 1:100
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Prosjektnr.: 300007
Tegningsnr.: E-04
Prosjektnr. for prosjekterende/lev
Type tegning: Plan 3.etasje

Griff.

10.05.2011



Tegningsnr.: E-01			Revisjon nr.:
Type tegning: Plan kjeller			
A	08.04.11	Revidert boder	jtv
Index	Dato	Beskrivelse	Sign / Kontr.

Prosjekteringsgruppen:

● ARK: Griff Arkitektur AS — Agentgaten 2, 1607 Fredrikstad, Tlf. 69312121, Fax 69312122

○ RIBr: Kåvernes & Sundene AS — Gudebergalle 5, 1632 Gamle Fredrikstad, Tlf. 97569932

Fase: Endring av tillatelse

Tittel:

Onsøy Eiendomsutvikling AS

Gnr/Bnr. 300/432

Farmannsgate 6

1607 Fredrikstad

Godkjent:

Kontroll prosjekt

Sign.	Kontroll
SAE	JTV

Filnavn: Farmannsgate6_08021 1.pln

Dato: 30.06.2010

Målestokk: 1:100

Kontroll utførende:

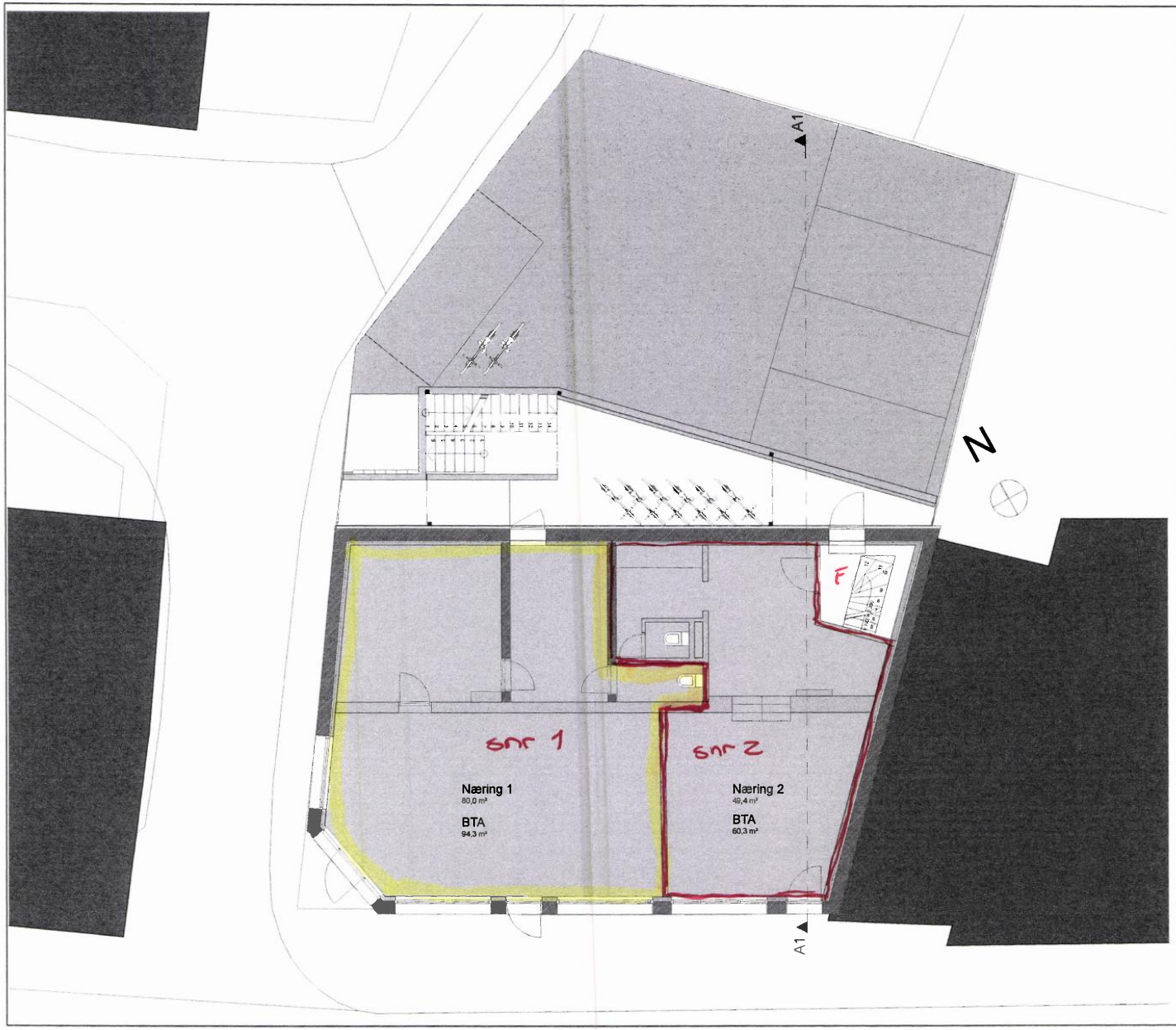
Sign.	Kontroll

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterende lev
300007	E-01	

Type tegning: Plan kjeller

Griff.

10.05.2011



Tegningsnr.: E-02
Revisjon nr.:

Type tegning: Plan 1. Etasje

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekteringsgruppen:

● ARK : Griff Arkitektur AS
Agentgaten 2
1607 Fredrikstad
Tlf. 69312121
Fax 69313121

○ RIBr : Kåvernes & Sundene AS
Gudeberg Alle 9
1632 Gamle Fredrikstad
Tlf. 97565932

Fase: SOM BYGGET

Tittel:
Onsøy Eiendomsutvikling AS

Gnr/Bnr. 300/432
Farmannsgate 6
1607 Fredrikstad

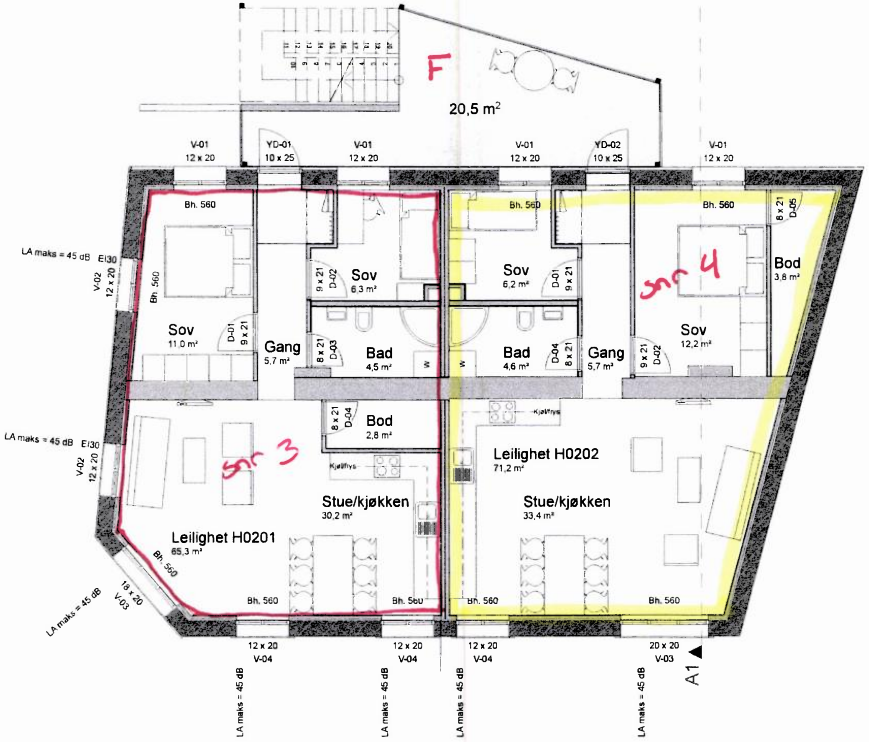
Godkjent:
Kontroll prosjekt
Sign.: SAE | Kontroll: JTV
Filnavn: FarmannsgateB_08021 1-As Buildt.pln
Dato: 15.02.2011
Målestokk: 1:100
Kontroll utførende
Sign.: | Kontroll:

Prosjektnr.: 300007
Tegningsnr.: E-02
Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Plan 1. Etasje

Griff.

10.05.2011



Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
E-03	

Type tegning: Plan 2. Etasje

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekteringsgruppen:

● ARK: Griff Arkitektur AS
Agentgaten 2
1607 Fredrikstad
Tlf. 69313121
Fax 69313121

○ RIBr: Kåvernes & Sundene AS
Gudeberg Alle 9
1632 Gamle Fredrikstad
Tlf. 97569932

Fase: SOM BYGGET

Tittel:

Onsøy Eiendomsutvikling AS

Gnr/Bnr. 300/432

Farmannsgate 6
1607 Fredrikstad

Godkjent:

Kontroll prosjekt

Sign.	Kontroll
SAE	JTV

Filnavn: Farmannsgate6_08021 1-As Buildt.pln

Dato: 15.02.2011

Målestokk: 1:100

Kontroll utførende

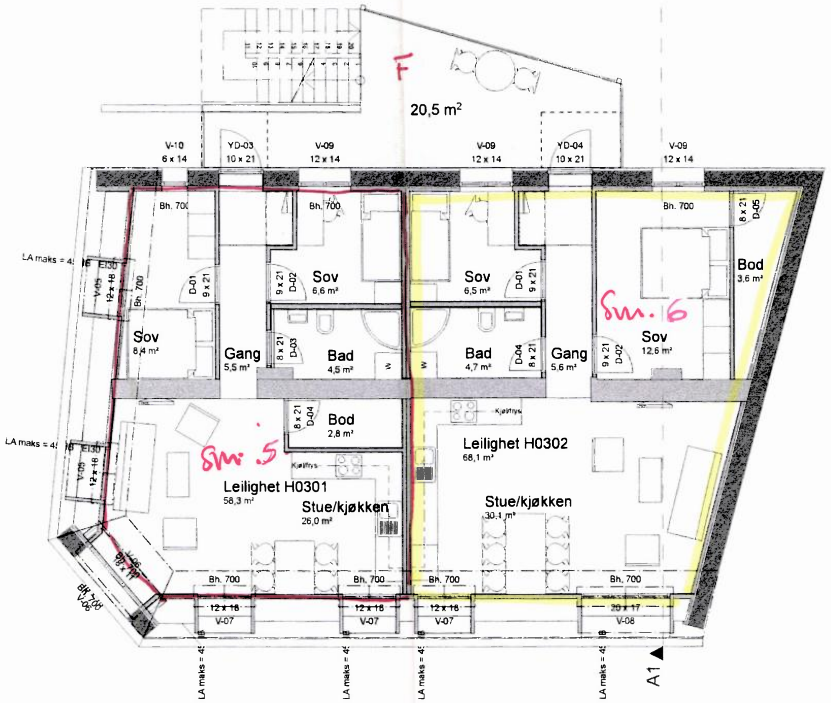
Sign.	Kontroll

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterende/lev
300007	E-03	

Type tegning: Plan 2. Etasje

Griff.

10.05.2011



Tegningsnr.: E-04	Revisjon nr.:
Type tegning: Plan 3.etasje	

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekteringsgruppen:

● ARK: Griff Arkitektur AS
Agentgaten 2
1607 Fredrikstad
Tlf. 69312121
Fax 69313121

○ RIBr: Kåvernes & Sundene AS
Gudesberg Alle 9
1632 Gamle Fredrikstad
Tlf. 97569932

Fase: SOM BYGGET

Tittel:

Onsøy Eiendomsutvikling AS

Gnr/Bnr. 300/432

Farmannsgate 6
1607 Fredrikstad

Godkjent:

Kontroll prosjekt

Sign.:	Kontroll:
SAE	JTV

Filnavn: Farmannsgate6_08021 1-As Buildt.pln

Dato: 15.02.2011

Målestokk: 1:100

Kontroll utførende

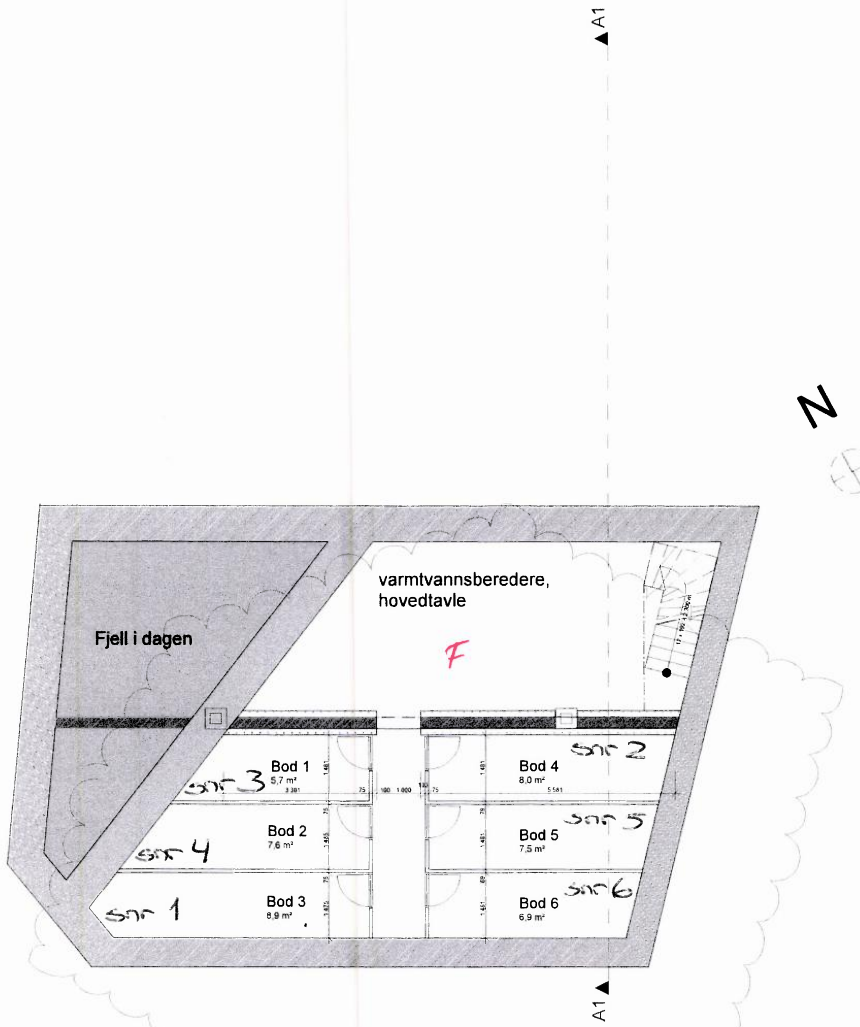
Sign.	Kontroll:

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterende/lev
300007	E-04	

Type tegning: Plan 3.etasje

Griff.

10.05.2011



Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
E-01	

Type tegning: Plan kjeller

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	08.04.11	Revidert boder	jtv	

Prosjekteringsgruppen:

● ARK : Griff Arkitektur AS — Agentgaten 2, 1607 Fredrikstad, Tlf: 69312121, Fax: 69312121

○ RIBr : Kåvernes & Sundene AS — Gudeberg Alle 9, 1632 Gamle Fredrikstad, Tlf: 97565932

Fase: Endring av tillatelse

Tittel: Onsøy Eiendomsutvikling AS

Gnr/Bnr. 300/432

Farmannsgate 6
1607 Fredrikstad

Godkjent:

Kontroll prosjekt: Sign. SAE | Kontroll JTV

Filnavn: Farmannsgate6_0602[illegible] 1.pln

Dato: 30.06.2010

Målestokk: 1:100

Kontroll utførende: Sign. | Kontroll

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterende/lev
300007	E-01	

Type tegning: Plan kjeller

Griff

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 06. oktober 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 432 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 6
Adresse: Farmanns gate 6, 1607 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,06.10.2025

Til informasjon!

Eiendom: 300/432/0/6 Farmannsgate 6

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

Skatteetaten

Dato
02.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 300 Bnr 432 Fnr 0 Snr 6

Eiendommens adresse:

Farmanns gate 6, 1607 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 668 040
Som sekundærbolig:	kr 2 672 159

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Eiendomsstatus, ordre 8788312

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	**Bnr:** 432	**Fnr:** 0	**Snr:** 6
Adresse:	Farmanns gate 6, 1607 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	341.4 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1130 - Sentrumsformål 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) **Hensynssoner:** 310 - Ras- og skredfare 320 - Flomfare 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner:	**Vedtatt:**	**Formål:** **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

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.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 02.10.2025

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/432/0/6

Eierrepresentant: Hegstad Mathias

Regningsmottaker: Hegstad Mathias

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	432	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	6				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13411379	Butikk/forretningsbygning	Tatt i bruk	Varehandel, reparasjon av motorvogner		59

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HEGSTAD MATHIAS	Farmanns gate 6	1607 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1103	RENOVASJON - 360 L	2,00 360 l	kr 5 654,00	01.11.2025	1/6	0	kr 2 356,00
60	ESkatt Bolig	1 216 200,00 0/00	kr 3,20	01.11.2025	1/1	0	kr 3 891,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.11.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.11.2025	1/1	0	kr 2 394,00
4360	AVLØP - BOLIG	100,00 M3	kr 32,18	01.11.2025	1/1	0	kr 3 701,00
4260	VANN - BOLIG	100,00 M3	kr 16,80	01.11.2025	1/1	0	kr 1 932,00

kr 15 745,00

Grunnkart

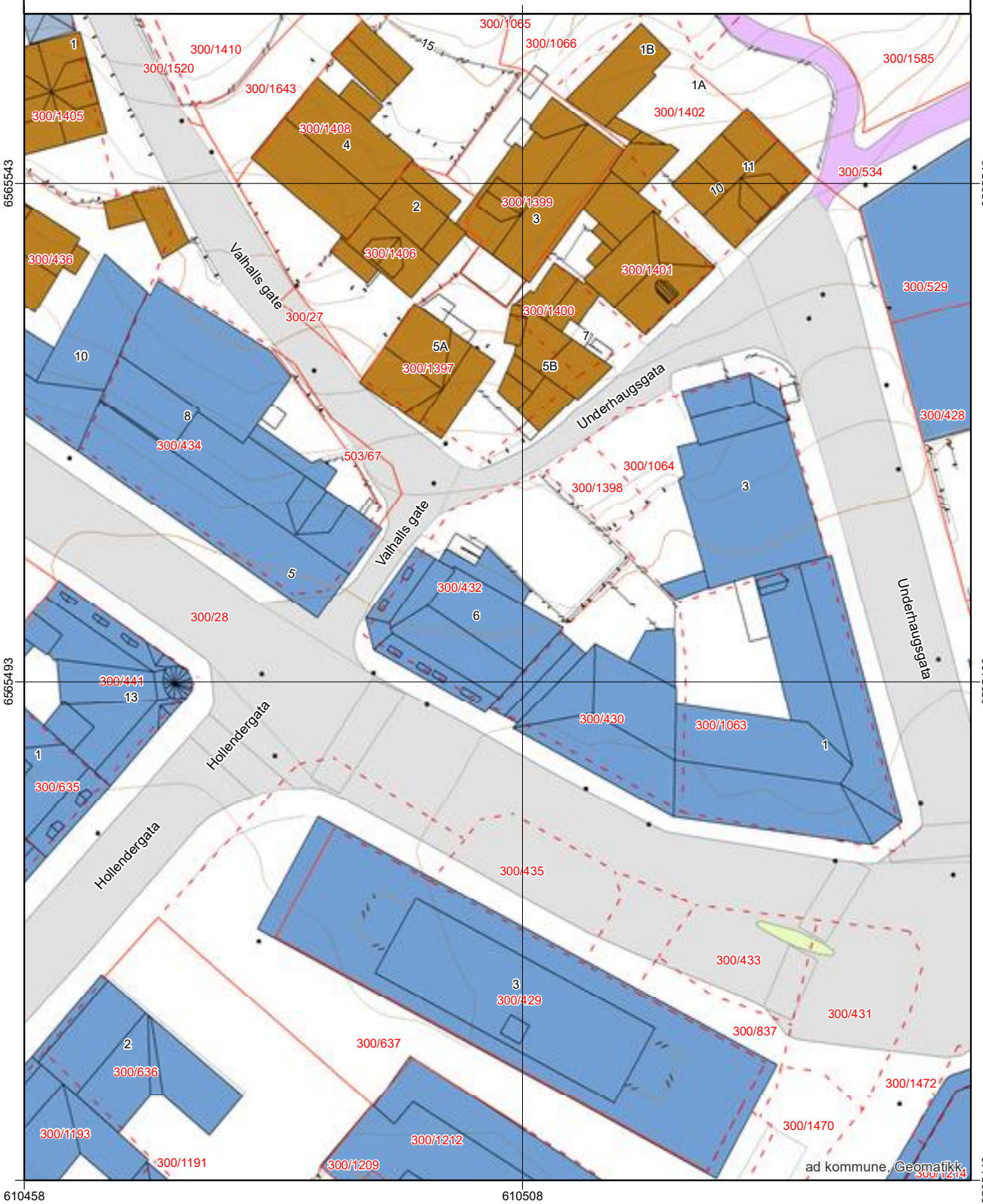
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Farmanns gate 6, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/432/0/6

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-10-02

N

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



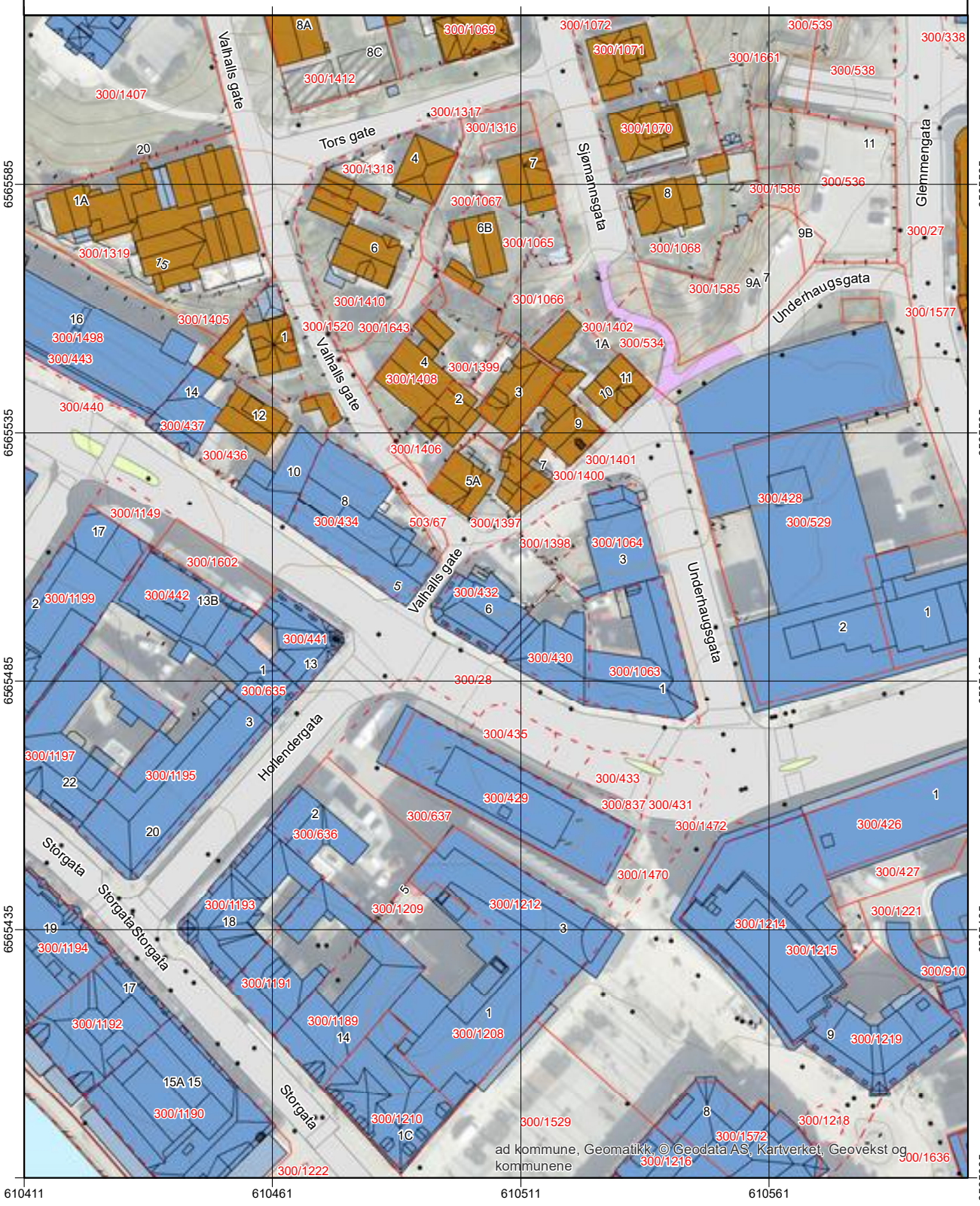
Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Farmanns gate 6, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/432/0/6

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-02

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



Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Farmanns gate 6, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/432/0/6

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-02

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Farmanns gate 6, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/432/0/6

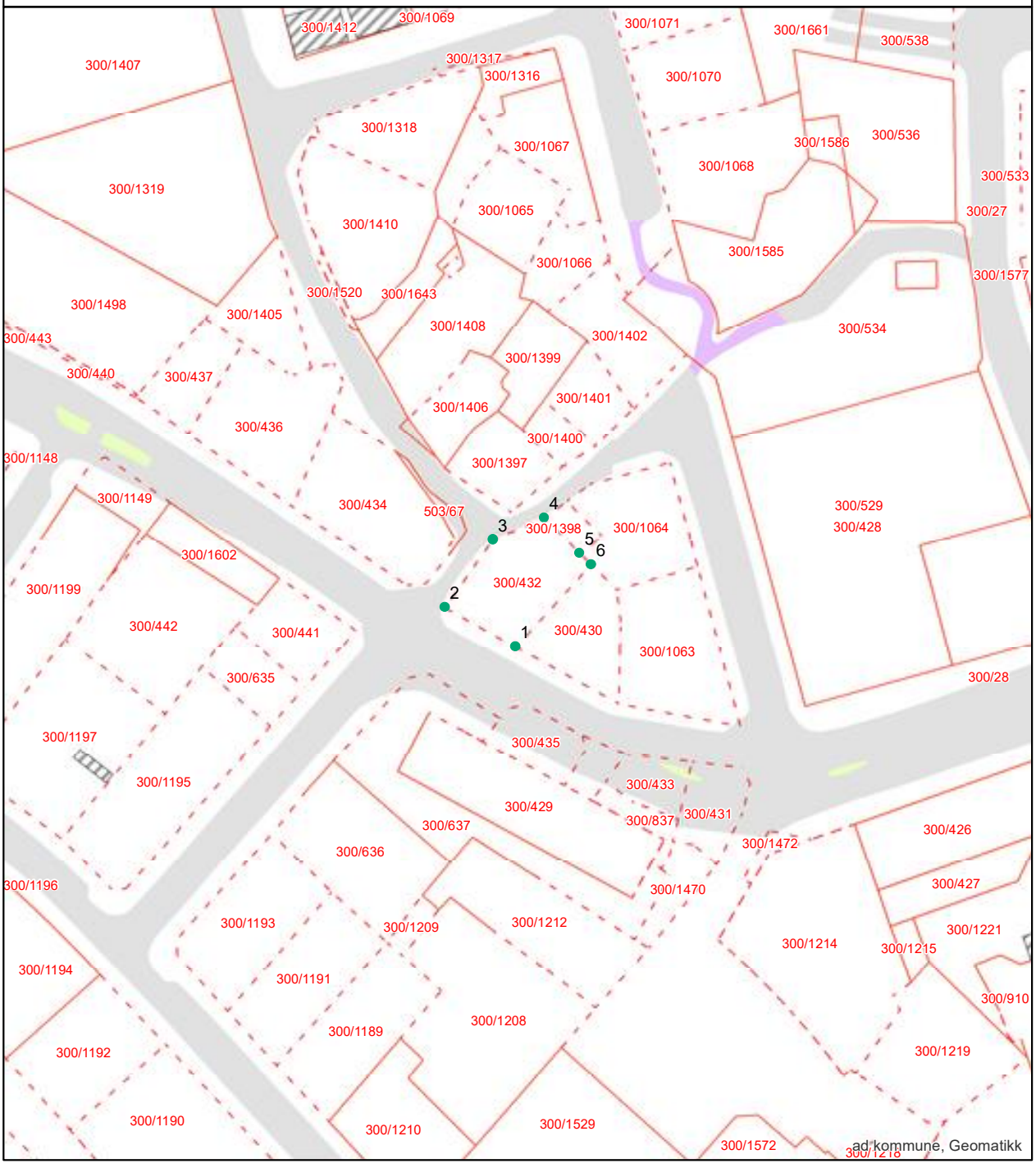
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-02

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 2.10.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565490.81832	610505.316763	Ikke spesifisert	14.89	Umerket		Annet	200	0
2	6565498.05529	610492.320041	Ikke spesifisert	15.35	Umerket		Annet	200	0
3	6565510.58582	610501.17466	Ikke spesifisert	10.3	Umerket		Annet	200	0
4	6565514.55379	610510.671476	Ikke spesifisert	9.19	Umerket		Annet	200	0
5	6565508.11018	610517.224058	Ikke spesifisert	3	Umerket		Annet	200	0
6	6565505.96056	610519.314745	Ikke spesifisert	20.62	Umerket		Annet	200	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/432/0/6

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	20.06.2011	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
MATHIAS HEGSTAD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MATHIAS HEGSTAD		SE - Eier registrert hos skattemyndighetene	B - Bosatt		0/0

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
FE - Feilretting	02.02.2012	02.02.2012	Sak 11/8212	
SE - Seksjonering	15.06.2011	15.06.2011	Jnr 16/11	

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
13411379	0	322 - Butikk/forretningsbygning	TB - Tatt i bruk

Bygning 13411379: 322 - Butikk/forretningsbygning

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	246.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	136.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	382.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.06.1907	15.06.1907
EB - Endre bygningsdata	06.03.2023	06.03.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0302	59.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	2	110.0	0.0	110.0	0.0
H02	2	136.0	0.0	136.0	0.0
H01	0	0.0	136.0	136.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Farmanns gate	6		1607 FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 2.10.2025

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 300 / 432 / 0 / 6

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

BRENSELTANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

TILSYNSGEBYR REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Farmanns gate 6, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/432/0/6

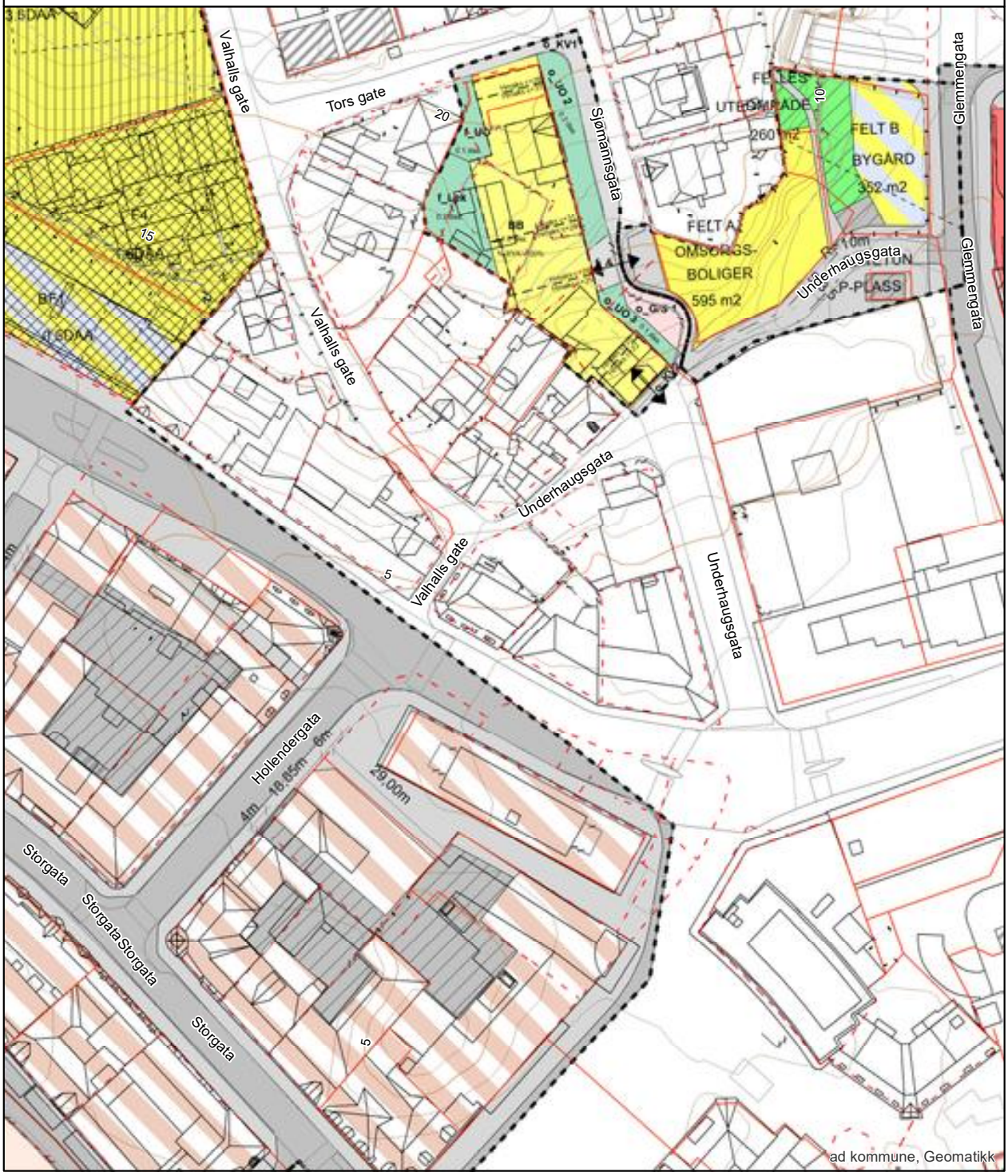
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-02

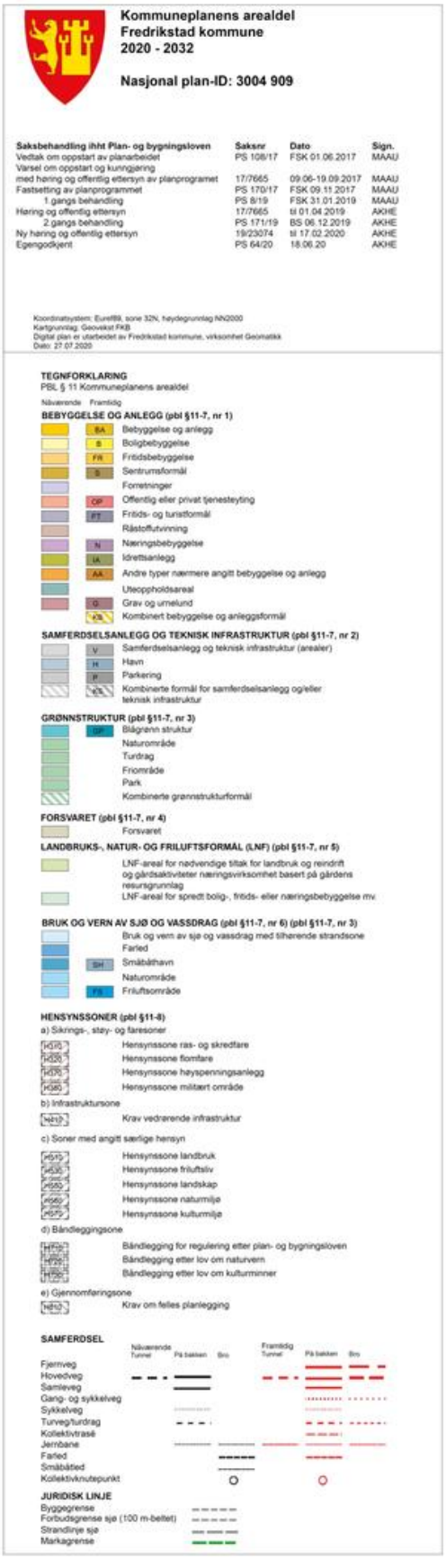
N

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




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 ressursgrunnlag
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

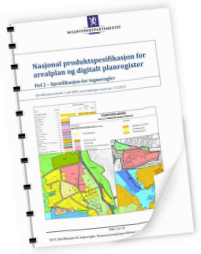
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

HENSYNSSONER

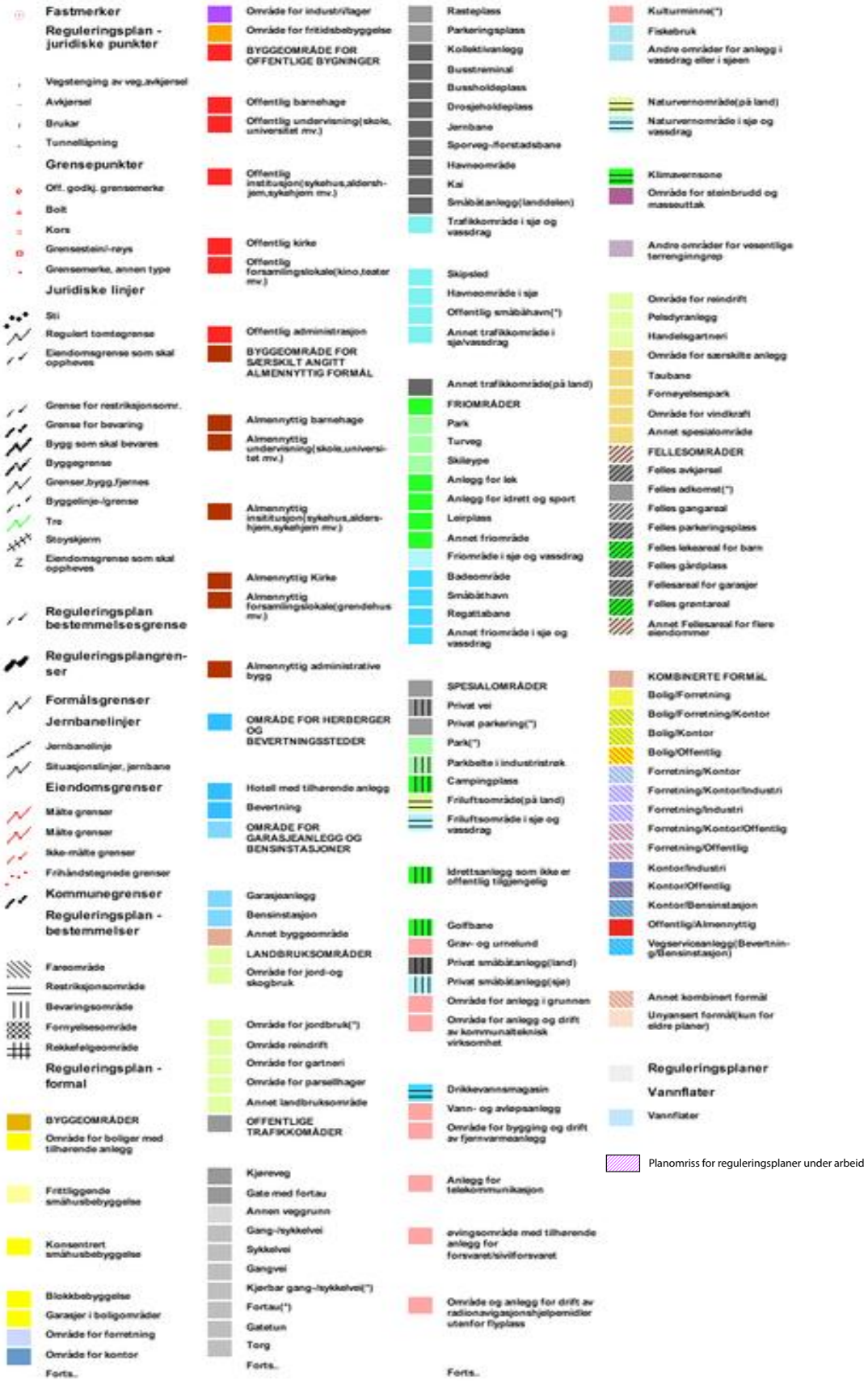
FLATER

Plananmrks for reguleringsplaner under arbeid



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

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

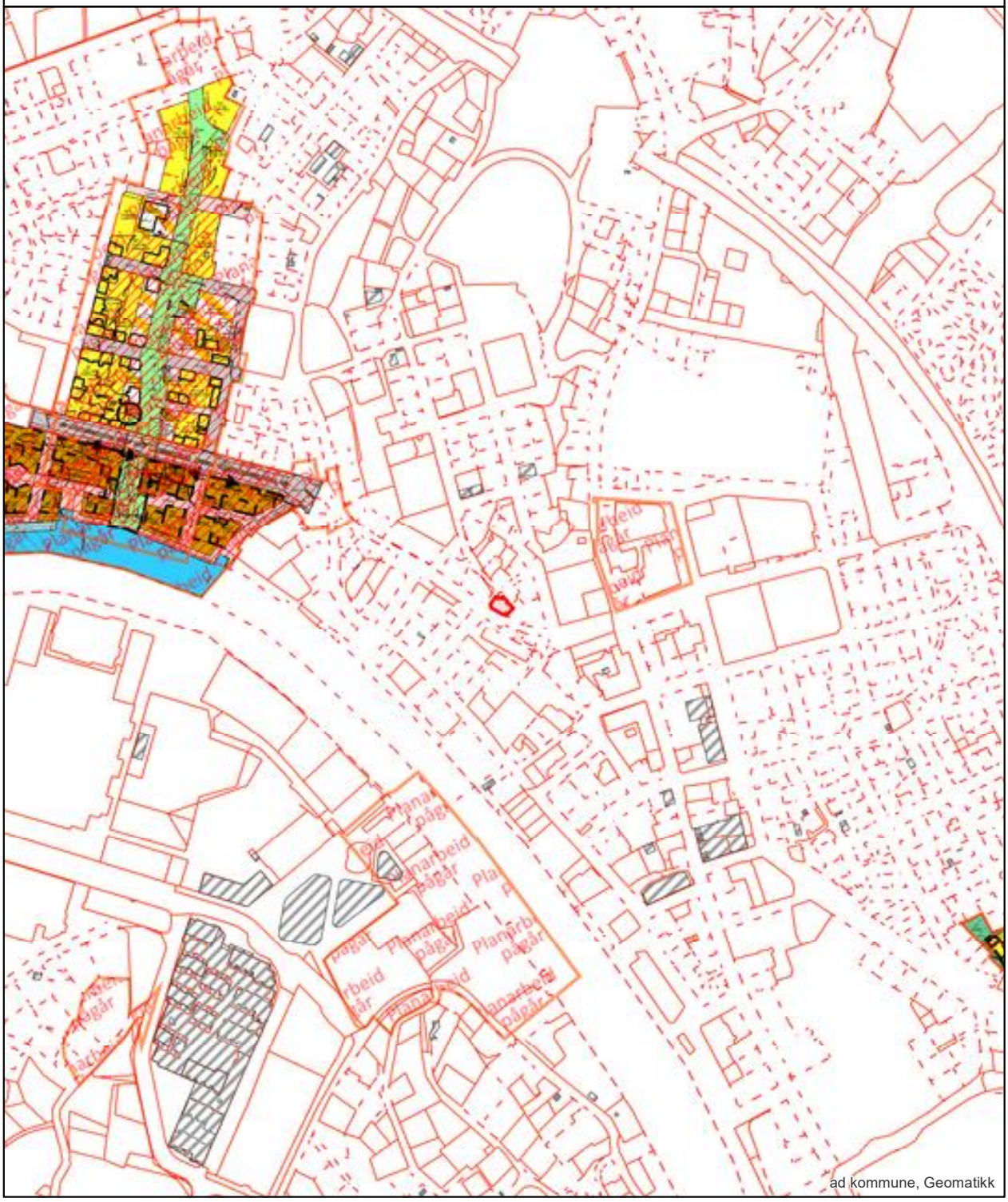
Adresse: Farmanns gate 6, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/432/0/6

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-10-02

N

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

Planident: 1181
Plannavn: Justiskvartalet



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Farmanns gate 6, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/432/0/6

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-02

N

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

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

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

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

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

Følgende produkter produseres automatisk:

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

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

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

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

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

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

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

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

Attestert kopi av dok.nr. 2011/472836/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-02 09:41
Kartverket

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601099648
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	GEODATAAVDELINGEN	Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
892982872	ONSØY EIENDOMSUTVIKLING AS		Ørmenveien 5, 1621 GRESSVIK

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0106	300	432

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	300	432	0	1	80 / 391	Næringseksjon	Ja	Nei
0106	300	432	0	2	49 / 391	Næringseksjon	Ja	Nei
0106	300	432	0	3	65 / 391	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	432	0	4	71 / 391	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	432	0	5	58 / 391	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	432	0	6	68 / 391	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dok.nr: 472836 Tinglyst: 20.06.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring om ☒ **oppdeling i eierseksjoner** ☐ **reseksjonering**

Rekvirentens navn: FREDRIKSTAD KOMMUNE
Adresse: Postboks 1405
Postnr: 1602 Poststed: FREDRIKSTAD
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr: 97387171 4 Ref.nr.:
Plass for tinglysingsstempel

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0106	FREDRIKSTAD	300	432		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
892982872	ONSØY EIENDOMSUTVIKLING	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	N	80	B	13	—	—	—	25	—	—	—	37	—	—	—	49	—	—	—
2	N	49	B	14	—	—	—	26	—	—	—	38	—	—	—	50	—	—	—
3	B	65	B	15	—	—	—	27	—	—	—	39	—	—	—	51	—	—	—
4	B	71	B	16	—	—	—	28	—	—	—	40	—	—	—	52	—	—	—
5	B	58	B	17	—	—	—	29	—	—	—	41	—	—	—	53	—	—	—
6	B	68	B	18	—	—	—	30	—	—	—	42	—	—	—	54	—	—	—
7	—	—	—	19	—	—	—	31	—	—	—	43	—	—	—	55	—	—	—
8	—	—	—	20	—	—	—	32	—	—	—	44	—	—	—	56	—	—	—
9	—	—	—	21	—	—	—	33	—	—	—	45	—	—	—	57	—	—	—
10	—	—	—	22	—	—	—	34	—	—	—	46	—	—	—	58	—	—	—
11	—	—	—	23	—	—	—	35	—	—	—	47	—	—	—	59	—	—	—
12	—	—	—	24	—	—	—	36	—	—	—	48	—	—	—	60	—	—	—
Sum tellere:				391				= nevner:				391							

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller

☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ Seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen.

c) ☒ Inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ Bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller

☒ det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan – og bygningsloven.

e) ☒ Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan – og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ Areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).

g) ☒ Hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ Hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller

☐ Boligseksjonen er en fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

i) ☒ Det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktige erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Fredrikstad 04.05.2011	For Onsøy Eiendomsutvikling Nils Petter Krog NILS PETTER KROG	

Side 2 av 3

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

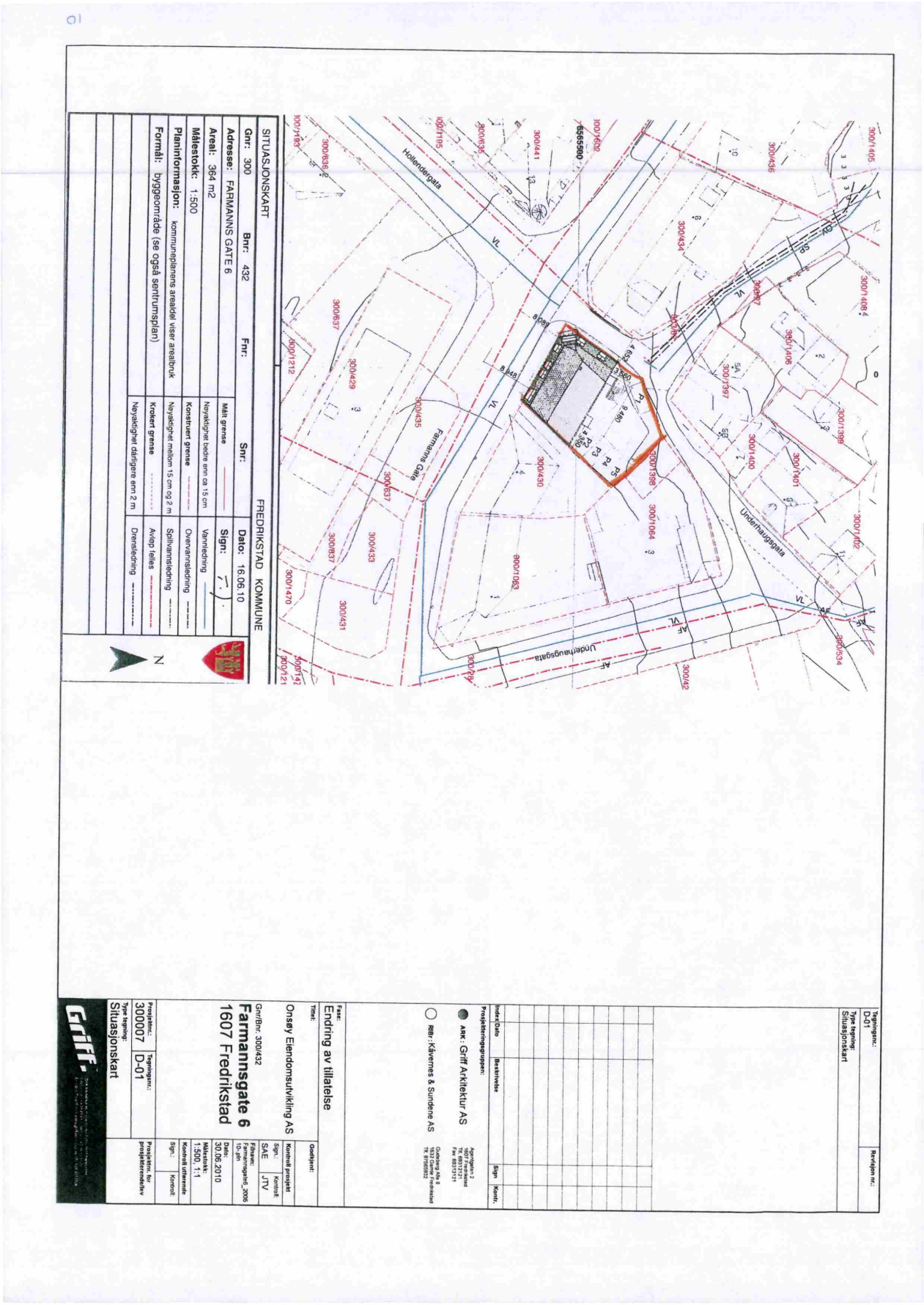
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
300	432		1-6	FREDRIKSTAD kommune

Dato	Stempel og underskrift
15/6-2011	OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN I FREDRIKSTAD

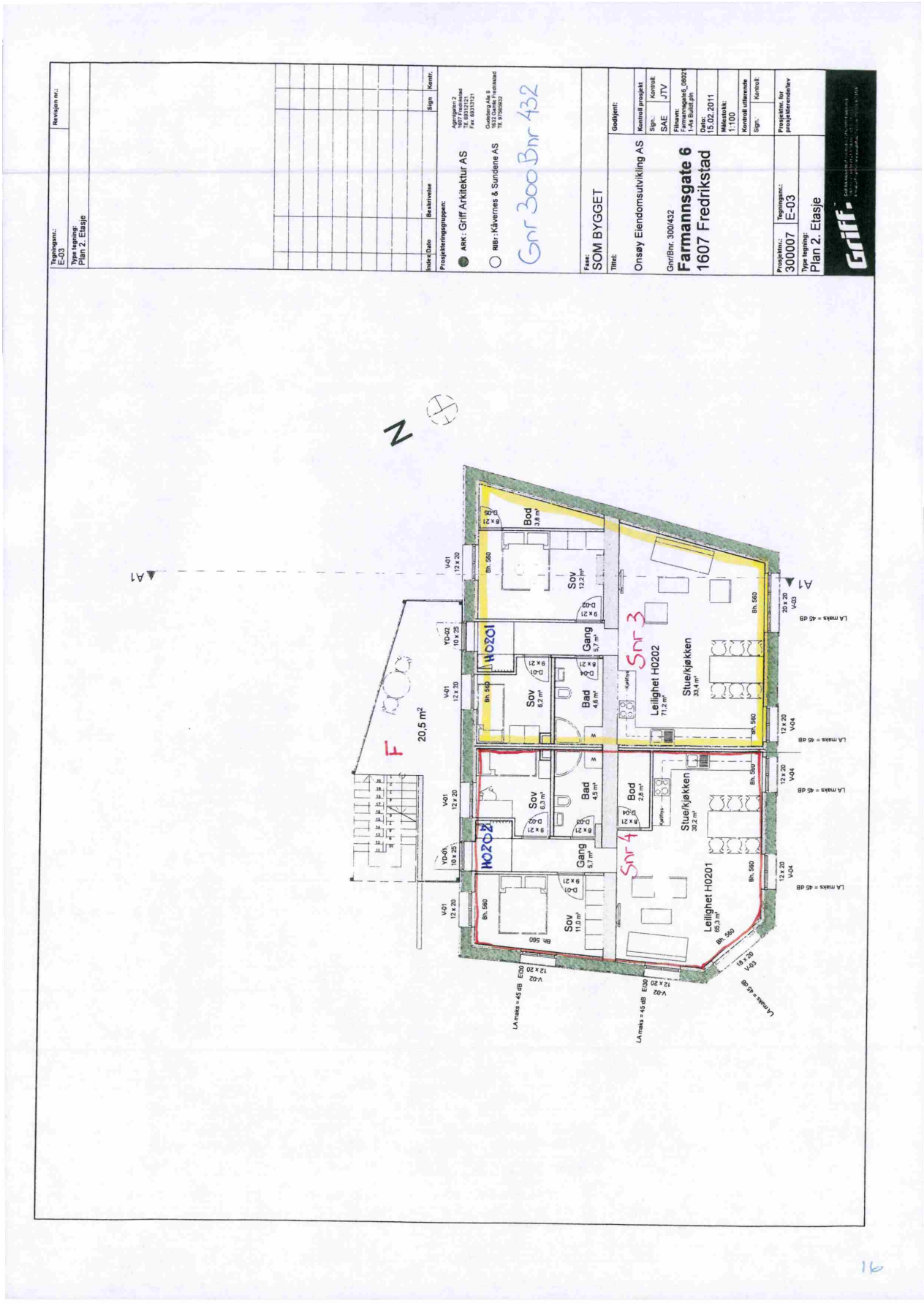
Noter:

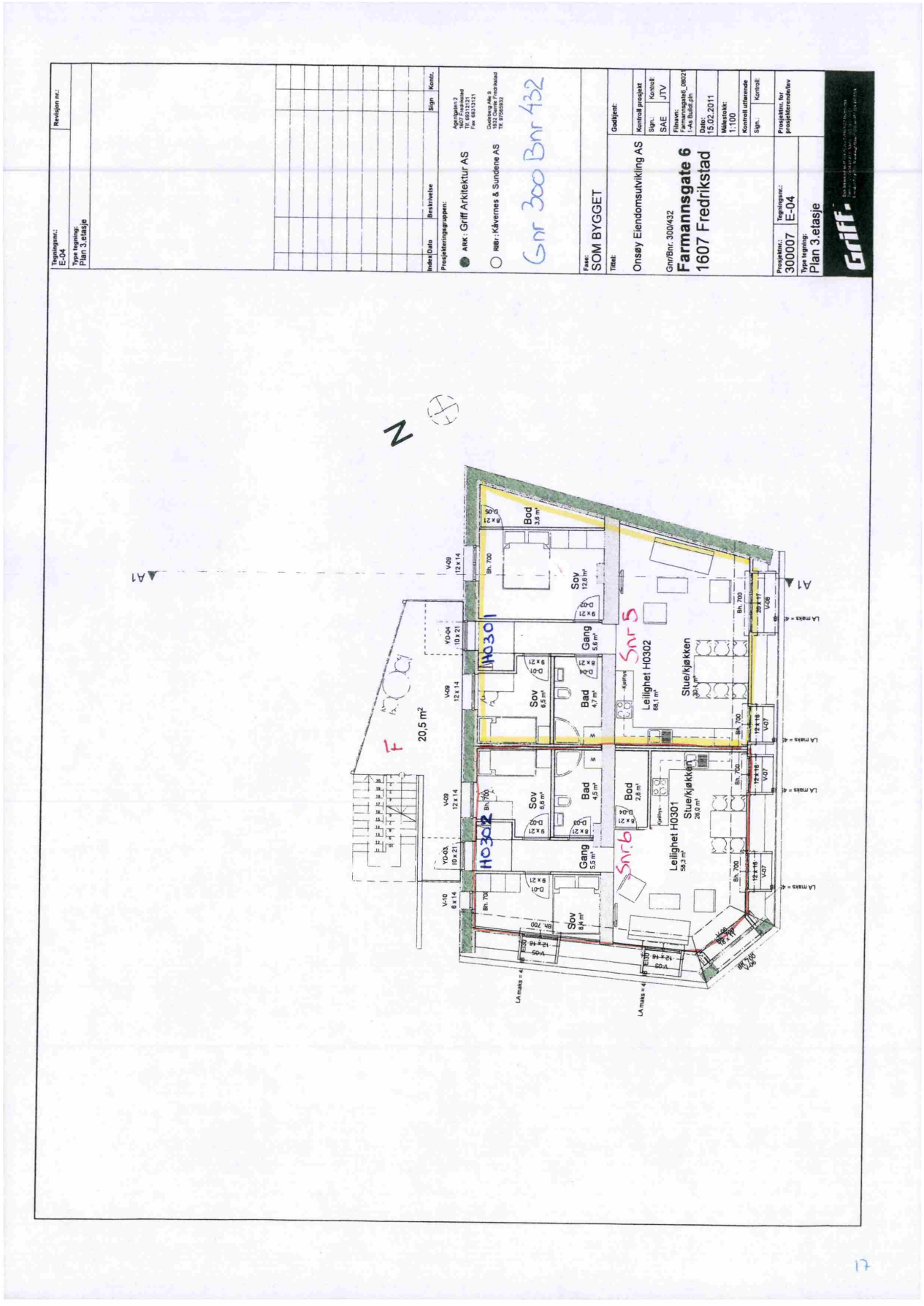
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i moen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

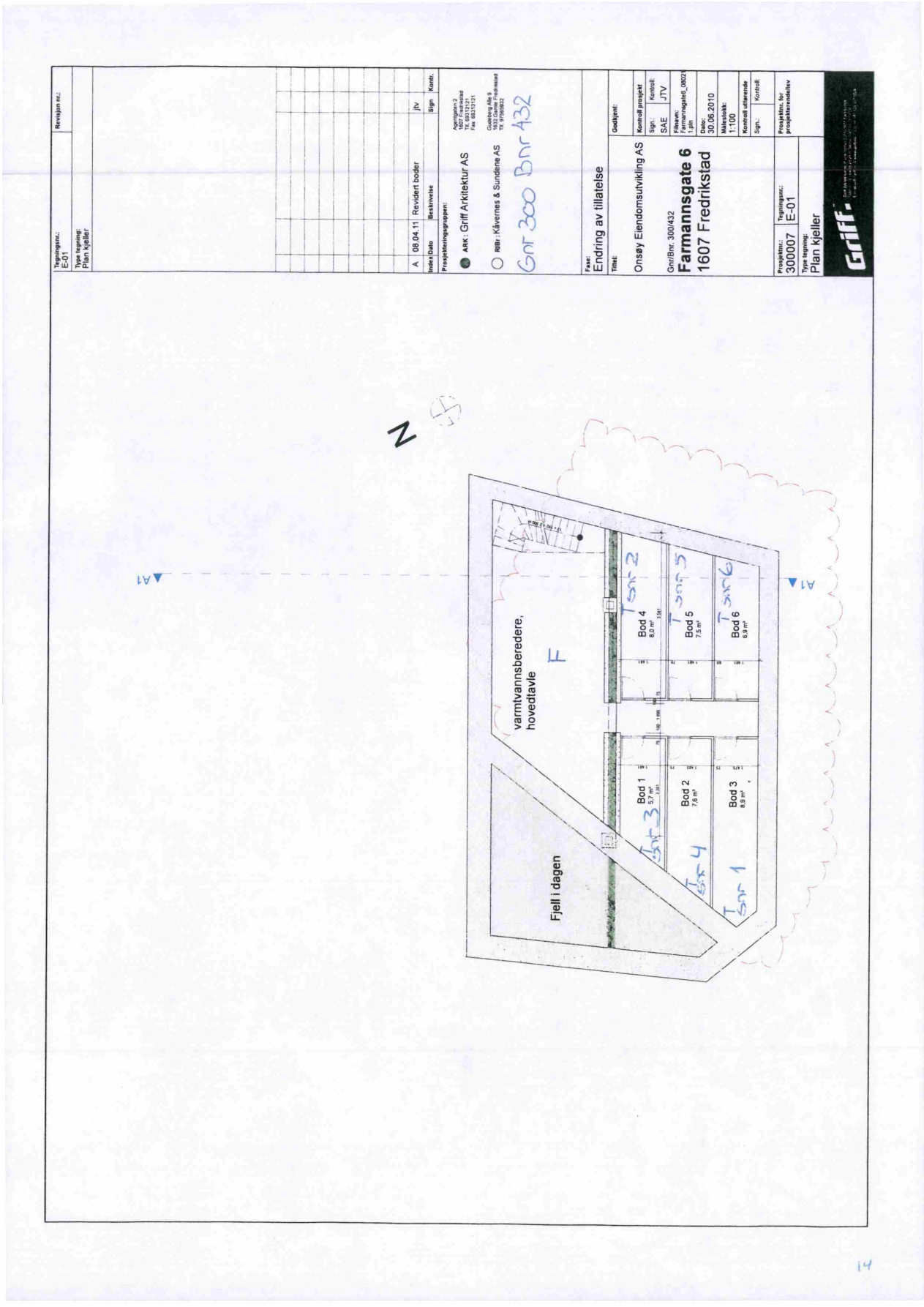
Side 3 av 3


SITUASJONSKART
FREDRIKSTAD KOMMUNE
Gnr: 300
Bnr: 432
Fnr:
Snr:
Dato: 16.06.10
Adresse: FARMANNS GATE 6
Sign:
Areal: 364 m2
Målestokk: 1:500
Planinformasjon: kommuneplanens arealdel viser arealbruk
Formål: byggeområde (se også sentrumsplan)
Krotert grense
Nøyaktighet dårligere enn 2 m
Måli grense
Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm
Konstruert grense
Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m
Avløp felles
Drensledning
Vannledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
N
Hollendergata
Farmanns Gate
Underhaugsgata
Underhaugsgata
Tegningsnr.: D-01
Type tegning: Situasjonskart
Revisjon nr.:
Indeks
Dato
Beskrivelse
Sign
Kontr.
Prosjekteringsgruppen:
ARK: Griff Arkitektur AS
RBR: Kåvernes & Sundene AS
Fase: Endring av tillatelse
Tittel:
Godkjent:
Onsøy Eiendomsutvikling AS
Kontroll prosjekt
Sign:
Kontroll
SAE
JTV
Gnr/Bnr: 300/432
Filnavn: Farmannsgate6_2006
Farmannsgate 6
1607 Fredrikstad
Dato: 30.06.2010
Målestokk: 1:500, 1:1
Kontroll utførende
Sign:
Kontroll
Prosjektnr.: 300007
Tegningsnr.: D-01
Prosjektnr. for prosjekterende/dev
Type tegning: Situasjonskart
Griff


S1
Næring 1
80.0 m²
BTA
94.3 m²
Gnr 1
Næring 2
49.4 m²
BTA
80.3 m²
Gnr 2
A1
A1
N
Gnr 300 Bnr 432
Tegningsnr.: E-02
Revisjon nr.:
Type tegning: Plan 1. Etasje
Prosjekteringsgruppen:
ARK: Griff Arkitektur AS
RIB: Kåvernes & Sundene AS
Index Dato Beskrivelse Sign. Kontr.
Fase: SOM BYGGET
Tittel:
Oppdrag: Onsøy Eiendomsutvikling AS
Gnr/Bnr: 300/432
Farmannsgate 6
1607 Fredrikstad
Kontroll prosjekt
Sign: SAE Kontroll: JTV
Filnavn: Farmannsgate6_08022011AS Built.pln
Dato: 15.02.2011
Målestokk: 1:100
Kontroll utførende
Sign. Kontroll:
Prosjektnr.: 300007
Tegningsnr.: E-02
Type tegning: Plan 1. Etasje
Prosjektnr. for prosjekterende/ev.
Griff.


Gnr 300 Bnr 432
Farmannsgate 6
1607 Fredrikstad
Onsøy Eiendomsutvikling AS
SOM BYGGET
ARK: Griff Arkitektur AS
RIB: Kåvernes & Sundene AS
Leilighet H0202
Leilighet H0201
Stue/kjøkken
Sov
Bad
Gang
Bod
20,5 m²
Snr 3
Snr 4
A1
N


Tegningsnr.: E-04
Revisjon nr.:
Type tegning: Plan 3.etasje
Index/Dato
Beskrivelse
Sign
Kontr.
Prosjekteringsgruppen:
ARK: Griff Arkitektur AS
RIB: Kåvernes & Sundene AS
Gnr 300 Bnr 432
Fase: SOM BYGGET
Godkjent:
Tittel: Onsøy Eiendomsutvikling AS
Gnr/Bnr: 300/432
Farmannsgate 6
1607 Fredrikstad
Kontroll prosjekt
Sign.: SAE
Kontroll: JTV
Filnavn: Farmannsgate6_0802 1-04 Bolist.pln
Dato: 15.02.2011
Målestokk: 1:100
Kontroll utførende
Sign.:
Kontroll:
Prosjektnr.: 300007
Tegningsnr.: E-04
Prosjektnr. for prosjekterende/lev
Type tegning: Plan 3.etasje
Griff
N
A1
A1
20,5 m²
F
H0301
H0302
Snr 5
Snr 6
Bod
Sov
Gang
Bad
Leilighet H0302
Stue/kjøkken
Leilighet H0301
Stue/kjøkken
17

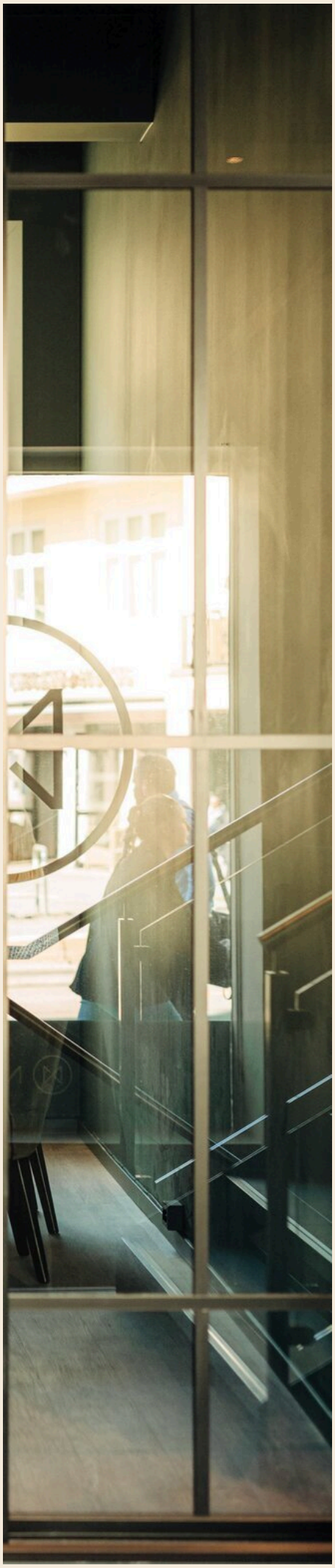

Tegningsnr.: E-01
Revisjon nr.:
Type tegning: Plan kjeller
A 08.04.11 Revidert boder jtv
Index/Date Beskrivelse Sign. Kontr.
Prosjekteringsgruppen:
ARK: Griff Arkitektur AS
RIBr: Kåvernes & Sundene AS
Gnr 300 Bnr 432
Fase: Endring av tillatelse
Tittel:
Godkjent:
Onsøy Eiendomsutvikling AS
Gnr/Bnr. 300/432
Farmannsgate 6
1607 Fredrikstad
Kontroll prosjekt
Sign.: SAE
Kontroll: JTV
Filnavn: Farmannsgate6_08024
Dato: 30.06.2010
Målestokk: 1:100
Kontroll utførende
Sign.:
Kontroll:
Prosjektnr.: 300007
Tegningsnr.: E-01
Prosjektnr. for prosjekterende/lev
Type tegning: Plan kjeller
Griff
N
A1
A1
varmtvannsberedere, hovedtavle
F
Fjell i dagen
Bod 1 5.7 m²
Bod 2 7.6 m²
Bod 3 6.9 m²
Bod 4 6.9 m²
Bod 5 7.5 m²
Bod 6 6.9 m²
Tenr 3
Tenr 4
Tenr 1
Tenr 2
Tenr 5
Tenr 6
14

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: 30-0248/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Farmanns gate 6 1607 FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 300, bnr 432, snr 6 (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:

Steffen Eng Johansen

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Fredrikstad Eiendomsmegling AS
st.johansen@nordvikbolig.no
997 70 744