NORDVIK

Bings gate 3

1 soverom | 72 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bings gate 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
35	Om boligen
45	Kontaktinfo
46	Nabolagsprofil
48	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026









Nøkkelinformasjon

Nydelig leilighet i funkisgård, i et av byens flotteste nabolag! Smakfull modernisert med respekt for stilhistorien.

Prisantydning	**4 280 000,-**
Omkostninger	**108 090,-**
Totalpris	**4 388 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 458,-**
BRA-i	**72 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Eierseksjon**

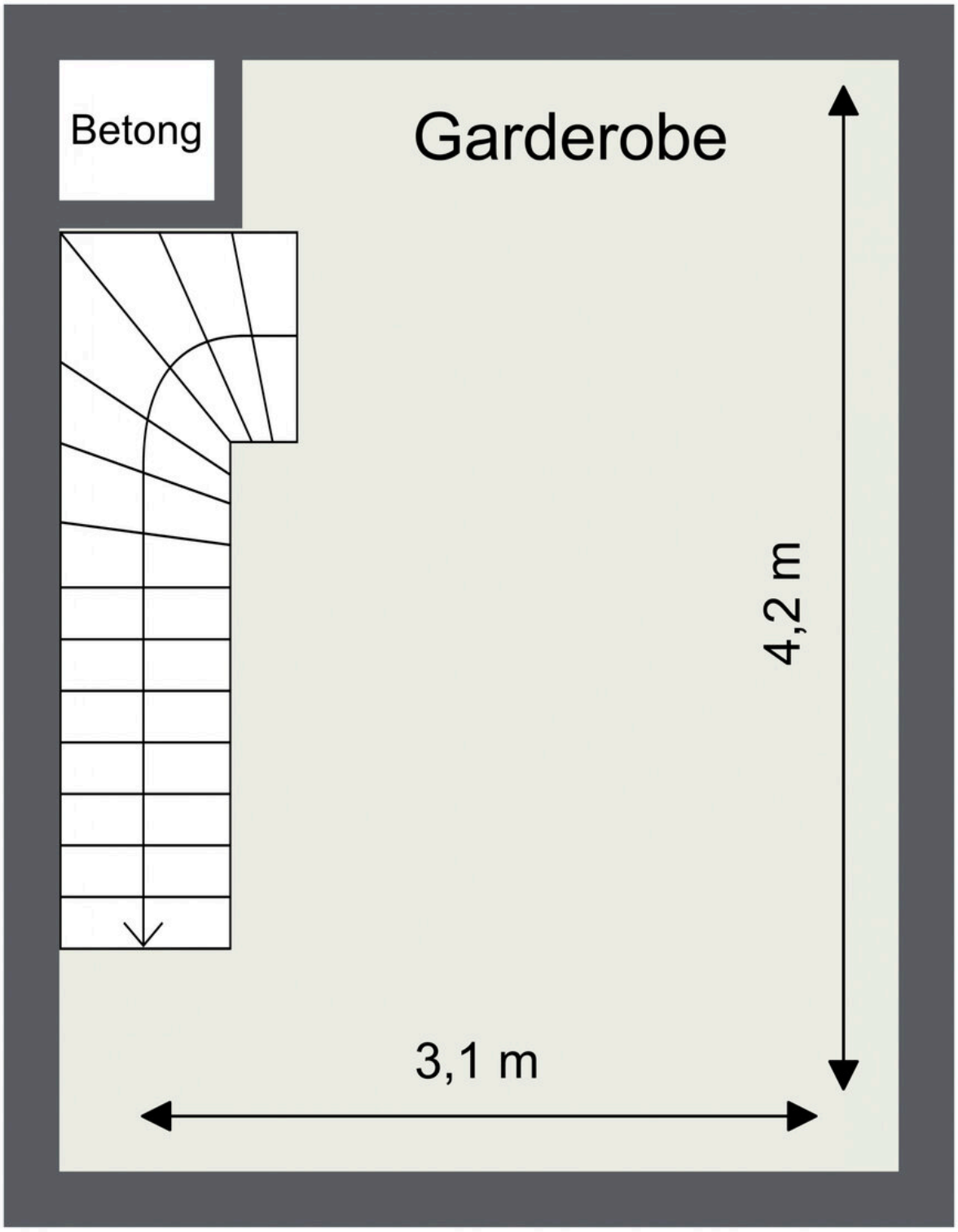
Kort fortalt

Bydelen Cicignon ligger i østre del av Fredrikstad sentrum. Her, i et av byens flotteste villaområder, finner du Bings gate. Frodige hager og parken rett ved, gjør dette til et grønt, vakkert og rolig nabolag. Fra Cicignon har du kort vei til bykjernens tilbud, skoler, byfergen, jernbanestasjon og dessuten Glommastien. Den arkitekttegnede funkisblokken fra 1938 er omsluttet av en skjermet og velholdt hage. Leiligheten er i 1.etasje, med balkong og platting nedenfor på plenen - kontinentalt, grønt og avslappende. Boligen dyrker funkisstilen. Originale heltre eikegulv, rene stramme linjer i vegger og tak, hvite flater og store vinduer gir harmoniske, åpne og lyse rom. Det moderne kjøkkenet og badet foredler stilen smakfullt. Stilen er unorsk, litt dansk, og i alle fall lekker og funksjonell.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 13 kvm
Total BRA: 13 kvm

Bings gate 3
Kjeller

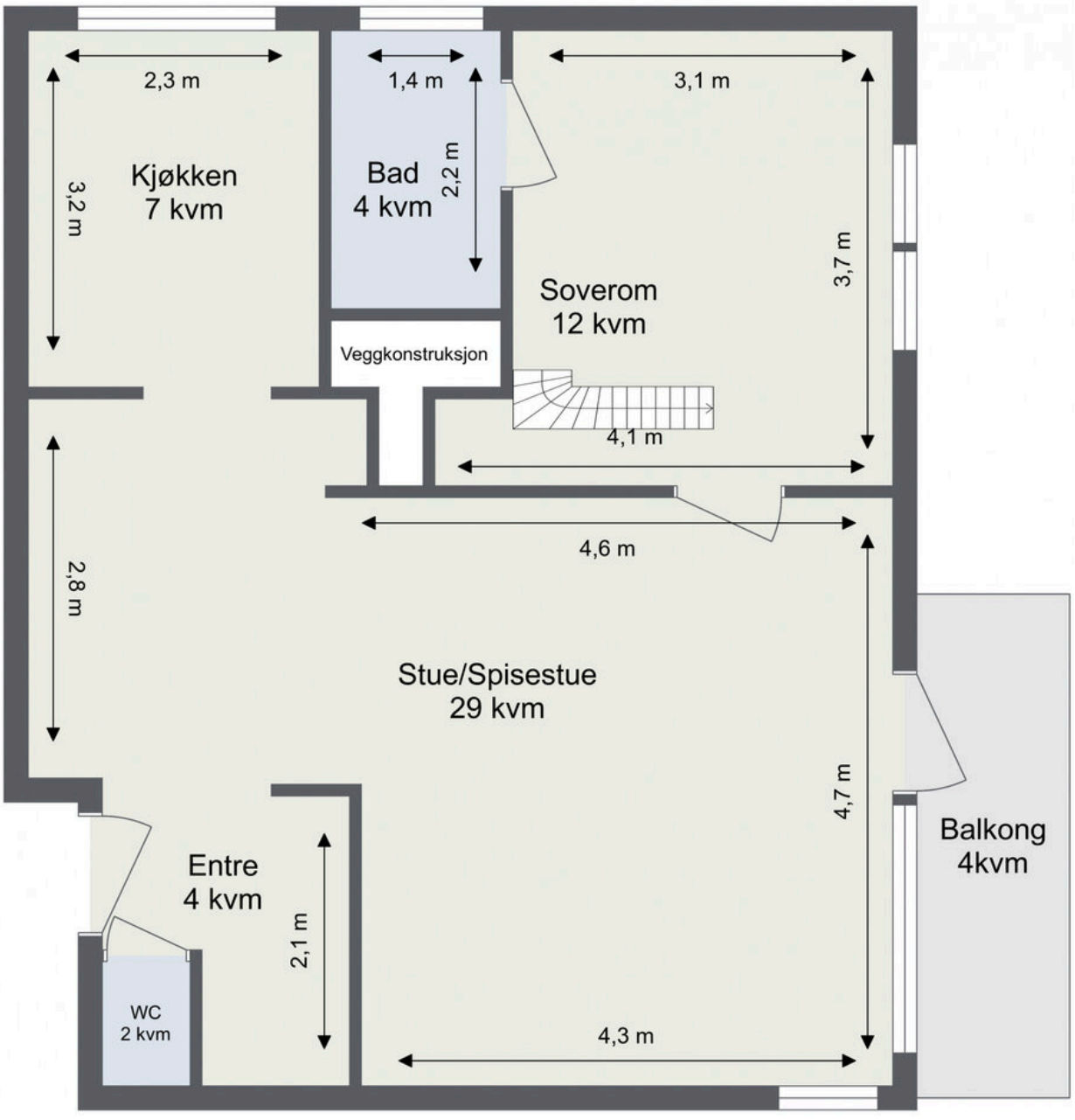


Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Pl.løs. (eksisterende)

1. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm

Bings gate 3
1. Etasje

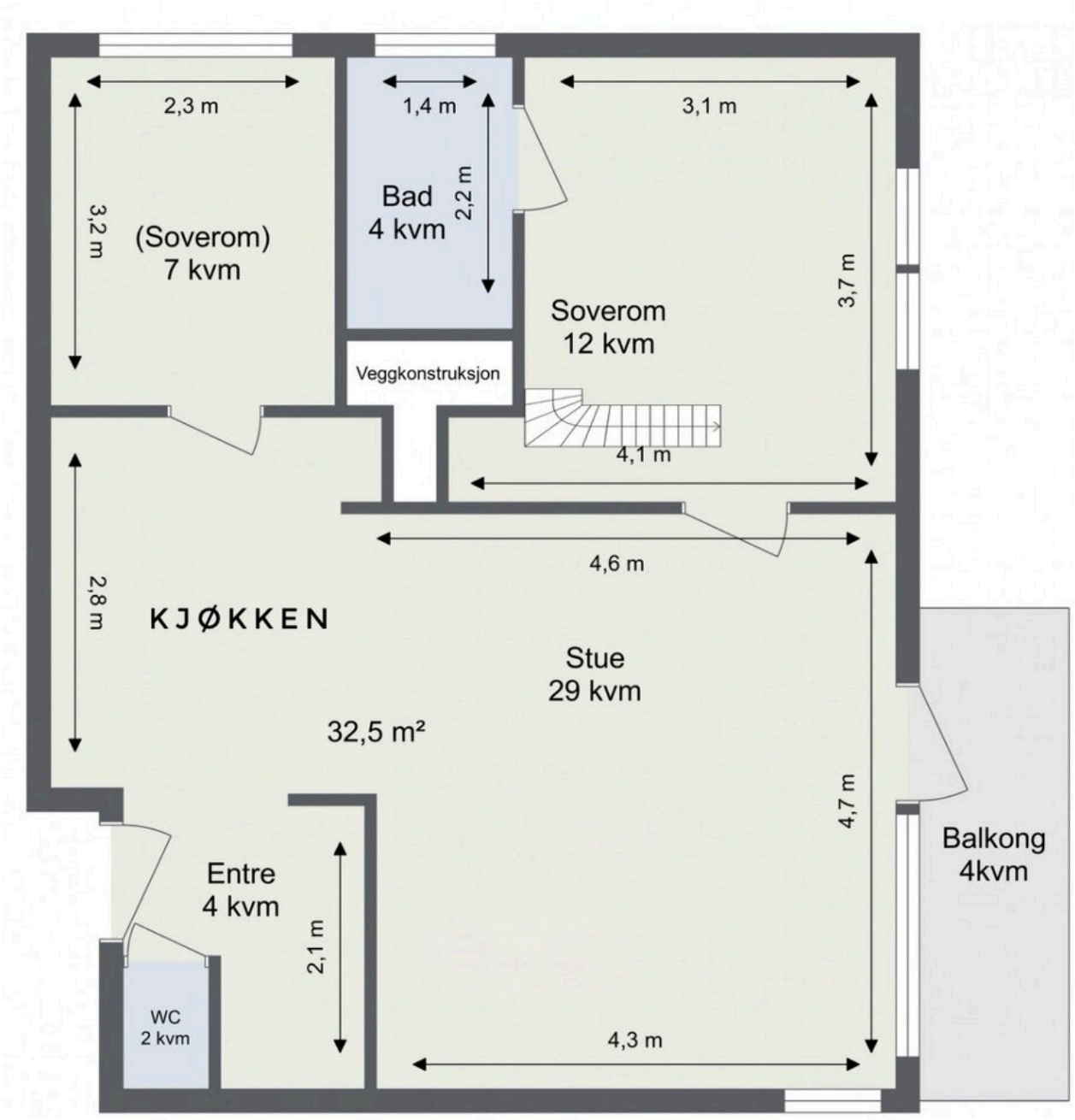


Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Planløsning (alternativ)

1. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm

Bings gate 3
1.etasje Alternativ planløsnin



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




IBIZA BOHEMIA


HOME
SWEET
HOME
SMARTIS








HOME
SWEET
HOME



















































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 Nordvikundersøkelsen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0070/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bings gate 3, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr 300, bnr 157, snr 1 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Maiken Bømvik

Kjøpesum og omkostninger
4 280 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
107 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
121 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 388 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 401 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 72 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

Selveier leilighet
Kjeller:
BRA-i: 13 kvm. Kjeller: disponibelt rom
Total BRA: 13 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entre, wc-rom, bad, soverom, stue og kjøkken
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er målt til 2.29-2.60 meter
-Takhøyden i kjeller er målt til 1,94 meter

Innhold
BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
KJELLER
Vegger: Slettmalt og malt mur
Tak: Malt betong/mur
Gulv: Slipt betong

1.ETG
Vegger: Slettmalt. Baderomsplater på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Parkett. Belegg på bad og fliser på wc-rom

Standard
Her møtes to epoker. I bunnen ligger 30-tallets funkis, videreforedlet av moderne minimalisme med respekt for designhistorie. Det er kort sagt lekkert, og ganske unorsk. Tankene trekkes mot noe dansk arkitekttegnet. Man kan ikke unngå å senke blikket mot det nydelige, originale heltre gulvet i eik, og glede seg over hvordan den flyter mellom rommene med vakre sjatteringer i lys og mellombrunt. Vegger og tak er slette og hvite. Resultatet er en lys og luftig atmosfære som også understrekes med form og linjer. Bare se hvordan portalen mellom dagligstuen og spisestuen og åpningen inn til kjøkkenet avgrenser rommene, men samtidig holder dem åpne. Legg også merke til den romslige hylle-nisjen i stuen - alt dette er med på å bryte opp flatene og gir rommene både

dynamikk og harmoni. Bak nisjen i stuen går det pipe, og her er det en ypperlig mulighet for å sette inn peis! Stuevinduene viser funkisstilen fra sin beste side, i stedet for å pynte med små ornamenter, leker den seg med flatene. Bare se hvordan verandadøren henger sammen med det store vinduet, det lille vinduet over døra, og sidevinduet som liksom folder seg rundt hjørnet. Den elegante og lekne enkelheten i utformingen matches av funksjonen, for vinduene gjør underverker for lysinnslippet. Alle dørhåndtakene er forresten spesialbestilte nye utgaver av originalhåndtakene. Kjøkkenet er kort sagt en drøm, smakfullt variert i blanke og matte flater og utsøkte materialkombinasjoner. Soverommet er selvfølgelig deilig og lyst. Her ligger baderommet vegg i vegg, flott og moderne med fortsatt med et bein plantet i historien. Fra soverommet løper en åpen trapp ned i kjelleren der det er anlagt en kontor med garderobe - tøft med hvite, rene flater mot pusset mur, betong på gulvet og downlights i taket. En funksjonell og lekker bolig.

Parkering
Soneparkering utenfor leiligheten. Avtaleparkering i boligsone (boligsoneparkering), per avtale per år: kr. 1500,-.
Det er to stk. felles biloppstillingsplasser i sameiet med felles elbillader.

Modernisering og påkostninger
VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser om følgende:
-Oppusset bad av tidligere eier 2016
-Montert nye gipsplater på de fleste vegger og i noen tak 2016/2017
-Endret åpning inn mot kjøkken 2016/2017
-Slipt og behandlet tregulv 2017
-Ny kjøkkeninnredning 2018
-Byttet deler av el-anlegget 2017/2018
-Gipset vegger i kjellerrom 2021/2022
-Montert luft til luft varmepumpe i stue 2022
2016-2022

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Var utettheter i taket i 2021, dette har sameiet utbedret og kan dokumentere.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt nye kurser og strøm på kjøkken. Slevik elektriske

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felles elbil-lader utenfor inngangen.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Kjenner ikke til om det er søknadspliktig. Tidligere eiere har bygget inn kjellerbod som en del av leiligheten. Trolig på 90 tallet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Var utettheter i taket i 2021, dette har sameiet utbedret og kan dokumentere

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: Tanken er plombert

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?
Ja
Beskriv: Tanken er plombert

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:

OM BYGGEMETODEN:
Blokkbebyggelse trolig oppført i dobbel teglsteinskonstruksjon, med plater og utvendig murpuss. Det opplyses om at fasader er pusset opp i 2008. Takkonstruksjon av antatt type flatt tak som er tekket med papp/membran. Bebyggelsen omfatter tre etasjer

og kjeller. Kjeller inneholder eksterne boder og fellesareal. Den aktuelle boligen som er besiktiget ligger i høy 1.etasje og har tilleggsareal i kjeller.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighet fremstår i god stand. Med oppgradering av bad og kjøkken i nyere tid. Leiligheten har blitt modernisert over tid med nytt bad fra 2016 og nytt kjøkken fra 2018. Det er funnet noen avvik knyttet til badet, ellers er det forventede avvik iht alder og forventet levetid på de ulike bygningsdelene. Det anbefales å lese rapporten i sin helhet for å få et overordnet inntrykk av boligens standard.

ELEKTRISK/ SAMSVARERKLÆRINGER
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
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 ingen 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.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på felles trappegang. Anlegget er åpent, det er totalt 6 kurser inkludert
hovedsikring. Selger har ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske 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 er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

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

Vær oppmerksom på:
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det er fremvist godkjente tegninger av boligen dater 13.01.1936. Tegninger stemmer ikke med faktisk planløsning. Avvik gjelder plassering av WC og garderobe som er speilvendt fra tegning.
-Det er innredet et rom i kjeller med trapp ned fra soverom. Dette arealet er ikke søkt tilknyttet til bolig. Takhøyde i kjellerrom er ca 1,94 cm. Ved bruksendring av arealer er det krav om takhøyde på minimum 2.0 meter. Det er kun et smalt fastkarmvindu i dette rommet som trolig ikke tilfredsstiller nødvendige krav til lysinnslipp. Rømningsvei er trolig ivaretatt via dør ut til felles bodarealer, men det er ikke gjort vurderinger om tilgjengelighet i fellesarealer. Om denne endringen utløser andre krav til f.eks branncelle eller lignende er ikke vurdert.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ingen ferdigattest for boligen, det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
-Det mangler forsegling mellom bunnlist og veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling/tetning vil veggkonstruksjon bak plater være sårbare ved evt. lekkasje fra rør eller fuktpåkjenninger. På bakgrunn av dette kan det være skjulte skader

1.1.2 Bad Overflate gulv
-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet

-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg, ved lekkasje vil vann kunne trenge seg under tettesjikt å føre til skader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg, ved lekkasje vil vann kunne trenge seg under tettesjikt å føre til skader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner.
-Det mangler forsegling mellom bunnlist og veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling/tetning vil veggkonstruksjon bak plater være sårbare ved evt. lekkasje fra rør eller fuktpåkjenninger. På bakgrunn av dette kan det være skjulte skader
-Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen på belegg.

3.1 Andre rom
-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. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

4.1 Vinduer og ytterdører
-Tørkesprekker/avflasset maling på utvendige trekarmer og vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

5.1 Balkonger, verandaer og lignende
-Det registreres sprekker/riss i deler av murt rekkverk. Årsak til sprekker/riss er ukjent, og vedlikehold/reparasjoner kan forvente

WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Røranlegget i boligen av eldre materiale, halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

6.3 Ventilasjon
-Wc-rom har kun ventil i innervegg. Ventilering skal sikre tilstrekkelig luftutveksling og hindrer oppbygging av fukt og lukt. Mekanisk ventilering anbefales

Bygningsdeler som har fått TG3:
INGEN

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
6.2 Varmtvannsbereder
Felles varmtvannsbereder for hele bebyggelsen

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
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
Varmepumpe og panelovn
Varmekabel på bad

Ny luft til luft varmepumpe i stue fra 2022. Bak nisjen i stuen går det pipe, og her er det en ypperlig mulighet for å sette inn peis.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 458,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
A-konto elbillading
A-konto fyring og varmtvann
Faste kostander iht eierbrøk
Felleskostnader
Vaskemaskin
Renhold av fellesareal
Forsikring av bygningsmassen
Kommunale avgifter
Eiendomsskatt

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.
Det settes av midler i fond hver måned til fremtidige

vedlikeholdsutgifter.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Ingen fellesgjeld.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere som alarm, etc..

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 794 049,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 176 197,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Bingsgate 3, orgnr. 991474072

Om sameiet
Sameiets navn er Bings gate 3 og har gårdsnummer 300 og bruksnummer 57 i Fredrikstad kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 1. August 1983. Sameiet består av ni boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 1. August 1983. Blokkbebyggelse.

Forretningsfører
Fredrikstad Boligforvaltning AS;

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det er vårdfugnad.

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr. En betingelse for slikt dyrehold er imidlertid at dyret er under kontroll av eier, samt at det ikke er til sjenanse for øvrige husstander ved støyende eller truende opptreden. Det er videre en forutsetning at eventuelle ekskrementer fra dyret straks fjernes fra sameiets område av eieren.
Lufting/mosjonering av større dyr som hunder skal normalt ikke skje på sameiets omrade. Dyreholdet må ikke føre utøy inn i bygningen. Dras mye skitt inn i fellesareal skal dyreeier vaske bort dette.

Sameiets forsikring
Fremtid Forsikring
Polisenr. 4125603

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 776 kvm (Eiertomt)
Bings gate 3 er en funkisblokk fra 1938, og den oppleves overraskende moderne i møte med nabolagets murvillaer i jugendstil. Muren er pen og gråpusset, og det er satt inn nye vinduer. Selve utformingen av bygget er verdt en ekstra titt; Inngangspartiet er et midtstilt utspring med trapp opp til entreen, og ruteglasset følger trappen oppover. Byggets enkle kasseform brytes opp av fine vinkler og detaljer - innhugg og utspring i balkongene og tynne runde søyler mellom disse. Legg merke til de små "tårnene" som bryter opp det ellers flate taket. Det er et tiltalende bygg, og utsiden sier mye om hva man kan forvente på innsiden. Rundt boligen er en flat, grønn plen. Mot en nabo vokser en høy hekk, på den andre siden strekker seg en høy blodbøk, og mot syd står en levegg. Denne leiligheten ligger i første etasje og har en innmurt veranda på østsiden av huset. En trapp løper ned fra denne og ut på en brunbeiset platting som strekker seg i sydlig retning langs husveggen. Man har ingen stor utsikt herfra, men det er lunt og grønt og man skuer mot noen av byens fineste villaer og nyter solen fra morgen til midt på dagen. Dessuten hersker det frisk og særegen kontinental stemning i hagen, understreket av bambusen som vokser langs veggen. Plattingen er ikke seksjonert med leiligheten som en tilleggsdel, men det er kun denne leiligheten som disponerer og vedlikeholder den. Dette har vært vanlig praksis i mange år.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bings gate 3 befinner seg i bydelen Cicignon. Eiendommen har flott beliggenhet i et svært attraktivt villaområde, bestående av gamle murvillaer. Avstanden til sentrum er kort. En 700 meters spasertur tar deg inn til bykjernen, der du finner alle slags restauranter, butikker og kulturtilbud. Bings gate grenser til den frodige Cicignonparken og Kunstnersentret - et ærverdig gammelt bygg som byr på kafé og varierte utstillinger. Noen skritt videre venter Gamlebyfergen som tar deg over elven til Nord-Europas best bevarte festningsby og byens turistperle - Gamlebyen. Her ved fergeleiet starter dessuten bryggepromenaden som følger Vesterelven hele veien inn til - og gjennom sentrum, med utsikt til Isegran og gamle seilskuter. I motsatt retning fra fergeleiet starter også vestre strekk av Glommastien, en vakker turstripe som følger Glomma hele veien til Sarpsborg gjennom frodige skogbelter. På Cicignon har man umiddelbar nærhet til skoler, lekeplass og ikke minst jernbanestasjon, og nabolaget er rolig med svært lite trafikk. Alle grøntområdene sørger for myke, vennlige omgivelser som i samspill med de gamle villaene, gjør dette til et særdeles vakkert område.

Bebyggelse
Flermannsbolig.

Offentlig kommunikasjon
Leiligheten ligger svært sentralt med gangavstand til Fredrikstad togstasjon, bussterminal og gratis byferge. Togforbindelsen til Oslo og Gardermoen gjør det enkelt for både pendlere og reisende, og byferga gir rask og praktisk tilgang til Gamlebyen og østsiden av byen.

Skoler og barnehager
Eiendommen ligger sentralt med gode barnehagetilbud like i nærheten- både offentlige og private.
Cicignon barne- og ungdomsskole. Flere private skoletilbud finnes også i Fredrikstad.

Offentlige forhold

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

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

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

Regulerings- og arealplaner
KOMMUNEPLAN
Fredrikstad 2023-2035
Vedtatt 15.06.2023
Formål/hensynssone:
1001 - Bebyggelse og anlegg
Hensynssoner:
310 - Ras- og skredfare
570 - Hensyn kulturmiljø

REGULERINGSPLAN
Reguleringsplaner:
220 Cicignon
Vedtatt 13.03.1986
Formål: 110- Boliger
Hensynssoner: ingen

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

3107/300/157/1:
10.10.1983 - Dokumentnr: 9378 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
Overført fra: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:157 Snr:1 F
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1992 - Dokumentnr: 7890 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1983 - Dokumentnr: 9378 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 8/100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 422380 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:300 Bnr:157 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 808921 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:300 Bnr:157 Snr:1

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.

Platting nedenfor på plenen med nedgang fra balkongen står på sameiet fellesområde.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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.

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) –

estimert til kr. 59 920,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 000,-
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport inkl. plantegning, ca. *** kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 157 745,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. mai 2026

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

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, 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).

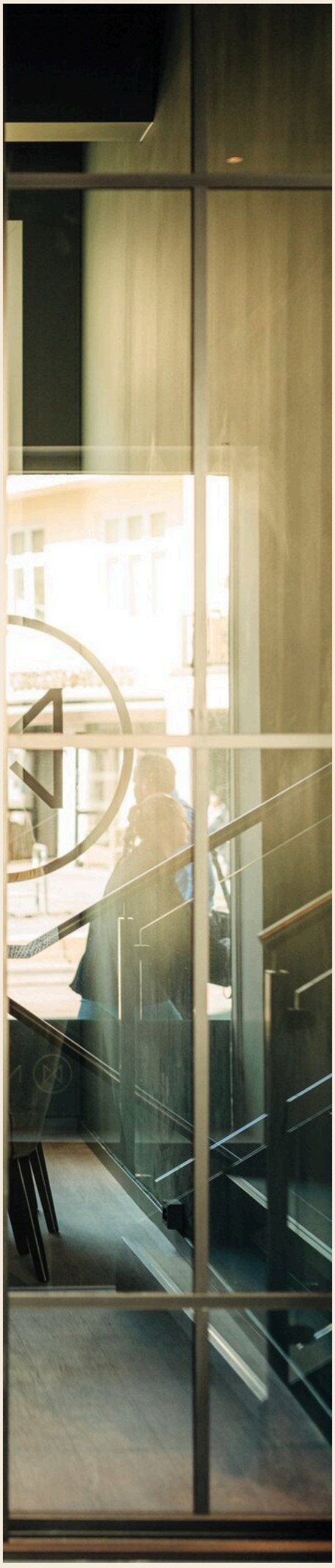
Velkommen til

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



Bings gate 3

Nabolaget Cicignon - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	3 min 0.3 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	22 min 1.8 km
Gudeberg barne- og ungdomsskol... 386 elever, 21 klasser	6 min 2.8 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	8 min 3 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	20 min 1.7 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	6 min 0.5 km
Hans Nielsen Hauge vgs	11 min

Offentlig transport

Fredrikstad stasjon Linje 199	4 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	5 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

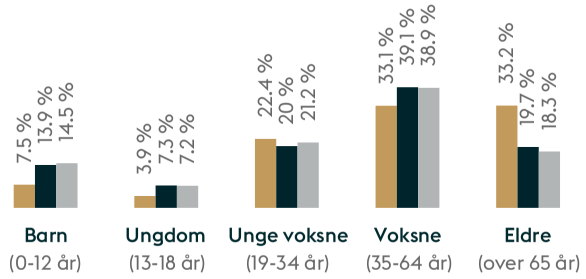
Barnehager

Speiderfjellet barnehage (1-5 ... 32 barn	15 min 1.3 km
Kiæråsen barnehage (1-5 år) 73 barn	16 min 1.4 km
Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Kråkerøybrua	12 min
Coop Extra Glommen Brygge	13 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Cicignon u.skole - aktivitetsh...	3 min
Tollbodplassen - grusbane	3 min
Centrum Helsestudio	12 min
SATS Fredrikstad	13 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Bings gate 3
1606 Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Magnus Eriksen
Dato: 11/05/2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:300, Bnr: 157
Hjemmelshaver:	Maiken Bømvik
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1938
Tomt:	776 m²
Kommune:	0106 Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Maiken Bømvik
Befaringsdato:	30.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Fint opparbeidet felles hage med hekk og gressarealer. Leiligheten har direkte utgang til hage fra egen balkong. Fra Bings Gate kommer man direkte inn i felles trappegang, men leiligheten har sin hovedinngang fra bakside av bygg.

OM BYGGEMETODEN:
Blokkbebyggelse trolig oppført i dobbel teglsteinskonstruksjon, med plater og utvendig murpuss. Det opplyses om at fasader er pusset opp i 2008. Takkonstruksjon av antatt type flatt tak som er tekket med papp/membran. Bebyggelsen omfatter tre etasjer og kjeller. Kjeller inneholder eksterne boder og fellesareal. Den aktuelle boligen som er besiktiget ligger i høy 1.etasje og har tilleggsareal i kjeller.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighet fremstår i god stand. Med oppgradering av bad og kjøkken i nyere tid. Leiligheten har blitt modernisert over tid med nytt bad fra 2016 og nytt kjøkken fra 2018. Det er funnet noen avvik knyttet til badet, ellers er det forventede avvik iht alder og forventet levetid på de ulike bygningsdelene. Det anbefales å lese rapporten i sin helhet for å få et overordnet inntrykk av boligens standard

ANNET:
OPPVARMING:
-Varmepumpe og panelovn
-Varmekabel på bad

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):

KJELLER
Vegger: Slettmalt og malt mur
Tak: Malt betong/mur
Gulv: Slipt betong

1.ETG
Vegger: Slettmalt. Baderomsplater på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Parkett. Belegg på bad og fliser på wc-rom

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:
-Oppusset bad av tidligere eier 2016
-Montert nye gipsplater på de fleste vegger og i noen tak 2016/2017
-Endret åpning inn mot kjøkken 2016/2017
-Slipt og behandlet tregulv 2017
-Ny kjøkkeninnredning 2018
-Byttet deler av el-anlegget 2017/2018
-Gipset vegger i kjellerrom 2021/2022
-Montert luft til luft varmepumpe i stue 2022

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnad pr. mai.2026: Kr 4 458

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	59			11
Kjeller	13			
SUM BYGNING	72			11
SUM BRA	72			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1.ETG:
-Entre, wc-rom, bad, soverom, stue og kjøkken

KJELLER:
-Disponibelt rom

BRA-e:

1.ETG:
-Ingen

KJELLER:
-Ingen

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er målt til 2.29-2.60 meter
-Takhøyden i kjeller er målt til 1,94 meter

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkeloppdrag

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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

11/05/2026

Magnus Eriksen

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det opplyses om at badet er fra 2016

Baderomsplater på vegger og slettmalt i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, dusj med kabinett. Mekanisk avtrekk i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

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

---

Merknader:
-Det mangler forsegling mellom bunnlist og veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling/tetning vil veggkonstruksjon bak plater være sårbare ved evt. lekkasje fra rør eller fuktpåkjenninger. På bakgrunn av dette kan det være skjulte skader

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

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.

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

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det måles tilnærmet flatt gulv
-Høydeforskjell fra topp sluk til topp oppkant ved dør er 40mm som er tilfredstillende

---

Merknader:
-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg, ved lekkasje vil vann kunne trenge seg under tettesjikt å føre til skader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

Tettesjikt av våtromsbelegg på gulv og baderomsplater på vegger

-Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke mulig gjennomføre på bakgrunn av veggens konstruksjon som er oppført i mur/betong
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, belegg klemt i klemring

Merknader:
-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg, ved lekkasje vil vann kunne trenge seg under tettesjikt å føre til skader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner.
-Det mangler forsegling mellom bunnlist og veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling/tetning vil veggkonstruksjon bak plater være sårbare ved evt. lekkasje fra rør eller fuktpåkjenninger. På bakgrunn av dette kan det være skjulte skader
-Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen på belegg.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

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

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

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

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

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

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2018.

Slettmalt 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 ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter. Planavvik målt med laser på gulv i kjeller viser høydeforskjell på opptil 10 mm på strekker under 2 meter.

GULV:
-Normal slitasje iht alder og bruk

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

ANNET:
-Boligen har wc-rom med gulvmontert toalett. Det er lagt fliser på gulv og det er slettmalt på vegger. Tilluftsventil i taket.
-Det registreres sprekker og avskalling på fliser på gulvet. Det anbefales også å montere mekanisk avtrekk på rommet

-Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe av type Mitsubishi, av nyere dato

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-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. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 1975 og 2008. Isolert ytterdør fra eldre dato.

-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:
-Tørkesprekker/avflasset maling på utvendige trekarmer og vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har tilknyttet terasse/platting mot øst på 11 kvm. Terrassen er oppført i tre og betongkonstruksjon. Resten er markplatting som ligger anlagt mot gress i trekonstruksjon.
Rekkverk som er pusset og malt. Rekkverkshøyden måles til 0,82 meter som ikke er tilfredstillende

Merknader:
-Det registreres sprekker/riss i deler av murt rekkverk. Årsak til sprekker/riss er ukjent, og vedlikehold/reparasjoner kan forventes
-Rekkverkshøyde måles til 0,82 og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken

Merknader:
-Røranlegget i boligen av eldre materiale, halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvannsbereder for bebyggelsen

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via åpningsbare vinduer, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

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

Merknader:
-Wc-rom har kun ventil i innervegg. Ventilering skal sikre tilstrekkelig luftutveksling og hindrer oppbygging av fukt og lukt. Mekanisk ventilering anbefales

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

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 ingen 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på felles trappegang. Anlegget er åpent, det er totalt 6 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske 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 er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det er fremvist godkjente tegninger av boligen dater 13.01.1936. Tegninger stemmer ikke med faktisk planløsning. Avvik gjelder plassering av WC og garderobe som er speilvendt fra tegning.
-Det er innredet et rom i kjeller med trapp ned fra soverom. Dette arealet er ikke søkt tilknyttet til bolig. Takhøyde i kjellerrom er ca 1,94 cm. Ved bruksendring av arealer er det krav om takhøyde på minimum 2.0 meter. Det er kun et smalt fastkarmvindu i dette rommet som trolig ikke tilfredsstiller nødvendige krav til lysinnslipp. Rømningsvei er trolig ivaretatt via dør ut til felles bodarealer, men det er ikke gjort vurderinger om tilgjengelighet i fellesarealer. Om denne endringen utløser andre krav til f.eks brannceller eller lignende er ikke vurdert.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ingen ferdigattest for boligen, det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

-Det mangler forsegling mellom bunnlist og veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling/tetning vil veggkonstruksjon bak plater være sårbare ved evt. lekkasje fra rør eller fuktpåkjenninger. På bakgrunn av dette kan det være skjulte skader

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg, ved lekkasje vil vann kunne trenge seg under tettesjikt å føre til skader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg, ved lekkasje vil vann kunne trenge seg under tettesjikt å føre til skader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner.
-Det mangler forsegling mellom bunnlist og veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling/tetning vil veggkonstruksjon bak plater være sårbare ved evt. lekkasje fra rør eller fuktpåkjenninger. På bakgrunn av dette kan det være skjulte skader
-Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen på belegg.

3.1 Andre rom

-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. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

4.1 Vinduer og ytterdører

-Tørkesprekker/avflasset maling på utvendige trekarmer og vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

-Det registreres sprekker/riss i deler av murt rekkverk. Årsak til sprekker/riss er ukjent, og vedlikehold/reparasjoner kan forvente

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Røranlegget i boligen av eldre materiale, halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

6.3 Ventilasjon

-Wc-rom har kun ventil i innervegg. Ventilering skal sikre tilstrekkelig luftutveksling og hindrer oppbygging av fukt og lukt. Mekanisk ventilering anbefales

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Maiken Bømvik	9578-5999-4-1762202	2026-05-10 16:42:03

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. mai 2026

Oppdragsnummer
30-0070/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bings gate 3, 1606 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Maiken Bømvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: xx
Forsikret i: Sparebank 1 ØA

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Var utettheter i taket i 2021, dette har sameiet utbedret og kan dokumentere.

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt nye kurser og strøm på kjøkken. Slevik elektriske

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felles elbil-lader utenfor inngangen.

---

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

Nei

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til om det er søknadspliktig. Tidligere eiere har bygget inn kjellerbod som en del av leiligheten. Trolig på 90 tallet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Var utettheter i taket i 2021, dette har sameiet utbedret og kan dokumentere.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Tanken er plombert

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Ja

Beskriv: Tanken er plombert

---

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: 30-0070/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Maiken Bømvik	**2026-05-10**

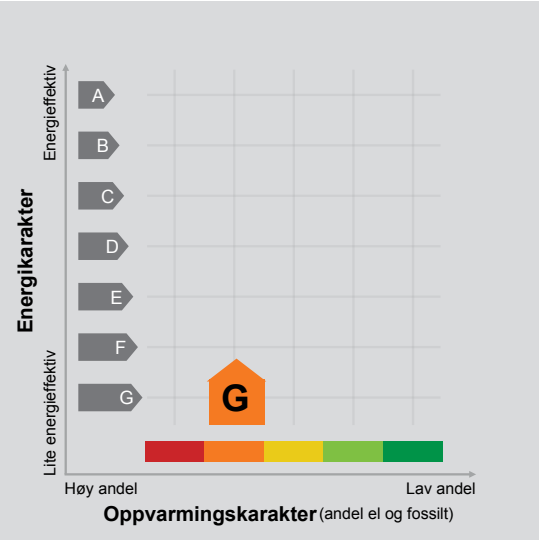
Identifikasjon

Maiken Bømvik

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bings gate 3
Postnummer	1606
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	157
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13416338
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	621dbd45-003c-49d3-a5b2-1cfe975f067f
Dato	25.05.2023



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.energimerking.no.

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)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Etterisolering av yttervegg

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Fredrikstad bolig-forvaltning

Fredrikstad Boligforvaltning AS
Tlf: 69955040, post@fredrikstadboligforvaltning.no,
Bryggeriveien 6,
1607 Norway

Generert 29.04.26

Boligopplysninger

Enhet	1	**Bolignr**	H0101
Boligselskap	Sameiet Bingsgate 3	**Etasje**	1.etg
Adresse	Bings gate 3, 1606 Fredrikstad	**Oppr.ant.rom**	0
Areal	61	**Bygningstype**	
Eier(e)	Maiken Bømvik		

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09
A-konto el-billading		343	343	343	343	343
A-konto fyring og varmtvann		750	750	750	750	750
Faste kostnader iht. eierbrøk		780	780	780	780	780
Felleskostnader		2 485	2 485	2 485	2 485	2 485
Vaskemaskin		100	100	100	100	100
Total	0	4 458	4 458	4 458	4 458	4 458

Andel fellesgjeld for Enhet 1

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	Sameiet Bingsgate 3 (orgnr. 991474072)
Antall enheter	9
Styrets e-post	Bingsgate3@ppost.no
Styreleder	Vidar Pedersen (Tlf: 92885699)
Forsikring	Fremtind (Polise 41252603)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	300/157
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen

Skattemelding

Gjeld	kr	**Andre inntekter**	kr
Formue	kr	**Utgifter**	kr

Merknader

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIESELSKAPET BINGSGATE 3

REGLENES HENSIKT OG ANVENDELSE

1. Nedenstående husordensregler har til hensikt å supplere gjeldende sameievedtekter, samt gi regulerende bestemmelser for boforholdene i Sameieselskapet Bingsgt 3, slik at gjensidig trivsel, orden og godt naboskap kan bestå for samtlige husstander i sameieselskapet.

2. Hver husstand (seksjon) har like rettigheter og plikter etter disse husordensregler. Grunnregelen er at vi alle har et felles ansvar for å skape trivsel og orden.

3. Skulle det oppstå uoverensstemmelse mellom disse husordensreglene og sameievedtektene, skal sameievedtektenes bestemmelser legges til grunn i den enkelte sak. Er uoverensstemmelsen av generell karakter, skal husordensreglene revideres til samsvar med sameievedtektene. Slik revisjon skal fremlegges for og fattes av sameieselskapets årsmøte.

4. For å sikre at husordensreglene skal virke til alles felles beste, vil det være nødvendig med tilsyn/kontroll med enkelte av bestemmelsene. Ansvarlig for reparasjonssaker og liknende av praktisk/økonomisk art er gårdens vaktmester/forretningsfører. Hensikten med tilsynsordningen er at vaktmesteren ordner opp i de enkelte saker og melder til styrelederen saker han ikke selv finner kunne utbedre (fysiske skader på vinduer, dører eller utstyr eller tilstoppede avløp eller andre forhold som krever fagmann og/eller større økonomiske uttellinger).

   For saker som går direkte på trivsel er styreleder riktig ansvarlig kontaktperson.

5. Ett eksemplar av gjeldende husordensregler skal bero hos den enkelte seksjonseier. Seksjonseier plikter å sørge for at eventuelle leietagere har kopi av husordensreglene. Ett eksemplar i underskrevet stand skal oppbevares av sameieselskapets styreleder.

INNVENDIG FELLESAREAL

6. Med innvendig fellesareal menes her:
   - trappeganger og avsatser som fører frem til leilighetene
   - felleskorridorer i kjeller
   - vaske- og tørkerom (se også eget punkt)
   - fyrrom (se også eget punkt)

Som generell regel gjelder at det IKKE er tillatt å hensette private eiendeler i eller på fellesarealene. Unntatt fra denne bestemmelse er vaskemaskiner i vaskerom, sykler, barnevogner, sykkelvogner samt felles vedlikeholdsutstyr. All annen lagring skal

klareres med styret.

VASKEROM OG TØRKEROM

7. Bruk:
   Kun 2 maskiner kan kjøres om gangen uten at sikringen går.

   Ettersom strømautomaten må "gå ut" før det nytter å legge på mer penger, henstilles alle brukere til å skrive opp når man legger på 5-ere slik at de andre brukerne kan planlegge når neste 5-er må legges på.

   Tørt tøy må ikke bli hengende til fortrengsel for andre av tørkerommet.

8. Renhold:
   Brukerne skal holde disse rommene ryddig ved å gjøre rent på omgang ved behov, dette inkluderer å holde sluket rent, feie gulvene og tømme søppel . Liste der den som har utført arbeid kan skrive seg opp, henges opp.

   Ved bruk av kummene: Alle plikter å renske sluket i kummene og på gulvet etter bruk for å hindre oversvømmelse og påføre andre arbeid (en av vaskemaskinene har utløp i den høyre kummen)

BODER

9. Den enkelte bodeier er selv ansvarlig for vedlikehold, orden og renhold i og umiddelbart utenfor sine boder. Det skal IKKE oppbevares gjenstander, utstyr eller varer i bodene som kan gi sjenerende lukt eller forurensninger. Det anbefales at bodene holdes låst.

FELLES UTSTYR

10. Ved lån av felles utstyr plikter sameieren å sette tilbake utstyret når det ikke er i bruk, det skal med andre ord aldri oppbevares i den enkeltes bod eller leilighet.

ELEKTRISKE FELLESANLEGG OG FELLES VANNINNTAK/ AVLØP

11. For a hindre at eventuelle feil ved felles vanninntak/avløp utvikler seg til større skader, plikter alle husstander å kjenne til plassering av hovedstoppekran: I kjelleren, til høyre for vinduet ved kjellerinngang ved nederste inngangsdør. Riktig handlingsreaksjon er å stenge vannet og deretter varsle vaktmester.

12. Ved feil på det elektriske fellesanlegg varsles vaktmester

Tilsyn utføres av vaktmesteren.

FJERNVARMEANLEGGET

13. Korrekt drift, kontroll og vedlikehold av fyranlegget er av den aller største viktighet for stabil levering av varmtvann og for økonomisk oppvarming av leilighetene. Anlegget krever vedvarende tilsyn og kontroll.

    Ansvaret for å ivareta overnevnte, tilligger vaktmester. Ingen andre skal foreta justeringer av fjernvarmeanlegget. Det er eiendommen til Fredrikstad Fjernvarme.

AVLESNING AV VARMTVANNSFORBRUK

14. Alle plikter å sørge for tilgang til sine boenheter ved avlesning av radiatorer. Dette skal varsles i tilstrekkelig tid av forretningsfører. Dersom tilgang ikke besørges må den enkelte eier belastes for utgiftene ved ekstra avlesning (tradisjonelt har de som leser av kommet fra Oslo og inkluderer reisetiden i prisen)

    Det oppfordres til Energiøkonomisering. Vi betaler for varmtvannforbruket.

BRANNVERN OG ELSJEKK

15. Alle oppfordres til å motta denne type kontroller når de tilbys for å sørge for alles felles sikkerhet. Brannvern utføres hvert 4. år og er innkludert i feieravgiften.

RENOVASJON

16. Søppelbeholderne er det eneste sted som skal benyttes for a kvitte seg med søppel og husholdningsavfall. Av hensyn til eventuell lukt eller forurensning skal all søppel og avfall emballeres før det kastes i beholderen.

17. Alle sameiere plikter å kjenne og følge de gjeldende bestemmelsene til kommunen (dette vil gjelde for eks julepapir (spesialposer), spesialavfall, elektronisk avfall, ruskenordning (spesialposer og egne leveringssteder)). Søk informasjon på www.frevar.no

18. Ved ekstraordinære avfallstyper og/eller mengder (eks: avfall ved oppussing) skal den enkelte sameier sørge for riktig avhending og ikke belaste de felles søppelbeholderne med dette.

19. NB: Det er viktig at avfall som kan antenne IKKE kastes i beholderne.

RENHOLD

20. Gulvarealet i fellesganger, trapper og avsatser (ikke kjeller) vaskes én gang pr uke ved leiet vaskehjelp.

21. Ved ekstraordinær aktivitet som oppussing og flytting plikter den ansvarlige sameier å sørge for rengjøring av de berørte områdene, eventuelt å sørge for at håndverkere er klar over og utfører dette.

22. Fellesarealet i kjeller, samt tak og vegger i ganger, trapper og avsatser er for øvrig gjenstand for renhold (rundvask) i forbindelse med dugnad eller etter avgjørelse av årsmøtet, og ved ekstraordinært behov av styret. Utgifter i denne forbindelse belastes driftsbudsjettet.

23. Utlufting i kjeller må kun skje gjennom vinduer som er sikret med netting.

24. Det er av stor betydning for trivsel og godt naboskap at det til enhver tid hersker orden og ryddighet i de utvendige fellesareal. Det henstilles derfor til alle husstander om å bidra til dette i det daglige ved å rydde/fjerne søppel som måtte være kommet inn på sameieselskapets område og i veien foran bygningen.

25. Ansvaret for plenklipping og alminnelig stell av grøntanlegget, samt snørydding av inngangspartiet, tilligger vaktmesteren.

26. Styret kaller sammen til dugnad for å ta de " store løft" i henhold til gjeldende dugnadsordning. Dette for å holde de ytre og innvendige fellesareal ryddige og ordentlige.

27. Altaner/verandaer skal brukes slik at de ikke er til sjenanse for andre. Spesielt gjelder at de ikke nyttes som oppbevaringssted for andre gjenstander enn de som naturlig hører hjemme der i vanlig rekreasjonsøyemed. Dette gjelder også under verandaene/balkongene i 1. etasje.

28. Planter / beplantning skal være sikret mot søl som kan tilgrise vegger og underliggende deler av bygningen.

LÅSING OG BRUK AV DØRER

29. Alle dører skal være last til enhver tid, inkludert kjellerdøra i hagen. For å bevare hagen henstilles det til at verandadører i 1. etasje ikke benyttes som vanlig inngangsdør.

DYREHOLD

30. Det er tillatt å holde kjæledyr. En betingelse for slikt dyrehold er imidlertid at dyret

er under kontroll av eier, samt at det ikke er til sjenanse for øvrige husstander ved støyende eller truende opptreden. Det er videre en forutsetning at eventuelle ekskrementer fra dyret straks fjernes fra sameiets område av eieren.

Lufting/mosjonering av større dyr som hunder skal normalt ikke skje på sameiets omrade. Dyreholdet må ikke føre utøy inn i bygningen. Dras mye skitt inn i fellesareal skal dyreeier vaske bort dette.

LYD OG STØY

31. Huset er svært lytt. Det er en klar forutsetning for gjensidig trivsel og godt naboskap at sjenerende lyd og støy unngås. Som generell regel skal lyd- og støykilder, herunder radio, stereo og TV, dempes slik at de ikke bærer ut over eget område etter 22.00.

32. Vaskemaskiner og tørketromler skal være ferdig brukt innen kl 22. Dette gjelder vaskekjelleren så vel som vaskemaskiner og tørketromler i leilighetene.

33. Samme klokkeslett gjelder også for støyende oppussingsaktiviteter.

34. For alminnelig selskapelighet legges bestemmelsene i husleieloven til grunn.

VEDLIKEHOLD AV FELLES KARAKTER

35. Reguleres ved vedtak i sameieårsmøte (budsjett) og/ eller av styret (fortløpende behov).

ERKLÆRING

Jeg godtar de ovenfor gitte husordensregler som bindende for meg og min husstand samt eventuelle leietakere som måtte bebo min seksjon i Bingsgt. 3.

Commented [GN1]: Noe Merkelig formulering. Dette skal jo også gjelde framtidige beboere inntil nye regler skal vedtas.

Fredrikstad, den

_____ _____

_____ _____

VEDTEKTER
FOR SAMEIET BINGS GATE 3

Vedtatt i sameiermøte
den 10.05.2011
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Bings gate 3 og har gårdsnummer 300 og bruksnummer 57 i Fredrikstad kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 1. August 1983. Sameiet består av ni boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 1. August 1983.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Leilighetene må kun benyttes til beboelse. Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser. Utleie og dennes varighet skal i forkant forelegges styret for godkjennelse. Evt. utleie skal foregå under lovmessige former, dvs. med kontrakt. Eier plikter å sørge for at leietaker har tilgang til, forstår og aksepterer vedtektene og husordensreglene.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene skal brukes slik husordensreglene tilsier, og må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret, inkludert i vaskekjeller. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

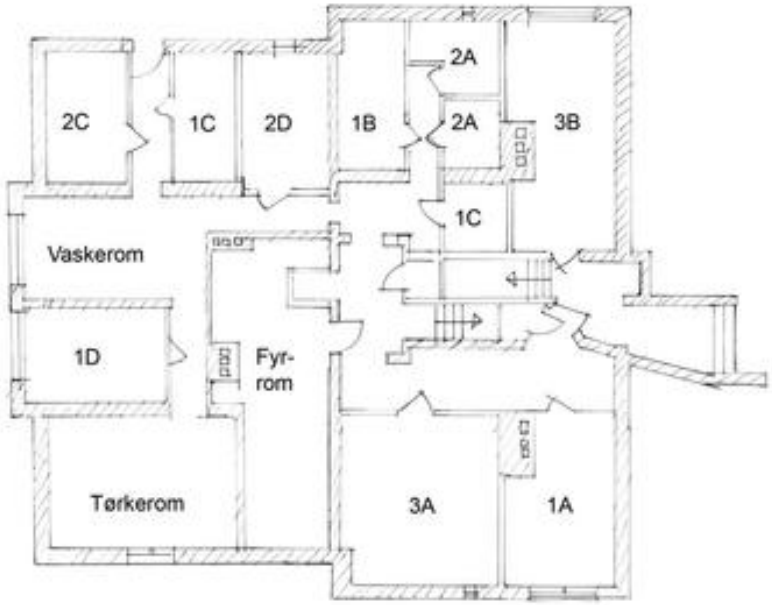
Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Hvilke kjellerarealer som tilhører de ulike sameierseksjoner

Som et grunnleggende prinsipp bør forskjeller i bodstørrelsene være i henhold til forskjellene i eiebrøk i Bings gate 3. I årenes løp har boder skiftet eier og det samlede bodarealet gått opp på bekostning av fellesarealer i kjelleren. I 2009 ble det i sameiermøtet besluttet å vedtektsfeste de daværende eierforholdene framfor omfattende reseksjonering. Bodene som tilhører de enkelte leilighetene er listet i tabellen og figuren under. Seksjons- og leilighetsnummer er de samme som i oppdelingsbegjæring tinglyst den 1. August 1983.

Tabell 2.1

Seksjons-nummer	**Leilighets-nummer**	**Sameie-brøk**	**Tilhørende bod/rom, Se "skisse over kjellerplan, Bings gate 3, Per april 2010.**	**Arealer bod/rom. Målt Juni 2009**
i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 1. August 1983				
1	1A	8/100	1A	12,0
2	1B	9/100	1B	6,9
3	1C	9/100	1C (to rom)	12,9m2
4	1D	8/100	1D	14,1
5	2A	8/100	2A (to rom)	10,1
6	2C	9/100	2C	10
7	2D	8/100	2D	10,2
8	3A	25/100	3A	20,6
9	3B	16/100	3B	21,5



Figur 2.1 skisse over kjellerplan, Bings gate 3, Per april 2011

2. 3. 3 Bruksendring krever reseksjonering

Endring av bruken av seksjoner og tilhørende arealer kan ikke skje uten reseksjonering. Det innebærer at eieren av seksjonen må ha sameiermøtets samtykke med to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, for å søke om endring av seksjonens formål.

2. 3. 4 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann-, radiator- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg og utgangsdør til andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Sameier plikter å imøtekomme offentlige kontroller og styrets eventuelle kontrollrutiner, da styret er ansvarlig for at brannvernforskriften oppfylles.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere. Når utbedringer skal foretas, som kan tenkes å negativt påvirke kvaliteten på fellesarealer eller andre sameieres arealer, skal disse utføres av autoriserte håndverkere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, samt bærende konstruksjoner påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet. Inntil det foreligger plan og finansiering for en rettferdig utskiftingsordning, kan den enkelte sameier bytte vindu eller inngangsdør i samråd med styret, og må da rette seg etter felles bestemmelser ang. materialer, farger osv. Jevnlig vedlikehold av inn og - og utside av verandaer tilfaller den enkelte sameier, men oppgradering tilfaller sameiet, da dette er en integrert del av funkishusets egenart.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter, med mer. Utgifter til vaktmester fordeles likt mellom sameierne. Øvrige utgifter fordeles på sameierne etter de enkelte seksjoners brøkdel av eiendommen, men med justeringer definert i punkt 4.2 og 4.3.

Sameiets fellesutgifter dekkes av sameierne ved fastsatte à kontobeløp som hver sameier plikter å innbetale forskuddsvis hver måned etter sameiemøtets bestemmelse. Varsel og inndriving skjer skriftlig/digitalt og utføres av forretningsfører.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

4.1 Fond til vedlikeholdsutgifter

Det månedlige beløpet som fastsettes skal være stort nok til at noen midler settes av til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

4.2 Fastsettelse av felleskostnader inkludert korrigering for skjevheter mellom eierbrøk og tilhørende bod

Skjevhetene mellom eierbrøk og areal på bod eller rom i kjeller rettes opp med en skjønnsmessig justering i husleie, sammenliknet med dersom leien kun var fastsatt i henhold til eiebrøk. Beregningsnøkkel for denne justeringen skal revideres etter behov, for eksempel for å følge generell prisutvikling. Dokumentasjon av gjeldende og tidligere beregningsnøkkel samt begrunnelse skal alltid finnes i vedlegg til vedtektene.

Ved innbetalinger til investeringsprosjekter som skjer utover fastsatt månedlig beløp gjelder sameiebrøk**.**

4.3 Fastsettelse av felleskostnader inkludert korrigering for skjevheter mellom eierbrøk og tilhørende bruksareal

For leilighet 1A hvor bod er gjort om til bruksareal skal leilighetens økte bruks- og salgsverdi reflekteres i en skjønnsmessig justering i husleie, sammenliknet med dersom leien kun var fastsatt i henhold til eiebrøk. Beregningsnøkkel for denne justeringen skal revideres etter behov, for eksempel for å følge generell prisutvikling. Dokumentasjon av gjeldende og tidligere beregningsnøkkel samt begrunnelse skal alltid finnes i vedlegg til vedtektene.

Ved innbetalinger til investeringsprosjekter som skjer utover fastsatt månedlig beløp gjelder sameiebrøk**.**

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I avstemmingssaker har hver seksjon én stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver

boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering, valg av møteleder, protokollfører og sameier som skal skrive under
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Styrets budsjett for inneværende kalenderår til godkjenning
- Valg av styre og styreleder, samt revisor for inneværende regnskapsår
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av minst 3 medlemmer og 1 varamedlem. Dersom forretningsfører er en sameier bør vedkommende være med i styret. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen, og to medlemmer er på valg annethvert år for å sikre kontinuitet i styret. Det er mulig å stille til gjenvalg. Ved salg av seksjon kan styremedlemmer trekke seg.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret skal utarbeide en plan over prioriterte vedlikeholdstiltak som utføres når midler er tilgjengelige. Styret skal dessuten etterstrebe å dokumentere historiske investeringer og oppgraderinger. Dokumentasjonen må viderebringes neste styre.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører[1], oppsetting av markiser eller antenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke

[1] Se også punkt 3.2

er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndigehetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. FORSIKRING OG SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers manglende vedlikehold, uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, derunder plikter av ikke-økonomisk art, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Vedtatt på Sameiermøte

Fredrikstad, 10.05.2011

PROTOKOLL ÅRSMØTE SAMEIET BINGS GATE 3

Dato: Onsdag 21. januar 2026, kl 18-19.
Sted: Blender, Nygaardsgata 33, 1607 Fredrikstad.
Tilstede: Vidar Pedersen, Kristin Kleven, Turid Bratli, Tore Berntsen, Monica Johansson, Lasse Thorbjørnsen, Tord Berntsen, Solveig Egeland, Tord Berntsen

1. Godkjenning av innkalling
Innkalling ble godkjent.

2. Valg av møteleder
Vidar ble valgt til møteleder.

3. Valg av to til å underskrive protokollen
Monica og Turid ble valgt til å underskrive protokollen.

4. Godkjenning av regnskap
Regnskapet for 2025 viste et overskudd på kr 13067. Regnskapet ble godkjent.

5. Godkjenning av budsjett
Årsmøtet besluttet å øke innbetalinger til felleskostnader slik at samlede innbetalinger i 2025 blir kr 390 844. Budsjettet ble godkjent.

6. Styrets årsberetning
Styrets årsberetning ble ikke ferdigstilt i tide. Denne blir ettersendt sameierne. Årsmøtet godkjenner protokollen under denne forutsetningen.

7. Valg
Styreleder: Vidar Pedersen valgt for to år
Styremedlem: Monica Johansson valg for to år
Styremedlem: Lasse Thorbjørnsen valgt for ett år.

8. Saker til behandling

1. Vaskeordning
   Vedtak: Styret har fullmakt til å engasjere vaskebistand.

2. Forretningsfører/regnskapsfører
   Vedtak: Styret fikk fullmakt til engasjere ny forretningsfører.

3. Vaktmester
   Vedtak: Styret har fullmakt til engasjere ny vaktmester fra høsten 2026.

4. Ny og utvidet forsikringsavtale
   Vedtak: Årsmøtet ga Styret i fullmakt å inngå avtale med SpareBank 1 Østfold Akershus i samsvar med mottatt tilbud.

5. Ekstra elbillader

   Vedtak: Årsmøtet godtok å investere i en ekstra billader som en engangsøkning av fellesutgiftene på kr 200 pr leilighet i 2026. Styret fikk også fullmakt til å installere en felles app-løsning som gjør at vi har kontroll på hvem som lader til enhver tid. Denne økningen gjelder elbilladeren isolert.

Fredrikstad, 21. januar 2026

_____ _____

Monica Johansson Turid Bratli

2026-04-16 11:23:40

Monica Elisabeth Johansson

bankID

NO BankID - 9578-5990-4-2264508

2026-04-16 15:26:29

Turid Wenche Bratli

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-143239

Innkalling til Årsmøte Sameiet Bings Gate 3

Dato: Onsdag 21. januar 2026, kl 19-20.
Sted: Blender, Nygaardsgata 33, 1607 Fredrikstad.

AGENDA

1. Godkjenning av innkalling
2. Valg av møteleder
3. Valg av to til å underskrive protokollen
4. Godkjenning av regnskap
5. Godkjenning av budsjett
6. Styrets årsberetning
7. Valg
8. Saker til behandling
    1. Vaskeordning
    2. Forretningsfører/regnskapsfører
    3. Vaktmester
    4. Ny og utvidet forsikringsavtale

Fredrikstad, 16. januar 2026

Underlag til Årsmøtet 21.01.2026.

Regnskap:
Revidert av Vidar. Signert av Tore og Vidar. Klar til å legges fram for Årsmøtet.

Budsjett:
Vi budsjetterer med økte inntekter hovedsakelig knyttet innbetaling av utestående fellesutgifter fra fjoråret. Dette forventes betalt inn i januar. Den største økningen på enkeltstående poster er en mer omfattende forsikringsavtale. Vedlagt er tilbudet fra Sparebank 1 ØstfoldAkershus. Styret har også innhentet tilbud fra Tryg og Gjensidige. Styrets anbefaling er Sparebank 1. Det er en økning fra ca 12 000 kr/år til 53 000 kr/år (det står 55 000 i budsjettet. Vi fikk nytt tilbud etter budsjettet var gjennomgått). Forsikringen gir en god dekning for vann-/rørskader som mange sameiere har påpekt ønske om dekning for.

Budsjettet forutsetter at vi klarer å holde kostnadene ved vaktmester, renhold, forretningsfører på samme nivå som de siste ti årene. Dersom sameiet velger å sette ut dette til profesjonelle firmaer, må det påregnes høyere kostnader.

Saker til behandling:
Vaskeordning. Styrets forslag til beslutning: Vi tester ut Kirkens Bymisjon. De opererer med 280 kr/t. Vi differensierer frekvensen mellom sommer og vinter.

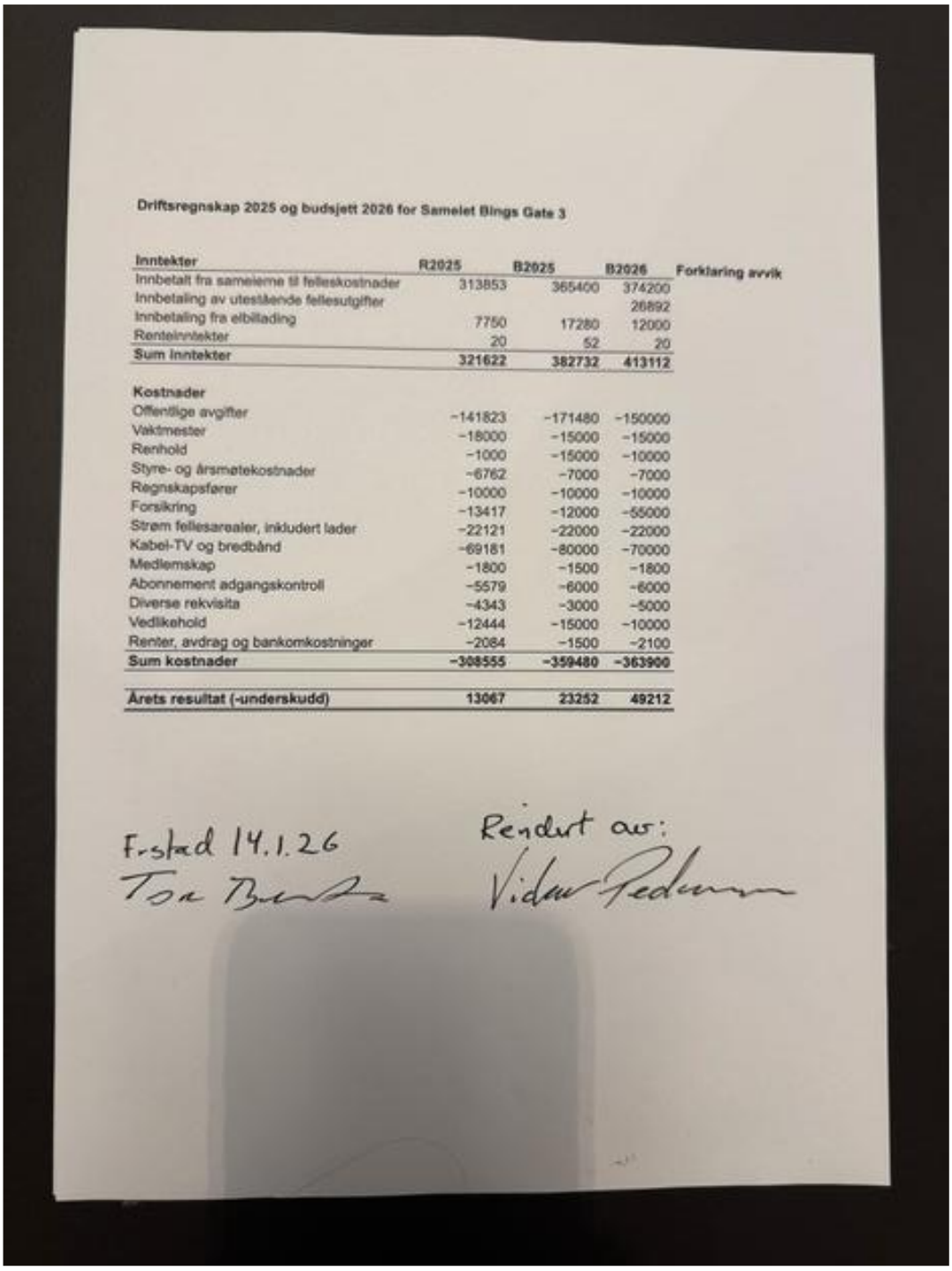
Regnskapsfører: Styrets primære forslag: Finne en sameier som vil ta oppdraget. Dernest; Styret forsøker å finne en pensjonist eller skoleungdom som kan tenke seg oppgaven. Hvis dette ikke går i orden, innhentes tilbud fra profesjonelle regnskapsførere.

Vaktmester: Forslag til vedtak: Lasse tar vaktmesterjobben Maiken tar vikarjobben. Styret kontakter Kirkens Bymisjon for å avklare hvile deler av vaktmesteroppgavene de kan ta. KBM opererer med 280 kr/t.

Forsikring: Forslag til vedtak: Tegne avtale med Sparebank 1 Østfolds Akershus. De tilbyr omfattende forsikring til 53´pr år. Nest billigste er Tryg, som tilbyr 55´ for sammenlignbar dekning. I budsjettet ligger 55´.

Røyk fra pipe i Agnetes leilighet: Forslag til vedtak: Håndteres av nytt styre og utenom Årsmøtet.

Valg på styre: Vidar stiller til gjenvalg dersom det blir et styre med aktive styremedlemmer. Lasse og Monica har sagt ja. Vi ønsker ytterligere ett styremedlem. Fint om en av sameierne stiller opp.



Driftsregnskap 2025 og budsjett 2026 for Samelet Bings Gate 3

Inntekter	R2025	B2025	B2026	Forklaring avvik
Innbetalt fra sameierne til felleskostnader	313853	365400	374200	
Innbetaling av utestående fellesutgifter			26892	
Innbetaling fra elbillading	7750	17280	12000	
Renteinntekter	20	52	20	
Sum inntekter	**321622**	**382732**	**413112**	
Kostnader				
Offentlige avgifter	-141823	-171480	-150000	
Vaktmester	-18000	-15000	-15000	
Renhold	-1000	-15000	-10000	
Styre- og årsmøtekostnader	-6762	-7000	-7000	
Regnskapsfører	-10000	-10000	-10000	
Forsikring	-13417	-12000	-55000	
Strøm fellesarealer, inkludert lader	-22121	-22000	-22000	
Kabel-TV og bredbånd	-69181	-80000	-70000	
Medlemskap	-1800	-1500	-1800	
Abonnement adgangskontroll	-5579	-6000	-6000	
Diverse rekvisita	-4343	-3000	-5000	
Vedlikehold	-12444	-15000	-10000	
Renter, avdrag og bankomkostninger	-2084	-1500	-2100	
Sum kostnader	**-308555**	**-359480**	**-363900**	
Årets resultat (-underskudd)	**13067**	**23252**	**49212**	

Frstad 14.1.26
Tor Bentsen

Revidert av:
Vidar Pedersen

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/157/0/1

Bruksnavn	SEKSJON 1	Beregnet areal	0.0
Etablert dato	10.10.1983	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
MAIKEN BØMVIK		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			

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
13416338	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk

Bygning 13416338: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 144.0
Antall boenheter	9	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 144.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.10.1938	15.10.1938
EB - Endre bygningsdata	07.04.2026	07.04.2026

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	288.0	0.0	288.0	0.0
H01	4	288.0	0.0	288.0	0.0
H03	1	288.0	0.0	288.0	0.0
K01	0	280.0	0.0	280.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bings gate	3		1606 FREDRIKSTAD

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 28. april 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 157 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Bings gate 3, 1606 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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/157/0/0

Eierrepresentant: SAMEIET BINGSGATE 3

Regningsmottaker: SAMEIET BINGSGATE 3

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	BINGSGATA 3	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	157	Oppgitt areal	777 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	776,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Bings gate 3	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Cicignon syd	Valgkrets	Sentrum

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
154	BRANNTILSYN 1 LØP 0VER 3 ETG	5,00 1løp/4	kr 733,00	01.07.2026	1/1	0	kr 3 665,00
1103	RENOVASJON - 360 L	2,00 360 l	kr 6 521,00	01.07.2026	1/1	0	kr 16 303,00
60	ESkatt Bolig	19 910 000,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 63 712,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	9,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 25 502,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	9,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 11 188,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	465,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 20 369,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	465,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 6 711,00
							kr 147 450,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
23177585	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	31.10.2025	2025	471	16900

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 27.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 157 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Bings gate 3, 1606 FREDRIKSTAD
Referanse: 30-0070/26

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.
Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Med hilsen Geomatikk

Eiendomsstatus, ordre 9158775

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	**Bnr:** 157	**Fnr:** 0	**Snr:** 1
Adresse:	Bings gate 3, 1606 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	776.4 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:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:** 310 - Ras- og skredfare 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner: 220 Cicignon	**Vedtatt:** 13.03.1986	**Formål:** 110 - Boliger **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest220_150.pdf		

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

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 27.04.2026

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bings gate 3, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/157/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-27

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bings gate 3, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/157/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-27

N

Planident: 220
Ikrafttredelsesdato: 13.3.1986
Plannavn: Cicignon

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

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



Plan nr.: 220

FREDRIKSTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR CICIGNON REGULERINGSPLAN.

Fellesbestemmelser

§ 1 Det regulerte område er vist med reguleringsgrense (stiplet linje) på plankart i mål 1:1000 datert 2. oktober 1985.

§ 2 Planområdet er i henhold til bygningslovens S 25 regulert til:

- Byggeområder for boligbebyggelse
- Byggeområder for boliger, forsamlingslokaler, kontorer m.v.
- Byggeområder for offentlig bebyggelse
- Byggeområder for allmennyttig formål
- Trafikkområder (gater, fortau, kaier og andre trafikkinnretninger).
- Friområder (parker, idretts-/lekeplasser etc).

§ 3 Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtekter for Fredrikstad kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.

§ 4 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlig grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

§ 5 Innenfor planområdet skal det legges vekt på å bevare den kulturhistorisk, arkitektonisk eller miljømessig verdifulle bebyggelsen. Ved rehabilitering og fornyelse skal det påses at strøkets særpreg og helhetsmiljø bevares og videreutvikles.

§ 6 Ingen tomt kan bebygges før det foreligger situasjonsplan med godkjente tomtegrenser for kvartalet.

Før behandling av en byggemelding kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller gateparti, med situasjonsplan som viser bygningenes plassering, høyder, avkjørsler, eventuelt felles gårdsplass, terrengbehandling, plassering av garasje/parkering, lekeplasser osv. samt oppriss som viser bebyggelsens tilpasning til eksisterende og planlagt nabobebyggelse.

§ 7 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsens form, størrelse og fasader er tilpasset tomten og strøket.

Utvendige farger, herunder farger på tak, samt fasadematerialer skal godkjennes av bygningsrådet. (Kfr.komm.vedtekt til b.l. § 74, punkt 2).

§ 8 Bygningsrådet kan tillate virksomheter som ved sin art og sitt omfang ikke er til fortrengelse eller sjenanse for bomiljøet. Slike virksomheter bør betjene bydelen eller ha etablert tilhørighet til denne.

§ 9 Hvor egne byggegrenser ikke er angitt, gjelder reguleringsformålsgrensen som byggegrense mot gate. I kvartaler/gatepartier hvor den eksisterende bebyggelsen er trukket tilbake fra gaten skal ny bebyggelse holdes innenfor den byggelinje som dannes av de eksisterende fasader mot gate.

§ 10 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11 Eksisterende trær/vegetasjon skal søkes bevart og skal vises i på, utomhusplanen

§ 12 Det skal på egen grunn skaffes biloppstillingsplasser/garasjer etter følgende norm:

arealbruk:	krav til plasser (b.pl.):
boliger - i villamessig bebyggelse - i blokk/tett bebyggelse	 2 b.pl. pr. bolig 1,25 p.pl. pr. bolig
forretninger	2 b.pl. pr. 100 m^2 brutto gulv
kontorer m.v.	1 b.pl. pr. 100 m^2 brutto gulv
øvrige formål	etter særskilt vurdering

Bygningsrådet kan samtykke til at kravet til parkeringsplasser dekkes i nærliggende fellesanlegg. Biloppstillingsplass/garasje skal vises på situasjonsplan/utomhusplan som følger byggemelding.

Bygningsrådet kan fravike dette kravet, eller godkjenne andre parkeringsordninger for de eiendommer/kvartaler hvor hensynet til bevaring av bygningsmiljøet umuliggjør parkering på egen grunn.

Tilleggsbestemmelser for boligområder.

§ 13 Områdene skal nyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer.

Etter bygningsrådets vurdering i hvert enkelt tilfelle kan det forøvrig i særlige tilfeller, tillate at bebyggelsen nyttes til andre formål som ikke er til ulempe for beboerne .eller strøkets karakter.

§ 14 Den maksimale byggehøyde/gesimshøyde skal, der intet annet er angitt. ikke være høyere enn den dominerende gesimshøyde i kvartalet/gatepartiet.

§ 15 Bebyggelsen kan, hvor det etter bygningsrådets skjønn er riktig av hensyn til bevaring av strøkets karakter, tillates plassert i tomtegrense og vegg i vegg med felles brannsikring.

Tilleggsbestemmelser for offentlige bygninger og for områder for bebyggelse med boliger, forsamlingslokaler, kontorer m.v.

Bebyggelsen kan oppføres inntil 3 etasjer der ikke annet er angitt på plankartet.

Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering .osv. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Utomhusplan skal følge byggemelding.

Eksisterende vegetasjon og parkområder er en del av planområdets fysiske struktur og vesentlig for områdets karakter- og bør søkes bevart og holdt vedlike.

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bings gate 3, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/157/0/1

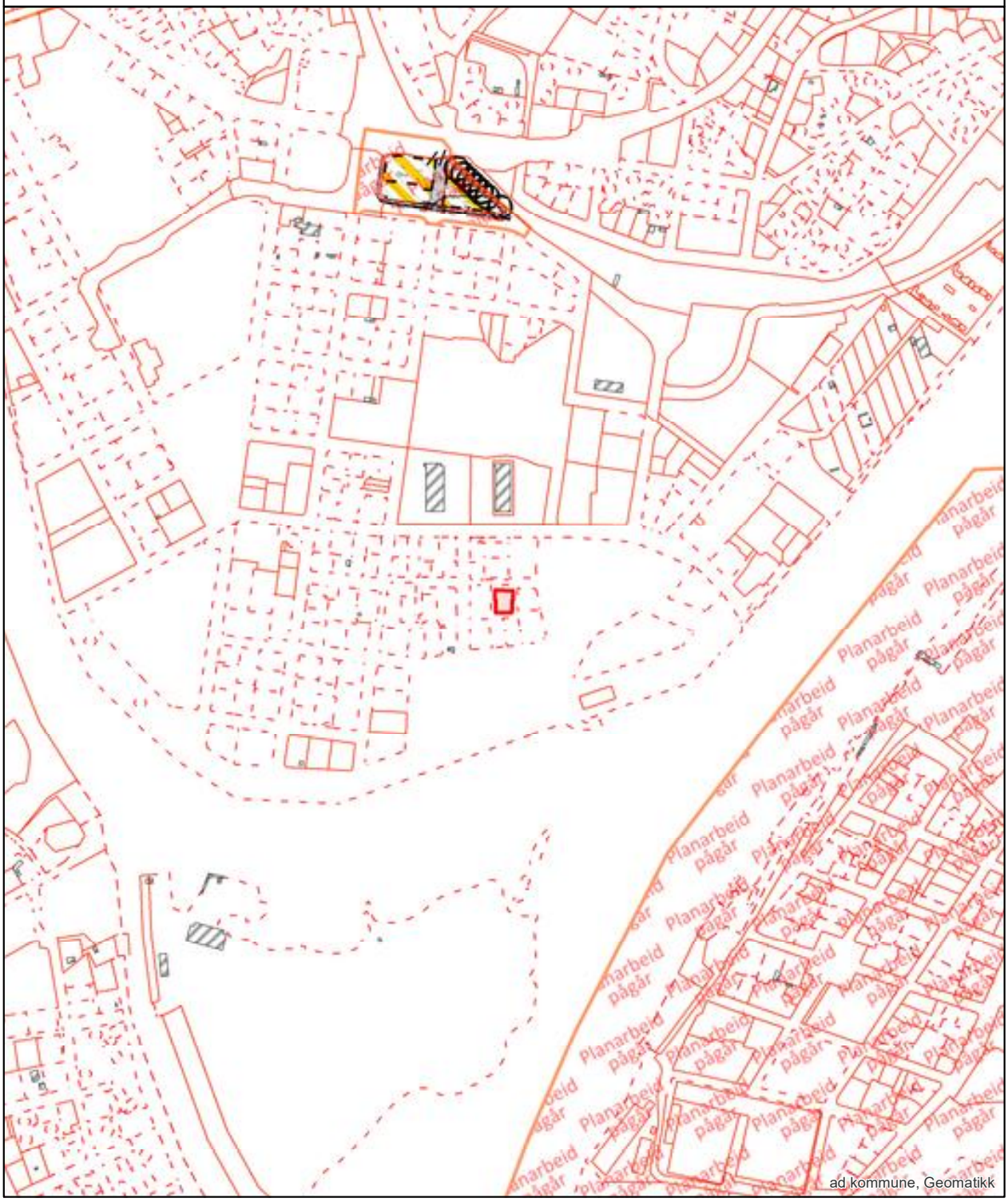
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-04-27

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bings gate 3, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/157/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-27

N

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bings gate 3, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/157/0/1

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-04-27

N

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,29.04.2026

Til informasjon!

Eiendom: 300/157/0/1 Bingsgate 3

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

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

Oversiktskart

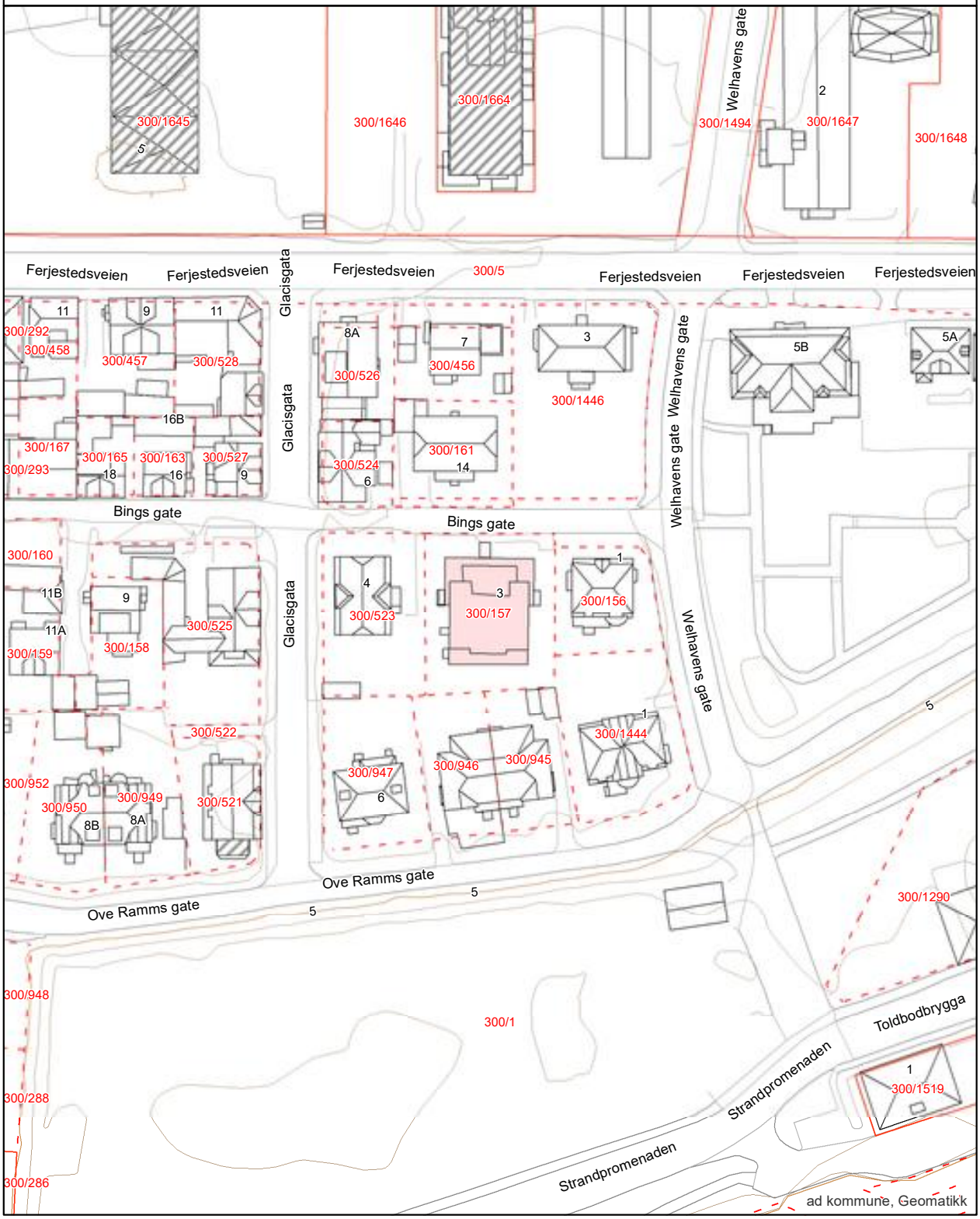
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bings gate 3, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/157/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-27

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bings gate 3, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/157/0/1

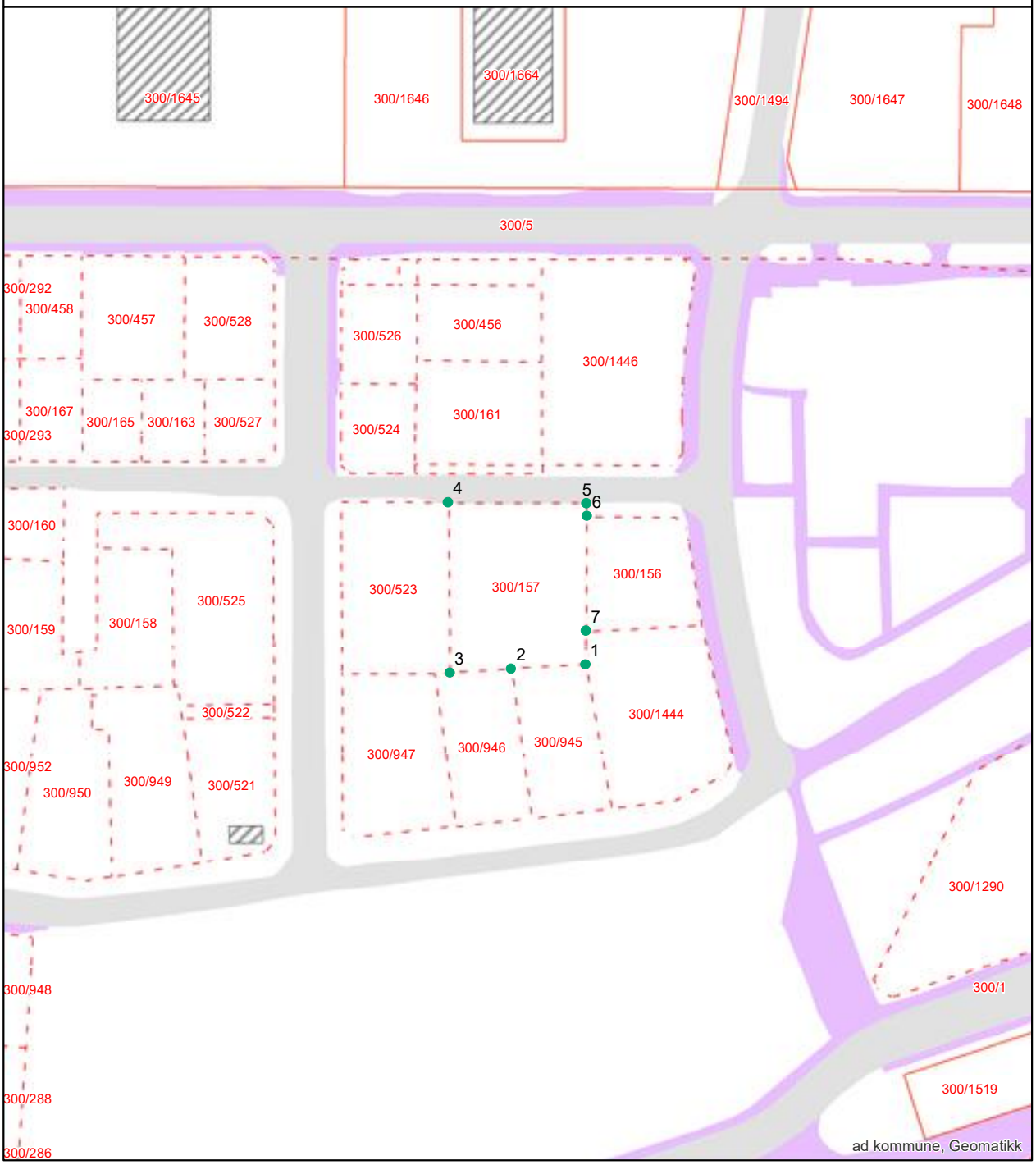
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-27

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 : 27.4.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564639.70479	611232.909858	Ikke spesifisert	13.68	Umerket		Annet	200	0
2	6564638.92492	611219.261611	Ikke spesifisert	11.45	Umerket		Annet	200	0
3	6564638.21593	611207.844901	Ikke spesifisert	31.43	Umerket		Annet	200	0
4	6564669.63158	611207.55932	Ikke spesifisert	25.59	Umerket		Annet	200	0
5	6564669.49127	611233.142592	Ikke spesifisert	2.38	Umerket		Annet	200	0
6	6564667.10772	611233.197089	Ikke spesifisert	21.19	Umerket		Annet	200	0
7	6564645.92771	611233.030786	Ikke spesifisert	6.22	Umerket		Annet	200	0

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 27.4.2026

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 / 157 / 0 / 1

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

Dok. avg. 270,-

Doknr: 7890 Tinglyst: 28.08.1992 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SKJØTE

REGISTRERT
2 8 AUG. 1992
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 7890

H.D

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr.300 bnr.157 med reguleringsbetegnelsen Bings gate 3 i Fredrikstad for kjøpesum kr. 11656,- som er oppgjort på avtalt måte.

Eiendommen overdras til:

Seksjon 1 til Harry Stefan Antonsen personnr. 061265 [redacted]
Seksjon 2 til Robert Antonsen personnr. 250371 [redacted]
Seksjon 3 til Åse Lovise Skårud personnr. 020115 [redacted]
Seksjon 4 til Elsa Helen Røed personnr. 010368 [redacted]
Seksjon 5 til Aslaug Gunvor Bryhn personnr. 250627 [redacted]
Seksjon 6 til Clara Andersen personnr. 300807 [redacted]
Seksjon 7 til Berit Holmquist personnr. 150439 [redacted]
Seksjon 8 til Tormod Andersen personnr. 240632 [redacted]
Seksjon 9 til Gerlinde Hüber personnr. 271048 [redacted]

Eiendommen er en boligeiendom og er bebygd med blokkleilighet.

Salget er ikke utlyst på det frie marked, men foregår som innløsing av festekontrakt.

Eieren av tomter/eiendommer i nabolaget har rett til vederlagsfritt å legge stikkledninger for vann, spillvann og overvann, telefon- og strømledninger og kabler for TV/radiosignaler over eiendommen i henhold til godkjente planer. Eieren må tåle at det uten vederlag legges og vedlikeholdes anlegg for offentlig vann, spillvann, overvann og sluk i den utstrekning dette finnes nødvendig. Eventuell skade som måtte påføres eiendommen vil bli å erstatte i samsvar med vanlige erstatningsregler.

Tele- og elverket har vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler m/fordelingsskap og ledninger på eller over eiendommen, samt vederlagsfri rett til nødvendig inspeksjon og vedlikeholdsarbeid med anleggene.

Fredrikstad kommune har ingen gjerdeplikt. Eieren plikter å oppsette og vedlikeholde gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendom såfremt Fredrikstad kommune krever det.

Eieren aksepterer at stikkledninger for vann, kloakk og overvann fra tilknytningspunktet med offentlig ledning blir bekostet vedlikeholdt og drevet av eieren.

file:(bente)ben-s-bing-3

2

Festekontrakten over tomten kvitteres samtidig til avlysing.

FREDRIKSTAD KOMMUNE FREDRIKSTAD 06.07.1992

P. Pettersen
ORDFØRER

.....

Tormod Andersen
Kjøper

Aase Skaaid
Kjøper

Aslaug Bryhn
Kjøper

Robert Antonsen
Kjøper

Gerhide Hilden
Kjøper

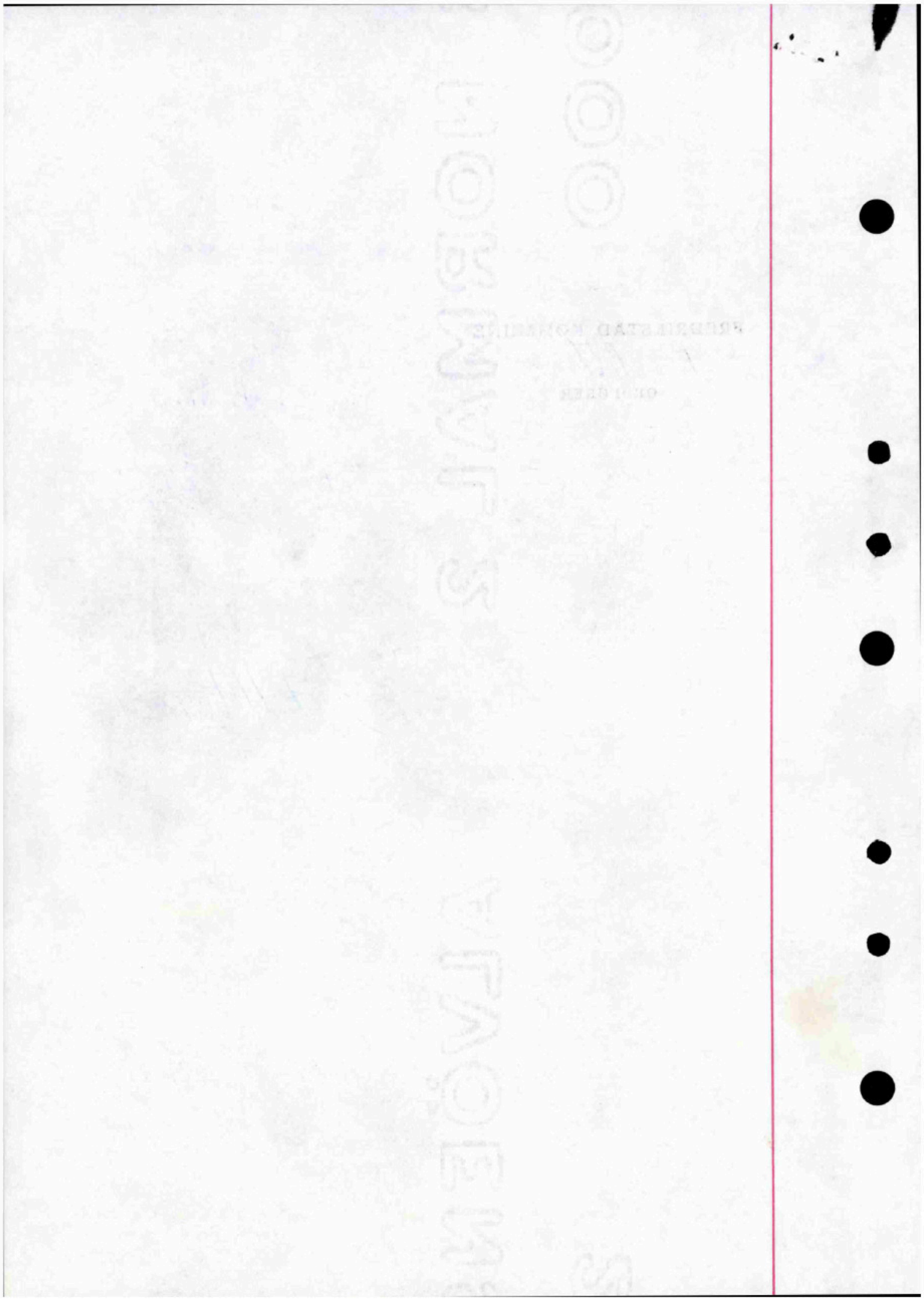
Stefa Atause
Kjøper

Clara Andersen
Kjøper

Elsa Roed
Kjøper

Bent Holmquist
Kjøper

file:(bente)ben-s-bing-3



DAGBOKFØRT
10.OKT83 09378
FREDRIKSTAD
BYRETT

B e g j æ r i n g
til
Fredrikstad Byrett
om
oppdeling av bygning med festerett til
Bingsgt. 3, Fredrikstad

***

1. Bygningen er et boligbygg på 3 etasjer og full kjeller. Den inneholder 9 leiligheter.

2. Boligbygget står på festet grunn som har betegnelsen Bingsgt. 3, Fredrikstad.

3. Vi begjærer hele bygningen delt opp i 9 eier-seksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken.
Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet. Hver leilighet skal benyttes som bolig.

4. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 10.000,oo i hver enkelt seksjon til dekning av felles utgifter.

5. Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etg.	Brutto areal m²	Andel felles-areal	Sameiebrøk
1	1 A	1	69	Ja	8/100
2	1 B	1	70	Ja	9/100
3	1 C	1	70	Ja	9/100
4	1 D	1	69	Ja	8/100
5	2 A	2	69	Ja	8/100
6	2 C	2	70	Ja	9/100
7	2 D	2	69	Ja	8/100
8	3 A	2+3	214	Ja	25/100
9	3 B	3	130	Ja	16/100

Tinglysingsgjenpart av begjæringen samt situasjons-plan/etasjeplaner med gjenparter vedlegges.

Vi erklærer herved at vilkårene for opprettelse av eierseksjoner i henhold til lov om eierseksjoner, kap. 2, er oppfyllt.

Fredrikstad, den 1. august 1983.

Per Antonsen /s/
Per Antonsen
P.nr.: 301146 [redacted]

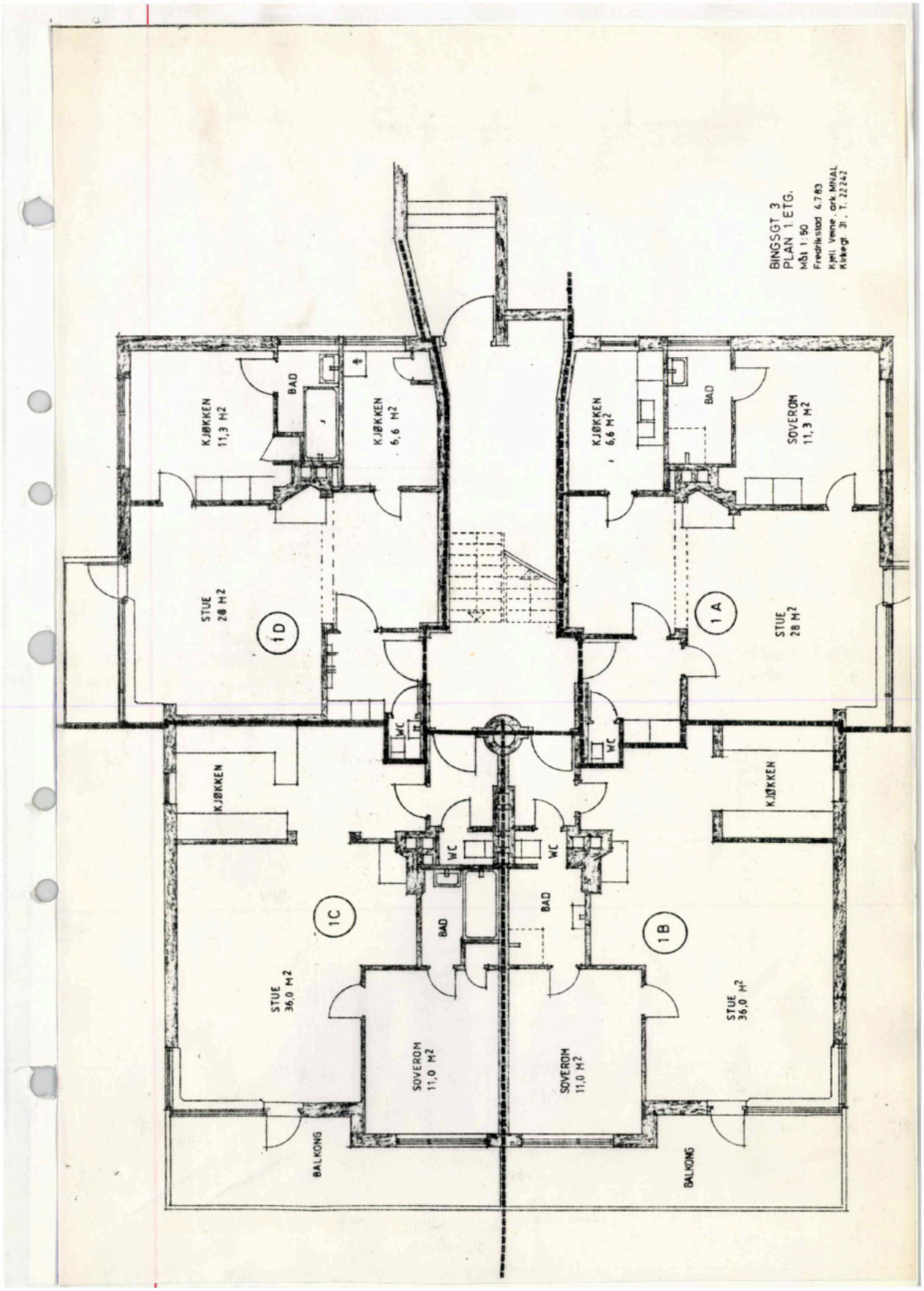
Harry Antonsen /s/
Harry Antonsen
P.nr.: 301034 [redacted]

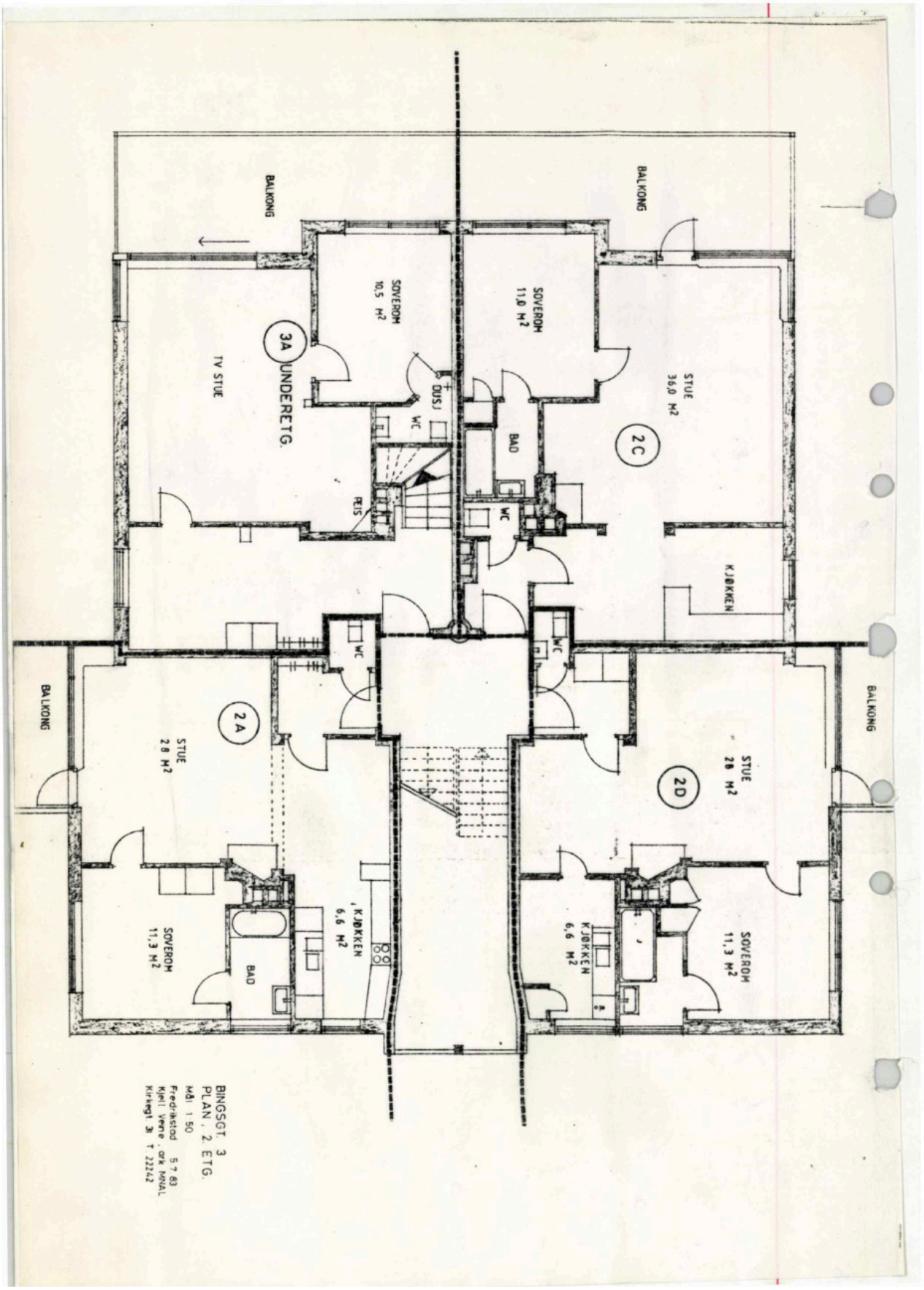
Det bekreftes at Per Antonsen og Harry Antonsen, som er over 18 år, egenhendig har undertegnet ovenstående i mitt overvær.

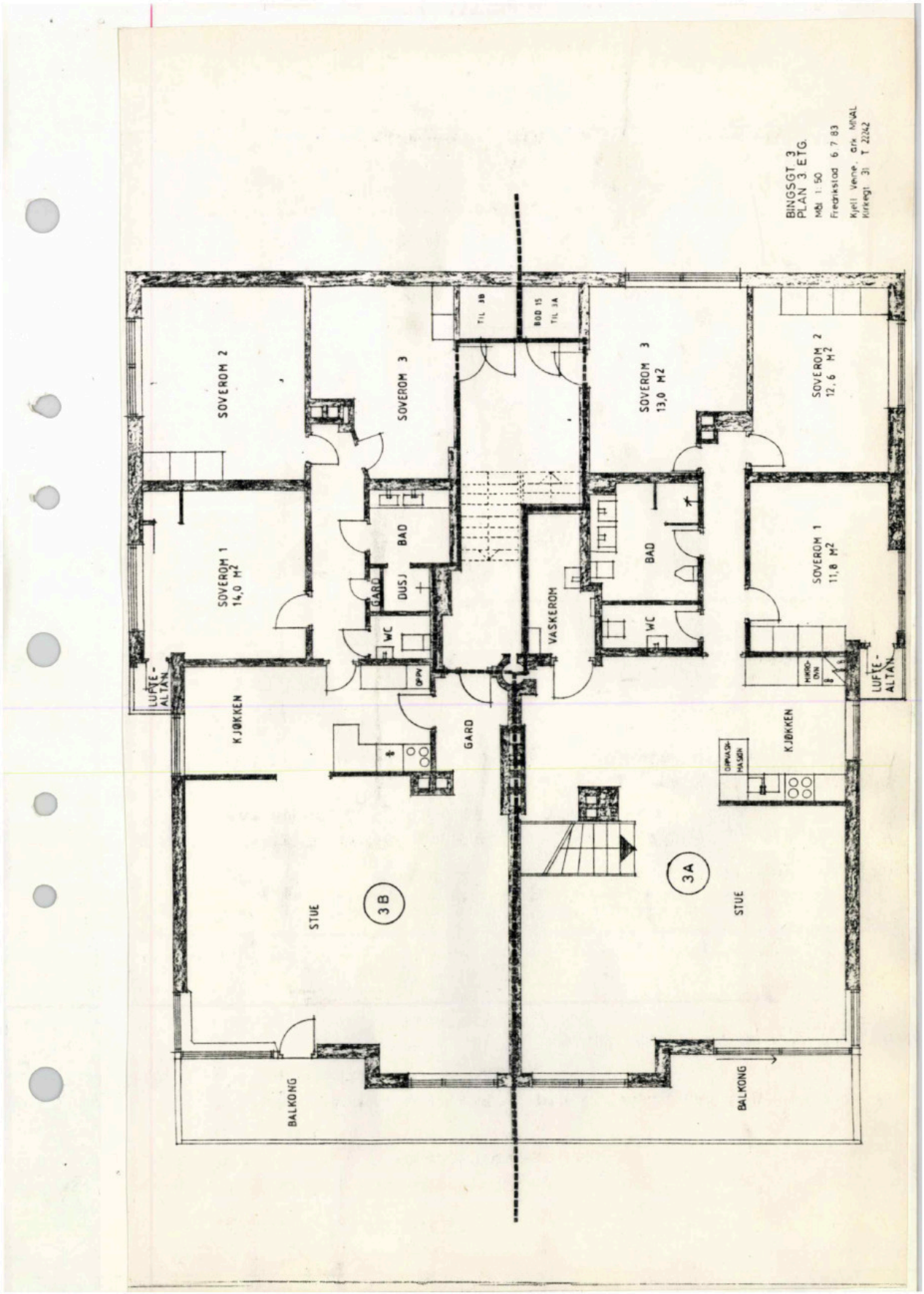
Fredrikstad, d.u.s.

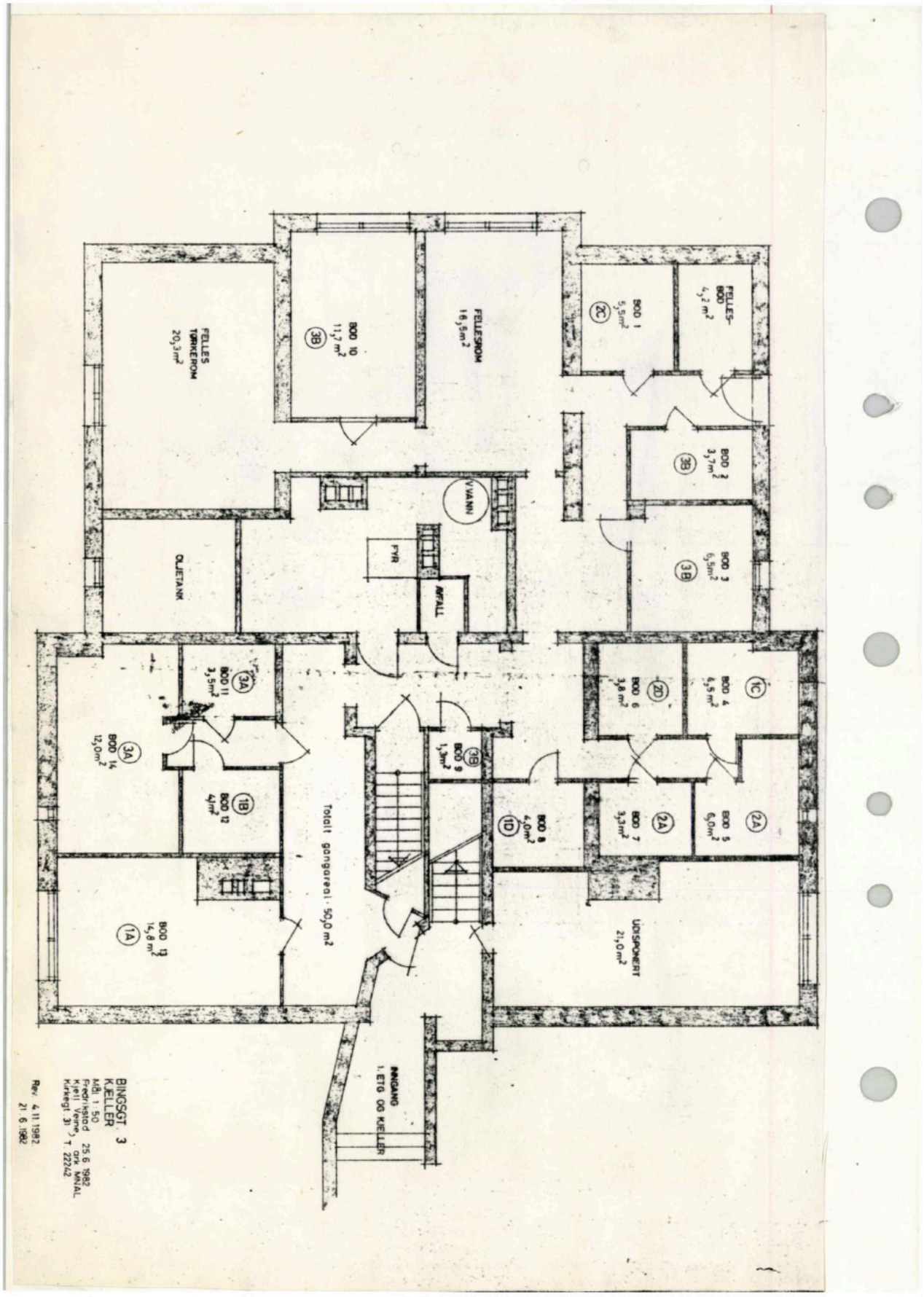
RETT GJENPART BEKREFTES
Advokatfirmaet
MORDT, MORDT og MORDT

Birger Mordt /s/
Birger Mordt
Advokat


BINGSGT. 3
PLAN 1. ETG.
Mål 1:50
Fredrikstad 4.7.83
Kjell Venne ark MNAL
Kirkegt. 31. T. 22242
KJØKKEN 11,3 M2
BAD
KJØKKEN 6,6 M2
KJØKKEN 6,6 M2
BAD
SOVEROM 11,3 M2
STUE 28 M2
1D
1A
STUE 28 M2
WC
WC
KJØKKEN
KJØKKEN
WC
WC
1C
BAD
BAD
1B
STUE 36,0 M2
SOVEROM 11,0 M2
SOVEROM 11,0 M2
STUE 36,0 M2
BALKONG
BALKONG


BALKONG
BALKONG
SOVEROM 10,5 M²
SOVEROM 11,0 M²
STUE 36,0 M²
3A
UNDERETG.
TV STUE
DUSJ
WC
BAD
WC
REIS
2C
KJØKKEN
WC
WC
BALKONG
BALKONG
STUE 28 M²
2A
STUE 28 M²
2D
KJØKKEN 6,6 M²
KJØKKEN 6,6 M²
SOVEROM 11,3 M²
SOVEROM 11,3 M²
BAD
BINGSGT. 3
PLAN 2 ETG.
Mål 1:50
Fredrikstad 5.7.83
Kjell Vrene ark MNAL
Kirkegt 3a T 22242


BINGSGT. 3
PLAN 3 ETG.
M&I 1:50
Fredrikstad 6 7 83
Kjell Verne. dtk MNAL
Kirkegt. 31 T. 22242
SOVEROM 2
SOVEROM 3
SOVEROM 1
14,0 M2
SOVEROM 3
13,0 M2
SOVEROM 2
12,6 M2
SOVEROM 1
11,8 M2
BAD
DUSJ
WC
VASKEROM
KJØKKEN
GARD
LUFTE-ALTAN
STUE
3B
3A
BALKONG
OPPV.
OPPVASK-MASKIN
MIKRO-OVN


FELLES TØRKEROM 20,3 m²
BOD 10 11,7 m² 3B
FELLESROM 16,5 m²
BOD 1 5,5 m² 2C
FELLES-BOD 4,2 m²
BOD 2 3,7 m² 3B
BOD 3 5,5 m² 3B
V/VANN
FYR
AVFALL
OLJETANK
BOD 11 3,5 m² 3A
BOD 14 12,0 m² 3A
BOD 12 4,1 m² 1B
BOD 9 1,3 m² 3B
BOD 6 3,8 m² 2D
BOD 4 6,5 m² 1C
BOD 8 4,0 m² 1D
BOD 7 3,3 m² 2A
BOD 5 6,0 m² 2A
Totalt garasjeareal 90,0 m²
BOD 13 14,8 m² 1A
UTSPONERT 21,0 m²
INNGANG 1. ETG OG KJELLER
BINGSGT. 3
KJELLER
M/Bl 1:50
Fredrikstad
Kjell Verne
Kirkegt 31
T 22242
25.6.1982
Rev. 4.11.1982
21.6.1982

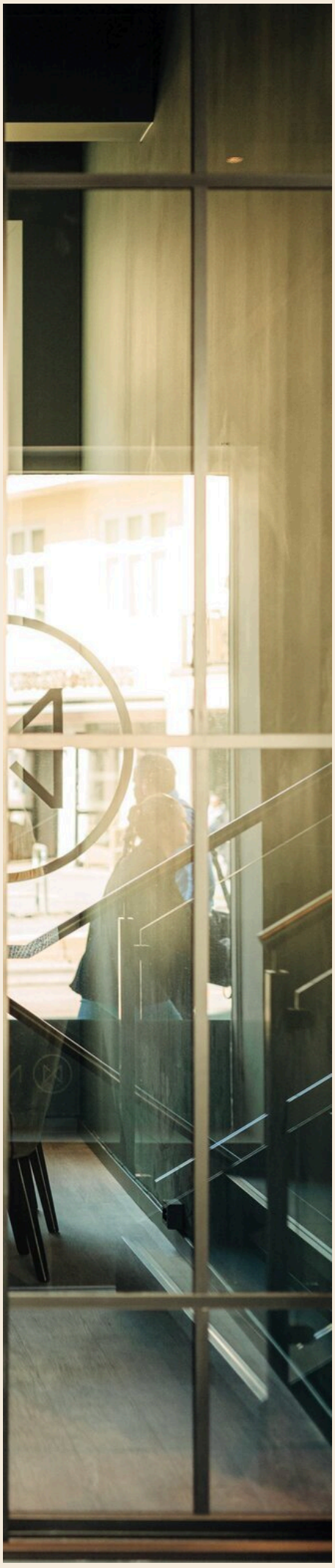
Velkommen til

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



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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

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: 30-0070/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bings gate 3 1606 FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 300, bnr 157, snr 1 (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 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Line Pettersen

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
line.pettersen@nordvikbolig.no
996 16 891