NORDVIK

Werenskiolds gate 7

4 soverom | 181 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Werenskiolds gate 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
30	Om boligen
44	Nabolagsprofil
46	Tilstandsrapport
67	Egenerklæringsskjema
75	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.01.2026









Nøkkelinformasjon

Trivelig tomannsbolig fra 1898 på Holmen med to 3-roms leiligheter. Skjermet bakhage med anneks og garasje.

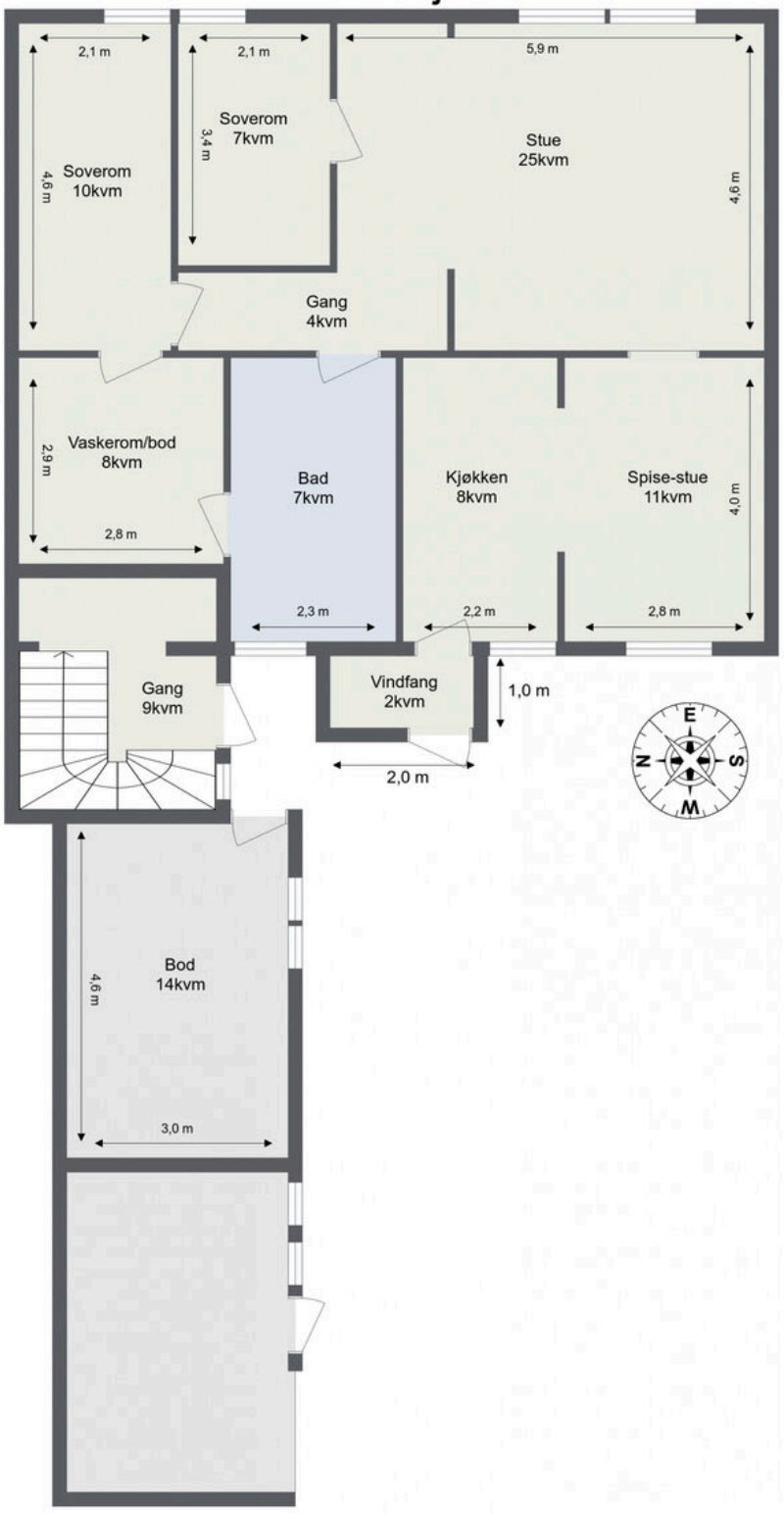
Prisantydning	**4 300 000,-**
Omkostninger	**108 880,-**
Totalpris	**4 408 880,-**
BRA-i	**181 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1890**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Werenskiolds gate 7 ble bygget i 1898, men har blitt bygget om i flere omganger, med den antikke sjarmen bevart. Vi er på Holmen, vest i Fredrikstad sentrum, kun 250 m fra bryggepromenadens start. Området preges av eldre, renoverte trehus, spor av gammel industrihistorie, lite trafikkerte gater og enkelte gamle trær. Veien er kort til barnehager, skoler og butikker. Boligen har både garasje og uthus i den skjermede, solrike bakhagen, som har god plass til sittegrupper. Bak gjerdet venter nabolagets flotte lekeplass og grusbane. Tomannsboligen har en 3-roms leilighet i hver etasje. Den i første etasje fremstår litt penere og mer påkostet, blant annet med nytt bad og eget vaskerom. Leiligheten i andre etasje er trivelig og har egen entré med trappeoppgang – perfekt til utleie.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 7 kvm
Total BRA: 21 kvm



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

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 7 kvm
Total BRA: 21 kvm

Werenskiolds gate 7, Fredrikstad
2.etasje



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


















GORDON
RAMSAY'S
ULTIMATE
HOME
COOKING
Maldon
BOSCH


















Laundry.
Sort by color.
Follow washing
instructions.





























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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0270/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Werenskiolds gate 7, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr 300, bnr 1456 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Yngvar Gjølstad

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
107 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 408 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 428 080,- (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
1890

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 181 kvm
BRA-e: 45 kvm
Totalt BRA: 226 kvm

Beskrivelse:

Bolig
1. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Entre, kjøkken, spisestue, stue, gang, bad, vaskerom og to soverom
BRA-i: 7 kvm. Trappegang
BRA-e: 14 kvm. Anneks/ bod (frittliggende)
Total BRA: 112 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Trappegang, gang, kjøkken, stue, bad og to soverom
Total BRA: 83 kvm.

Garasje/ uthus
1. etasje:
BRA-e: 31 kvm. Garasje
Total BRA: 31 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10-15mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 50mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,36 - 2,53 meter
-Takhøyden i 2.etasje er 1,0 - 2,42 meter
-Skråtak i deler av 2.etasje, i disse rommene er det målt 1,9 meter deretter 0,6 meter inn for måleverdig areal

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og

skissert opp

Solforhold
Selger opplyser at solen står opp på gatesiden av huset, og uteplass/hage er noe skyggelagt de første timene med dagslys ettersom huset, nabohuset, og garasje skygger. Ettermiddag/kveld er det gode solforhold på utearealene.

Standard
Boligen fra 1898 er ombygd i flere omganger og holder i dag en behagelig, moderne standard, samtidig som mye av den opprinnelige følelsen er bevart.

Hver etasje rommer én leilighet, hvor den i første etasje er størst og mest påkostet. Leiligheten i andre etasje er imidlertid også en god bolig med fine kvaliteter – perfekt til utleie eller til eget bruk dersom man har behov for flere enn to soverom.

Fra gangen går du først inn på kjøkkenet. Den korte veien ut til bakhagen er gunstig for sommerens grillfester. Kjøkkenet antas å være fra tidlig 2000-tall og står i hvit, tidløs utforming med nydelige terrakottafliser på bakveggen. Spisestuen ligger i tilknytning til kjøkkenet, med svakt grønnfargede vegger og profilert listverk. Innenfor venter dagligstuen med tilsvarende duse vegger, god atmosfære og en peisovn.
Badet i første etasje ble smakfullt renovert i 2025, og i samme forbindelse ble vann- og avløpsrør fornyet. Store, grå naturfliser på vegger og gulv gir et moderne, men varmt uttrykk. Innredningen har rene linjer, og dusjkabinettet er stilrent – med en nydelig oppmurt såpenisje.
De to soverommene har en lyse og svale atmosfære, og her – som i alle rom – tilfører vinduene godt med naturlig lys. Leilighetene har hver sin effektive varmepumpe, i tillegg til peis i stuene. Som supplement finnes det også panelovner.

Leiligheten i andre etasje har egen inngang til et nydelig trappehus. Gulvarealet ovenpå er tilsvarende som det nede, men skråtaket gjør det målbare arealet noe mindre. Kjøkkeninnredningen fyller to vegger — med benkeplater i heltre, hvite fronter og frittstående hvitevarer. Her er et mindre veggvindu, men hoveddelen av dagslyset strømmer inn fra takvinduet. For øvrig har alle rom gode vinduer, takket være husets to takopplett.
Kjøkkenet har plass til spisebord, men spisestuen kan gjerne plasseres i den romslige stuen, som er et svært trivelig oppholdsrom.
Laminatgulvet spiller fint mot de gråblå veggene og det hvitmalte takpanelet, og ute på gulvet står en pidestallovn fra 2022 og markerer skillet mellom sonene. Det ene soverommet har eldre tregulv og vegger med malt kledning. Det største soverommet er slettmalt og rolig, med en praktisk, åpen kneveggs-garderobe.
Badets alder er ukjent, men antas å være fra tidlig 2000-tall. Det er helfliset i varme, nøytrale toner, med servantskap og høyskap i nøttebrune fronter. Dusjen er plassert i en åpen nisje bak forheng.

Parkering
Parkering i gårdsplass og garasje.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende:
2021: All isolasjon på loft erstattet.
Gammel koks/koks-støv skuffet ut og erstattet av 25cm Glava på hele flaten. Overflate/"Gulv" lagt på deler av grunnflaten for enklere adgang.
2021: Åpnet vegg fra stue inn til en av soverommene for å bedre planløsning; endret fra "soverom inne i soverom" til en inngang per rom.
2021: Varmtvannsbereder i 1. etg byttet og flyttet. Oppgradert fra 60L til 240L.

2022: Sikringsanlegg i 2. etg. fornyet. Byttet fra gamle skrusikringer til automatsikring. Overspenningsvern installert. Utført av Martinsen & Sønn Installasjon AS. Samsvarserklæring foreligger.
2022: Gulv i største soverom i 2. etg. rettet delvis opp, og laminatgulv lagt over.
Stor skjevhet inn mot vegg mot det andre soverommet (Ikke målt nøyaktig, men ca. 10cm høydeforskjell på 50cm gulvlengde.)
2022: Ny varmepumpe installert i 2. etg av Martinsen & Sønn Installasjon AS.

2023: Samtlige "store" vinduer restaurert, egeninnsats. Gammel kitt var så gammel og tørr at den sprakk og ramlet av.
Redusert isoleringseffekt, merkbar trekk ved enkelte av vinduene. Ny kitt påført og vinduer malt.
Samtlige vinduer malt utvendig - omtrent halvparten malt innvendig.

2024: Tre vinduer erstattet ettersom de var så skadet av fukt/råte at de ikke kunne restaureres.
2024: Utbedring av vannlekkasje inn i husvegg over inngangsparti til 2. etg. Takrenne kappet, isolasjon erstattet, ny kleding. Utført av Byggmester Jørgen Oppegård.

2025: Vinduer i uthus og høyt i inngangs-/trappeparti 2. etg restaurert. Gammel kitt erstattet med ny, og vinduer malt.
2025: Utbedring av føring av vann inn mot vegg i uthus/vedskjul. Beslag montert på side mot nabo av Byggmester Jørgen Oppegård.
2025: Ny varmepumpe installert i 1. etg av Martinsen & Sønn Installasjon AS.
2025: Bad i 1. etg. totalrenovert i regi av Bademiljø AS. (Nytt vindu på bad installert av Boxly AS, produsent Natre Vinduer.)
Inngang til bad flyttet fra vindfang/inngangsparti til den gangen som ble etablert i 2021.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1.Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Fredrikstad. Totalrenovering bad 1. etg., April-Mai 2025

1.1.Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Fredrikstad. Totalrenovering bad 1. etg., April-Mai 2025

1.2.Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Fredrikstad. Totalrenovering bad 1. etg., April-Mai 2025

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: Byggmester Jørgen Oppegård. Reparasjon/utbedring av vannskade i vegg etter takrenne ført inn i husvegg ved omkledning/utlekting. 2024 /// Byggmester Jørgen Oppegård. Reparasjon/utbedring av feil ved vegg vedskjul/uthus hvor vann ble ført inn mot vegg; rettet ved å montere blikk for å lede vann ut i stedet for inn i vegg. 2025 /// Henriksen Brenselforretning og Varmesenter AS. Installert nytt ildsted/peisovn i 2. etg. 2022.

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: Martinsen & Sønn Installasjon AS. Endring/fornying av elektrisk anlegg/sikringsskap 2. etg., pluss installasjon av overspenningsvern. September 2022.

4.1.Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
- Når ble kontrollen utført? Ikke lang tid før overtagelse, eksakt dato ukjent. Antas å være Q1 eller Q2 2021.

5.Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Fredrikstad. Totalrenovering bad 1. etg., inkl. nye vann- og avløpsrør tilknyttet bad og kjøkken 1. etg., April-Mai 2025

6.Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Nei
- Eventuell kommentar: Huset er bygget i ca. 1890. Det er over tid gjort flere endringer på boligen, bl.a. utbygging for inngangsparti/vindfang 1. etg. Årstall, dokumentasjon, etc. for endringene i løpet av de siste 135 årene lar seg nok ikke innhentes.

9.Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ufaglært: Åpnet/bygget om gang fra stue til ett av soverommene som utbedring av eldre "soverom i soverom"-situasjon. /// Faglært: Boxly AS. Flyttet dør inn til baderom fra inngangsparti/vindfang til den gangen som ble etablert i det ufaglærte punktet over, i sammenheng med totalrenoveringen av bad 1. etg. Det ufaglærte arbeidet ble uformelt inspisert uten bemerkelser av snekker ved Boxly AS i sammenheng med dør-arbeidet. /// Ufaglært: arbeid på loft. Skifte av isolasjon fra gammel leire/koks til 15-25 cm Glava samt installasjon av loftluke med stige som erstatning for eldre luke m/ dimensjoner ca. 40*40cm.

10.Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
- Eventuell kommentar: Det er ikke gjort radonmåling på eiendommen i min eiertid. Jeg har ikke kjennskap til hvorvidt dette er gjort av tidligere eiere.

12.Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja
- Beskriv: Det har tidligere vært fyringsforbud da pipe har vært kledd inn. Dette er rettet, og fyringsforbudet er senere opphevet. Ingen anmerkninger på mur/pipe/ildsted ved kontroll i regi av av brannvesen i Q3 2025.

14.Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
- Beskriv: Det er synlige skader i kledning på vegg i retning øst (ut mot veien). Dette fra uhell i sammenheng med gateparkeringen nabolaget benytter seg av. Ellers tolkes "feil/utettheter" her som noe som fører til direkte innførelse av luft eller fukt/vann utenifra. Det er ikke kjent noe slik etter utbedringer utført i 2024 og 2025 av Byggmester Jørgen Oppegård, som informert om i punkt om utført arbeid.

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

- Beskriv: Det opplyses om sprukne/løse fuger i grunnmur i salgsoppgave fra 2011 som ble overlevert fra forrige eier. Det er en del skjeve/ujevne gulv.

17.Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja
- Beskriv: Det har vært opplevd tilbakeslag fra tett toalett/avløp en gang.

18.Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
- Beskriv: Tidligere eier har observert rotter. Det er en pågående avtale med Rentokil AS for skadedyrbekjempelse. Jeg har ikke sett rotter i min eiertid (fra medio 2021), og det er minimal/ingen aktivitet meldt i rapporter fra firmaet.

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

21.1.Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Ja
- Beskriv: Huset/eiendommen består av to boenheter, Werenskiolds gate 7, H0101 og H0201.

23.Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra 2011, måling foretatt i 2011. Bruksareal er her oppgitt som 96m2 for boenhet 1. etg., 84m2 for boenhet 2. etg., for totalt 180m2.

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?
- Ja
- Beskriv: Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr. 120: Holmenområdet: "Boliger i spesialområde bevaring.", godkj. 21.05.1979. Med andre ord: huset er verneverdig, som legger føringer for hva som kan og kan ikke utføres av utvendige endringer. /// Det er planlagt arbeid på/oppgradering av vann og avløp i Holmen-området, som inkluderer en åpning av
Veumbekken. Dette vil kunne medføre behov for endring på avløp til eiendommer i området (ukjent omfang) i tillegg til etablering av nytt grøntareal/"grønn korridor" i området.

27.Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Ja
- Beskriv: Ettersom begrepet "sjenanse" er relativt, informeres det om at det ligger en lekeplass inntil tomten som benyttes jevnlig av lokale barn. Dette involverer lyd av barn som leker på dagtid. Enkelte personer kan oppfatte dette som sjenerende, mens det for andre godt kan være positivt.

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

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

Bygningssakkyndig
Marcus Winther

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

TOMANNSBOLIG
Bygningsmassen antas å være oppført på stedlige masser av jord og leiregrunn. Grunnmur bestående av naturstein med spekket fug.
Naturlig drenering med oppfylte masser fra byggeår, takvann ledet mot eget avløpssystem og overvann delvis mot kum i bakgård.
Kjellerrom under deler av boligen, tidligere tilkomst er nesten fylt igjen og det anses ikke forsvarlig å ta seg inn under boligen for undertegnede. Det er også eldre vinduåpning i grunnmur mot veien med luke av trevirke.
Med tanke på boligens alder, er yttervegger i hovedsak oppført med tømmer og noe bindingsverk. Utvendig er yttervegger kledd med malt trepanel. Isolasjon i yttervegger er fraværende iht alder, men det opplyses om

at vegger er påforet og mulig etterisolert innvendig i senere tid, men dette kan ikke bekreftes med sikkerhet. Vinduer med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type toppsving/sidehengslet og takvindu i 2.etasje som opplyses om å være fra ca 1980-tallet. Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre fra byggeår. Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Taktekking med tilhørende deler antas å være skiftet ut i senere tid, undertak er originalt fra byggeår. Konstruksjonen har kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra 2.etasje. Ventilering av konstruksjonen er ukjent. Loftet opplyses om å være etterisolert i senere tid av nåværende eier.

GARASJE/ UTHUS
Frittstående garasje på 31kvm.
Byggemåte:
-Støpt såle mot grunn med ringmur av leca. Yttervegger i bindingsverk, uisolert og utvendig kledd med malt trepanel. Pulttak med
sperrer i tre, utvendig tekket med takstein
Påkostninger:
-Ingen opplyste påkostninger

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger for uthus, datert 1982
-Det foreligger tegninger for boligen, datert 1969. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-Boligen hadde opprinnelig tre boenheter, to i 1.etasje og en i 2.etasje. I 1.etasje er det opprinnelig tegnet inn to separate boliger, men i dag fremstår 1.etasje med kun 1 boenhet. Tidligere kjøkken er omgjort til bad, stue er delt med to soverom og opprinnelig soverom med kott, vindfang, soverom og wc er i dag vaskerom/bod. I 2.etasje kott og kjøkken slått sammen til ett stort rom, samt soverom og kott. Wc-rom og dusjrom er også i dag ett bad. Nevnte endringer kan være søknadspliktig ved bruksendring og bør avklares videre med kommunen
-Mindre vindu på soverom i 2.etasje er ikke godkjent som alternativ rømningsvei
-Innvendig trapp er ikke forskriftsmessig utformet, det mangler håndrekker på begge sider av trappeløp, samt avstand mellom rekkverks-bord er for stor
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Grunn og fundamenter
1.1. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
-Eldre inngang til kjeller er dels fylt igjen med ingen forsvarlig tilkomst. Åpningen er ikke tilstrekkelig tettet igjen som kan medføre at dyr eller lignende kan komme seg ned i rom som ligger under boligen. Det bør gjøres tiltak ved å stenge denne slik at ytterligere skader oppstår
-Naturlig drenering med oppfylte masser. Erfaringsmessig kan drenering med denne alder og type ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Eventuelle tiltak med utvendig fuktsikring og drenering kan i beste fall begrense vanninnsig i kjeller, men god fuktsikring under boligen vil være utfordrende å få til grunnet boligens utforming og plassering

1.2. Krypekjeller
-På bakgrunn av dårlig terrengforhold med manglende helning fra grunnmur, samt ingen tegn til lufting av eventuelle kryprom/kjellerrom kan slike konstruksjoner har skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved visuell besiktelse fra utside
-Manglende ventilering og dårlig terrengforhold kan bidra til fuktig miljø i slike lukkede rom. Fuktighet kan komme fra grunnen og kondensere på kalde overflater, som videre kan gi fukt- og råteskader mot overliggende konstruksjon/etasjeskille

1.3. Terrengforhold
-Tomten er relativt flat med manglende anbefalt helning. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.
Tilstrekkelig bortledning av overvann/regnvann vil kunne i dette tilfellet vil kunne være begrenset å få til, men det bør gjøres terrengjusteringer slik at regn- og overvann ledes mot kum i bakgård

2.1. Yttervegger
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant
som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve
hyppigere vedlikehold
-Det registreres tørkesprekker og avflasset maling rundt omramming av vinduer og på deler av trekledning, vedlikehold
og utskiftinger kan ikke utelukkes i tiden fremover
-Yttervegg/trekledning ligger stedvis tett, og under oppfylte masser, som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og
snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid. Det anbefales at det etableres god avstand mellom terreng og kledning
slik at fukt- og råteskader unngås.

3.1. Vinduer og ytterdører
-Utvendig omramming og vinduslister har

sprekkdannelser og avflasset maling som følge av alder- og værslitasje. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden fremover.
-Flere vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad.
-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 i tiden fremover.

4.1. Tak
Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Det er påvist fuktskjolder. Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer. Det er ikke påvist ventilering/lufting. Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre fra byggeår, utvendig tekket med takstein av betong.
-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå. Konstruksjonen fremstår stabil, tross alder
-Det gjøres oppmerksom på at konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til dimensjonering og ventilering
Merknader:
-Tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen kan ikke konstateres. Konstruksjonen er fra oppføringsåret og oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til dimensjonering, ventilering og tetthet. Dette innebærer økt risiko for trekk, varmetap og fuktproblemer, samt at konstruksjonen generelt vil være mer sårbar for slitasje og skader over tid.
-Eldre fuktskjolder i deler av konstruksjon. Årsak er ikke kjent for undertegnede, men fuktskjolder kan oppstå fra utettheter fra overside knyttet til taktekking, detaljer rundt gjennomføringer eller kondensdannelser.

4.2. Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
-Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket, årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside, mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon.
-Alder på taktekking er ikke kjent, men antas å være av eldre opprinnelse, undertak er fra byggeår. Vedlikehold eller utskiftninger kan ikke utelukkes i fremtiden, eksakt tidspunkt er vanskelig å anslå, men vær oppmerksom på at eldre taktekking kan være en risiko da halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått.
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
-Gjennomføringer over tak er ikke tilstrekkelig isolert, ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens, disse bør isoleres over tak
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming

7.2.1 Bad 2.etg Overflate vegger og himling
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette.
-Overflater og utstyr er modent for fornying/oppgradering

7.2.2 Bad 2.etg Overflate gulv
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Røropplegg fra gulv anses å være ufagmessig tilpasset og tilstrekkelig tetning rundt disse kan ikke konstateres
-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende tilstrekkelig 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
-Ingen tegn til oppbrett eller avgrensing med tettesjikt/membran mot terskel. Tilstøtende rom vil være utsatt dersom en lekkasje skulle oppstå
-Gulvet med tilhørende deler anses modent for rehabilitering for å tåle normalt og videre fremtidig bruk, punktet må sees i sammenheng med pkt 7.2.1 og 7.2.3

8.2 Kjøkken 2.etg Kjøkken 2.etg
-Dels sår og merker på innredninger som kommer av bruk og alder, samt eldre fuktmerker i benkeplate
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har behov for oppgradering/moderniseringer. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Det foreligger ingen dokumentasjon for innebygd sisterne på bad i 1.etasje. Dokumentasjon skal inneholde hvilken type sisterne som er brukt og hvordan den er bygget inn
-Varierende alder og materiale på anlegget. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Lekkasjer fra eldre anlegg vil ikke nødvendig kunne oppdages før ytterligere skader oppstår. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre anlegg er en risikokonstruksjon

10.2 Varmtvannsbereder
-Plassering av berederen i 2.etasje er noe ugunstig og mangler tilfredsstillende løsning for lekkasjesikring. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres
-Normal bruks- og levetid er forbigått på bereder i 2.etasje. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at
effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes

10.4 Varmesentraler
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for installasjonen eller servicehistorikk. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig. Regelmessig service/vedlikehold på slike anlegg er viktig får å sikre optimal funksjon, samt at bruks- og levetid opprettholdes

10.5 Ventilasjon
-Det er ikke etablert tilluft til bad i 2.etasje. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette
-Vaskerom har ingen mekanisk avtrekk. Slike rom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima.

Bygningsdeler som har fått TG3:
7.2.3 Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
-Plastsluk med vannlås. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett eller membran er benyttet i sluket
-Det er observert synlige utettheter i tetningen rundt sluket. Utilstrekkelig tetting kan medføre at vann trenger ned mellom tettesjikt og gulv, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler. Utbedring må forventes
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Manglende dokumentasjon medfører også økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold, våtrommet er modent for rehabilitering for å tåle dagens og videre fremtidig bruk. Punktet på sees i sammenheng med 7.2.1 og 7.2.2
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Ingen anmerkninger.

Innbo og løsøre
Komfyrer. Oppvaskmaskiner. Kjøleskap 1. etg. medfølger. Vaskemaskin. Kjøle-/fryseskap 2. etg. medfølger ikke.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
D - gul

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
OPPVARMING:
-1.etg: Varmekabler på bad, luft til luft varmepumpe og peis i stue, og panelovner
-2.etg: Varmekabler på bad, luft til luft varmepumpe og peis i stue, og panelovner

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

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

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste tilsyn og feiing av ildsteder utført 22.08.2025. Det er registrert anmerkninger på bruksenheten

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om at totalt strømforbruk for 2024, for begge boenhetene, var 23,806 kWh.
Det er inngått avtale om Norgespris på begge strømmålerene tilknyttet boligen.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 29 067,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Branntilsyn, Renovasjon, Vann og Avløp.

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

Eiendomsskatt
Kr 2 089,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 200 716,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 802 865,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Tryg forsikring
Polisenr: 8893434

TV/Internett/Bredbånd
Boligen har pdd. trådløst bredbånd levert av Telenor, til ~1000 kr per mnd.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 303 kvm (Eiertomt)
Boligen ble bygget i 1898, men har gjennomgått flere ombygginger og er i dag en tomannsbolig med én 3-roms leilighet i hver etasje.

Ved første øyensyn fremstår boligen velholdt og pen, med 1800-tallssjarmen intakt.
Foran boligen er det romslig gateparkering, og langs husfasaden leder en steinsatt innkjørsel til garasje. Denne har lenge blitt benyttet som lagringsplass.
I tillegg finnes et anneks fra 1982 i den sjarmerende bakhagen. Her har de to leilighetene hver sin inngang.

Hagen byr på både gang- og gressarealer, i tillegg til et lunt hjørne der solen skinner mesteparten av dagen. Her kan du fint etablere én sittegruppe til hver leilighet.
For barnefamilier er dette et ideelt sted å bo, da en svært velutstyrt lekeplass og grusbane venter like bak gjerdet.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Du finner Werenskiolds gate 7 midt i bydelen Holmen, litt vest for Fredrikstad sentrum.

Kun 200 m nedenfor boligen renner Vesterelven, og der starter bryggepromenaden som tar deg forbi byens beste restauranter og utesteder.
Elven er byens pulsåre og slynger seg — med sentrum på den ene siden og Kråkerøy på den andre. Her seiler byfergene, som er gratis, sammen med utallige småbåter – særlig om sommeren, når det er tid for musikkfestivaler og turister. Strekningen som ligger nærmest heter «Trosvikstranda» og er gjenstand for et stort utviklingsprosjekt som vil øke områdets attraktivitet når det står ferdig.

Holmen er et flatt, etablert boligområde som i hovedsak preges av eldre, renoverte trehus, småveier og enkelte høye, gamle trær. Innimellom ser man noen nyere bygårder og sjarmerende spor etter gammel småindustri. Strøket har brede gater og lite trafikk. Like bak boligens gjerde ligger en stor, velutstyrt lekeplass og en grusbane for ballspill.

Vil du rusle en fredfylt tur i det grønne, er Vestre Gravlund et godt alternativ, eller en tur opp på St. Hansfjellet.
Oftest vil nok turen gå ned til elven, som er noe for seg.
Når man bor så sentralt, forventer man korte avstander – og her innfris forventningene. Barnehage ligger ca. 500 m unna, Trosvik skole ca. 1,5 km, videregående skole og fotballbaner ca. 650 m. Nabolaget har flere matbutikker, blant annet den populære UMS med et godt utvalg internasjonale varer.
Å benytte bil eller buss er strengt tatt unødvendig – i dette rolige strøket er det meste enkelt tilgjengelig til fots.

Bebyggelse
Tomannsbolig med frittliggende garasje/ uthus.

Offentlig kommunikasjon
Kollektivtilbudet er svært godt, med nærmeste bussholdeplass kun ca. 4 minutters gange fra eiendommen. Herfra går det totalt 12 ulike busslinjer, noe som sikrer enkel tilgang til sentrum og omkringliggende områder. Fredrikstad togstasjon ligger rundt 1,8 km unna med linjer mot blant annet Oslo.

Skoler og barnehager
Området har et godt utvalg av barnehager og skoler i nær avstand.
St. Hansfjellet barnehage ligger ca. 6 minutters gange unna, mens Kråkeby barnehage og Trosvik Doremi barnehage også er i nærområdet.
For barneskoletrinnet ligger Trara skole omtrent 9 minutter unna, og Trosvik skole ligger ca. 14 minutter fra eiendommen.
Det er også kort vei til ungdomsskoler og videregående tilbud, blant annet Wang Ung og WANG Toppidrett.
Området byr i tillegg på gode fritidstilbud som balløkker, treningssentre og turmuligheter.
Eiendommen sogner til nærliggende skoler i Holmen/Trosvik-området. Trara skole er den nærmeste barneskolen, mens Kvernhuset ungdomsskole er den nærmeste offentlige ungdomsskolen. Det finnes også alternative valgmuligheter som Cicignon skole (1-10) og Wang Ung.

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.

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

Det foreligger byggemeldte tegninger for uthus, datert 1982. Det foreligger tegninger for boligen, datert 1969. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-Boligen hadde opprinnelig tre boenheter, to i 1.etasje og en i 2.etasje. I 1.etasje er det opprinnelig tegnet inn to separate boliger, men i dag fremstår 1.etasje med kun 1 boenhet. Tidligere kjøkken er omgjort til bad, stue er delt med to soverom og opprinnelig soverom med kott, vindfang, soverom og wc er i dag vaskerom/bod. I 2.etasje kott og kjøkken slått sammen til ett stort rom, samt soverom og kott. Wc-rom og dusjrom er også i dag ett bad. Nevnte endringer kan være søknadspliktig ved bruksendring og bør avklares videre med kommunen
-Mindre vindu på soverom i 2.etasje er ikke godkjent som alternativ rømningsvei
-Innvendig trapp er ikke forskriftsmessig utformet, det mangler håndrekker på begge sider av trappeløp, samt avstand mellom rekkverks-bord er for stor
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger innenfor Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035, hvor området er avsatt til bebyggelse og anlegg. Eiendommen omfattes også av hensynssone 570 - kulturmiljø. Videre er eiendommen regulert gjennom reguleringsplan 120 Holmenområdet, vedtatt 21.05.1979. I reguleringsplanen er området avsatt til boligformål samt offentlig friområde.
Det gjøres oppmerksom på at plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister og kan inneholde mindre avvik. Juridisk bindende plandokument er det stemplede, analoge kartet. Eiendommens grenser er registrert med usikker stedfesting, og ny oppmåling kan være nødvendig for eksakt grensefastsettelse.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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

05.05.1890 - Dokumentnr: 900030 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:300 Bnr:34

03.03.2008 - Dokumentnr: 182897 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2010 - Dokumentnr: 347762 - Opphevelse av seksjonering
Oppheving av:
Seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2
Seksjon:

Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1690045 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:300 Bnr:1456

01.01.2024 - Dokumentnr: 825414 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:300 Bnr:1456

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Selger opplyser om følgende:
Det er en stående avtale med Rentokil AS for skadedyrbekjempelse. Dette for håndtering av rotter. Nåværende eier har ikke sett noen rotter eller andre skadedyr i sin eietid (fra 2021). Avtalen med Rentokil AS er opprettet av forrige eier.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr. 120: Holmenområdet: Boliger i spesialområde bevaring. (Godkj. 21.05.1979.)
Mao.: Huset er verneverdig, og det ligger strengere krav til endring av fasade/utvendige flater og arealer enn ellers.

Det er et rom under bygget som tidligere har vært fiskeutsalg, så langt som det er meg kjent.
Det er mulig å få adgang til denne kjelleren gjennom en luke/plate ut mot veien, hvor det tidligere har vært et vindu.
Originalt inngangsparti ble lukket ved etablering av innkjørsel og garasje i 1994.
Det er ikke tilgang til krypkjeller for inspeksjon. Det har av en tidligere eier blitt lagt gulv over innvendig luke.
Av naturlige årsaker har ikke gulv blitt åpnet/fjernet for å finne luken.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler

disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Ved lovpålagt tilsyn av brannvesenet 22.08.2025 ble det registrert to anmerkninger knyttet til skorsteinen. Det gjelder innvendige skader i skorsteinsløpet, blant annet dårlige fuger og enkelte krater. I tillegg er deler av skorsteinen i 2. etasje innkledd, noe som ikke er tillatt da alle sider skal være tilgjengelige for inspeksjon. Opplysningene er hentet ut av kommunens arkiver.

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. 60 200,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 153 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. januar 2026

Ansvarlig megler
Madeleine Flodin, Eiendomsmegler
Tlf. 94872136

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

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

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

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



Werenskiolds gate 7

Nabolaget Holmen - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 507 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	6 min 2.1 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	7 min 0.6 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ... 484 elever, 30 klasser	4 min 2.2 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	9 min 0.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	11 min

Offentlig transport

N.T.P. Totalt 12 ulike linjer	4 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	22 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

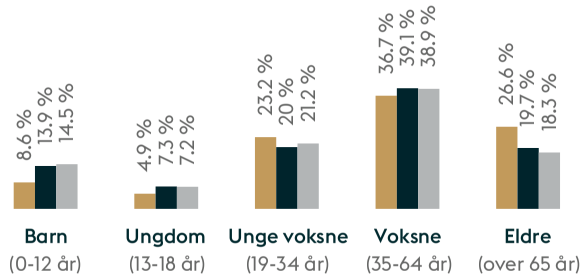
Barnehager

St.Hansfjellet barnehage (1-5 ... 27 barn	6 min 0.5 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	11 min 0.9 km
Trosvik Doremi barnehage (0-5 ... 82 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Stadion	6 min
Rema 1000 Fjeldberg	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holmen	2 428	1 466
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 68/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

St.hansfjellet balløkke	6 min
Fjellberg balløkke	8 min
EVO Fredrikstad	6 min
Gymbox Fredrikstad	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

Trafikk
Lite trafikk 76/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Tomannsbolig
Werenskiolds gate 7
1608 Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 05/12/2025

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

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:300, Bnr: 1456
Hjemmelshaver:	Yngvar Gjølstad
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Eiet tomt 304 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Veumbekken-Holmen
Offentl. avg. pr. år:	Ikke relevant
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1898

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	27.11.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen. -Kjellerrom/kryprom under boligen er ikke vurdert grunnet begrenset tilkomstmuligheter
Oppdragsgiver:	Yngvar Gjølstad
Tilstede under befaringen:	Yngvar Gjølstad
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Tomten er relativ flat, asfaltert gang- og kjørevei mot øst, steinbelagt innkjørsel og gangareal i bakgård med gressarealer.

OM BYGGEMETODEN:
Bygningsmassen antas å være oppført på stedlige masser av jord og leiregrunn. Grunnmur bestående av naturstein med spekket fug. Naturlig drenering med oppfylte masser fra byggeår, takvann ledet mot eget avløpssystem og overvann delvis mot kum i bakgård. Kjellerrom under deler av boligen, tidligere tilkomst er nesten fylt igjen og det anses ikke forsvarlig å ta seg inn under boligen for undertegnede. Det er også eldre vinduåpning i grunnmur mot veien med luke av trevirke.

Med tanke på boligens alder, er yttervegger i hovedsak oppført med tømmer og noe bindingsverk. Utvendig er yttervegger kledd med malt trepanel. Isolasjon i yttervegger er fraværende iht alder, men det opplyses om at vegger er påført og mulig etterisolert innvendig i senere tid, men dette kan ikke bekreftes med sikkerhet. Vinduer med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type toppsving/sidehengslet og takvindu i 2.etasje som opplyses om å være fra ca 1980-tallet.

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre fra byggeår. Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Taktekking med tilhørende deler antas å være skiftet ut i senere tid, undertak er originalt fra byggeår. Konstruksjonen har kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra 2.etasje. Ventilering av konstruksjonen er ukjent. Loftet opplyses om å være etterisolert i senere tid av nåværende eier.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Eldre bolig som ble oppført på slutten av 1800-tallet, boligen har blitt ombygget/omgjort i flere omganger i senere tid, boligen er i dag en tomannsbolig med leilighet i 1 og 2 etasje.

Innvendig fremstår boligen med normal standard, nyere bad i 1.etasje som ble renovert i 2025, eldre bad i 2.etasje med behov for oppgradering. Kjøkken i begge etasjer antas å være fra samme tidsperiode. Innvendige overflater fremstår periodisk modernisert/behandlet i nyere tid og har normal slitasje som kommer av forventet bruk og alder. Utvendig fremstår ytterkledning, vinduer og taktekking av eldre opprinnelse hvor det må kunne forventes videre vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover.

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

ANNET:
OPPVARMING:
-1.etg: Varmekabler på bad, luft til luft varmepumpe og peis i stue, og panelovner
-2.etg: Varmekabler på bad, luft til luft varmepumpe og peis i stue, og panelovner

BOD OG PARKERING:
-Lagringsplass i garasje og anneks
-Parkeringsplass i gårdsplass og i garasje

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

Informasjon om dokumentasjon- og håndverkertjenester:
-Ved utarbeidelse av tilstandsrapport skal dokumentasjon på bruk av håndverkertjenester og utførte arbeider fremlegges. Dette omfatter alle oppgraderinger, reparasjoner og vedlikeholdsarbeider som er utført på eiendommen. Dokumentasjonen bør inkludere kvitteringer eller fakturaer som viser hva som er gjort og av hvem, samt bekreftelser fra utførende håndverkere på kompetanse og at arbeidet er utført i henhold til gjeldende standarder. Fotodokumentasjon som viser arbeidets omfang før, under og etter utførelsen, særlig for skjulte installasjoner, bør også vedlegges. Denne dokumentasjonen er nødvendig ved fastsettelse av tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler og for å kunne vurdere arbeidets kvalitet og fagmessige utførelse.

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1.ETG
Vegger: Slettmalt, trepanel og fliser på bad
Tak: Slettmalt, takplater, tak-ess og panel
Gulv: Laminat, parkett, belegg og fliser på bad

2.ETG
Vegger: Slettmalt, panel og fliser på bad
Tak: Slettmalt og panel
Gulv: Laminat, tregulv, belegg og fliser på bad

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10-15mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 50mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

OVERFLATER:
-Det er registrert normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater. Slitasjen vurderes som normal og forventet ut fra byggets alder og ordinær bruk, og anses ikke å påvirke overflatenes funksjon
-Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg av bolig

ANNET:
-Vaskerom i 1.etasje er innredet med opplegg for vaskemaskin med sluk på gulv, men rommet er ikke godkjent eller definert som ett komplett våtrom. Bruken bør tilpasses dette, og det anbefales å sikre tilstrekkelig ventilasjon og forhindre fuktskader ved normal bruk ved vask og tørk av klær. Dersom rommet skal brukes som komplett vaskerom må det kunne påregnes full renovering av rommet for å tilfredsstille dagens krav til våtrom

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende påkostninger:

2025:
-Totalrenovering av bad i 1.etasje, utført av Bademiljø Fredrikstad (dokumentasjon foreligger)
-Nye vann- og avløpsrør tilknyttet bad og kjøkken 1. etg, utført av Bademiljø Fredrikstad (dokumentasjon foreligger)

2024:
-Reparasjon/utbedring av vannskade i vegg etter takrenne ført inn i husvegg ved omkledning/utlekting, utført av Byggmester Jørgen Oppegård
-Reparasjon/utbedring av feil ved vegg vedskjul/uthus hvor vann ble ført inn mot vegg; rettet ved å montere blikk for å lede vann ut i stedet for inn i vegg, utført av utført av Byggmester Jørgen Oppegård

2022:
-Installert nytt ildsted/peisovn i 2. etg, utført av Henriksen Brenselforretning og Varmesenter AS (dokumentasjon er ikke fremvist)
-Endring/fornying av elektrisk anlegg/sikringsskap 2.etg., pluss installasjon av overspenningsvern, utført av Martinsen & Sønn Installasjon AS (dokumentasjon er ikke fremvist)

Annet:
-Åpnet/bygget om gang fra stue til ett av soverommene som utbedring av eldre soverom i soverom-situasjon. Utført av ufaglært
-Flyttet dør inn til baderom fra inngangsparti/vindfang til den gangen som ble etablert i det ufaglærte punktet over, i sammenheng med totalrenoveringen av bad 1. etg, utført av Boxly AS
-Skifte av isolasjon på loft fra gammel leire/koks til 15-25 cm Glava samt installasjon av loftluke med stige som erstatning for eldre luke, utført av ufaglært

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilighet 1 - 1.etasje	91				91	
Leilighet 2 - 1.etasje	7				7	
Leilighet 2 - 2.etasje	83				83	
Anneks/bod		14				14
SUM BYGNING	181	14			181	14
SUM BRA	195					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		31				31
SUM BYGNING		31				31
SUM BRA	31					

BRA-i:

Leilighet 1 - 1.etasje:
-Entre, kjøkken, spisestue, stue, gang, bad, vaskerom og to soverom

Leilighet 2 - 1.etasje:
-Trappegang

Leilighet 2 - 2.etasje:
-Trappegang, gang, kjøkken, stue, bad og to soverom

BRA-e:

1.etasje:
-Anneks/bod

2.etasje:
-Ingen

Annet:
-Garasje

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,36 - 2,53 meter
-Takhøyden i 2.etasje er 1,0 - 2,42 meter

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger
-Skråtak i deler av 2.etasje, i disse rommene er det målt 1,9 meter deretter 0,6 meter inn for måleverdig areal

---

GARASJE / UTHUS:

Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for garasje eller øvrige frittstående bygninger, ettersom dette ikke er et krav etter avhendingsloven og heller ikke er bestilt av selger. Det er derfor kun gitt en forenklet beskrivelse.

Frittstående garasje på 31kvm.

Byggemåte:
-Støpt såle mot grunn med ringmur av leca. Yttervegger i bindingsverk, uisolert og utvendig kledd med malt trepanel. Pulttak med sperrer i tre, utvendig tekket med takstein

Påkostninger:
-Ingen opplyste påkostninger

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

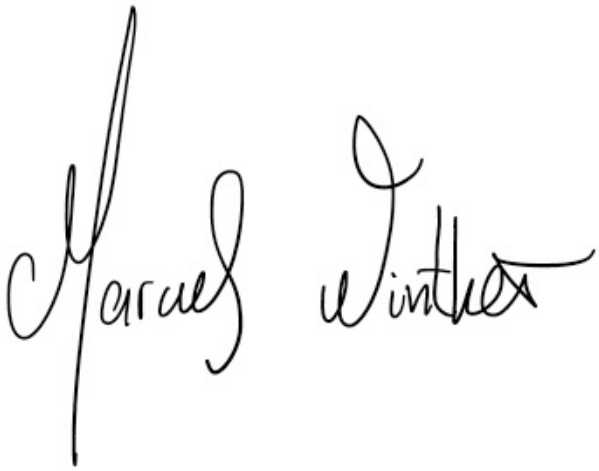
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

05/12/2025



Marcus Winther

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Bygningsmassen antas å være oppført på stedlige masser av jord og leiregrunn. Grunnmur bestående av naturstein med spekket fug. Naturlig drenering med oppfylte masser fra byggeår, takvann ledet mot eget avløpssystem og overvann delvis mot kum i bakgård.

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten

Merknader:
-Eldre inngang til kjeller er dels fylt igjen med ingen forsvarlig tilkomst. Åpningen er ikke tilstrekkelig tettet igjen som kan medføre at dyr eller lignende kan komme seg ned i rom som ligger under boligen. Det bør gjøres tiltak ved å stenge denne slik at ytterligere skader oppstår
-Naturlig drenering med oppfylte masser. Erfaringsmessig kan drenering med denne alder og type ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Eventuelle tiltak med utvendig fuktsikring og drenering kan i beste fall begrense vanninnsig i kjeller, men god fuktsikring under boligen vil være utfordrende å få til grunnet boligens utforming og plassering

TG 2 1.2 Krypekjeller

Kjellerrom under deler av boligen, tidligere tilkomst er nesten fylt igjen og det anses ikke forsvarlig å ta seg inn under boligen for undertegnede. Det er også eldre vindusåpning i grunnmur mot veien med luke av trevirke.

Merknader:
-På bakgrunn av dårlig terrengforhold med manglende helning fra grunnmur, samt ingen tegn til lufting av eventuelle kryprom/kjellerrom kan slike konstruksjoner har skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved visuell besiktelse fra utside
-Manglende ventilering og dårlig terrengforhold kan bidra til fuktig miljø i slike lukkede rom. Fuktighet kan komme fra grunnen og kondensere på kalde overflater, som videre kan gi fukt- og råteskader mot overliggende konstruksjon/etasjeskille

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er relativ flat, asfaltert gang- og kjørevei mot øst, steinbelagt innkjørsel og gangareal i bakgård med gressarealer.

Merknader:
-Tomten er relativt flat med manglende anbefalt helning. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Tilstrekkelig bortledning av overvann/regnvann vil kunne i dette tilfellet vil kunne være begrenset å få til, men det bør gjøres terrengjusteringer slik at regn- og overvann ledes mot kum i bakgård

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

©mstr.no

Med tanke på boligens alder, er yttervegger i hovedsak oppført med tømmer og noe bindingsverk. Utvendig er yttervegger kledd med malt trepanel. Isolasjon i yttervegger er fraværende iht alder, men det opplyses om at vegger er påført og mulig etterisolert innvendig i senere tid, men dette kan ikke bekreftes med sikkerhet.

-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde, tetthet og lufting. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger

Merknader:
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Det registreres tørkesprekker og avflasset maling rundt omramming av vinduer og på deler av trekledning, vedlikehold og utskiftinger kan ikke utelukkes i tiden fremover
-Yttervegg/trekledning ligger stedvis tett, og under oppfylte masser, som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid. Det anbefales at det etableres god avstand mellom terreng og kledning slik at fukt- og råteskader unngås

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type toppsving/sidehengslet og takvindu i 2.etasje som opplyses om å være fra ca 1980-tallet.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:
-Utvendig omramming og vinduslister har sprekkdannelser og avflasset maling som følge av alder- og værslitasje. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden fremover
-Flere vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad
-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 i tiden fremover

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre fra byggeår, utvendig tekket med takstein av betong.

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå. Konstruksjonen fremstår stabil, tross alder
-Det gjøres oppmerksom på at konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til dimensjonering og ventilering

Merknader:
-Tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen kan ikke konstateres. Konstruksjonen er fra oppføringsåret og oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til dimensjonering, ventilering og tetthet. Dette innebærer økt risiko for trekk, varmetap og fuktproblemer, samt at konstruksjonen generelt vil være mer sårbar for slitasje og skader over tid
-Eldre fuktskjolder i deler av konstruksjon. Årsak er ikke kjent for undertegnede, men fuktskjolder kan oppstå fra utettheter fra overside knyttet til taktekking, detaljer rundt gjennomføringer eller kondensdannelser

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Taktekking med tilhørende deler antas å være skiftet ut i senere tid, undertak er originalt fra byggeår.

-Undertak er kontrollert innside via loft, yttertak kontrollert fra bakkenivå da det ikke anses sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på taket

Merknader:
-Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket, årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside, mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon
-Alder på taktekking er ikke kjent, men antas å være av eldre opprinnelse, undertak er fra byggeår. Vedlikehold eller utskiftninger kan ikke utelukkes i fremtiden, eksakt tidspunkt er vanskelig å anslå, men vær oppmerksom på at eldre taktekking kan være en risiko da halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra 2.etasje. Ventilering av konstruksjonen er ukjent. Loftet opplyses om å være etterisolert i senere tid.

Merknader:
-Gjennomføringer over tak er ikke tilstrekkelig isolert, ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens, disse bør isoleres over tak
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Boligen har ingen terrasse eller balkong.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet ble pusset opp i april/mai 2025.

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

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

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i nedsenk.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles 1:100 på gulv utenfor nedsenk. Nedsenk ligger 10 - 15 mm lavere med ok fall til sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dører er 5 og 6 cm som er tilfredsstillende

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av smøremembran og mansjetter.

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

-Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke mulig å gjennomføre da vegger er oppført i tømmer
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring
-Det foreligger dokumentasjon for arbeider utført i forbindelse med rehabilitering av våtrommet, vedlagt i boligens boligmappe og arbeider er utført i regi av Bademiljø AS

Merknader:

7.2 Bad 2.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

©mstr.no

www.bmtf.no

Alder på badet er ikke kjent, men antas å være av eldre opprinnelse.

Fliser på vegger og slettmalt himling. Badet har servantinnredning med skaper og speilskap, gulvmontert toalett og dusj rett på gulv/vegg med forheng. Mekanisk avtrekk i tak.

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

Merknader:
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette
-Overflater og utstyr er modent for fornying/oppgradering

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk på gulv i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles relativ flatt fall på gulv utenfor dusj, fall rundt sluk er noe manglende. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 1 cm

Merknader:
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Røropplegg fra gulv anses å være ufagmessig tilpasset og tilstrekkelig tetning rundt disse kan ikke konstateres
-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende tilstrekkelig 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
-Ingen tegn til oppbrett eller avgrensing med tettesjikt/membran mot terskel. Tilstøtende rom vil være utsatt dersom en lekkasje skulle oppstå
-Gulvet med tilhørende deler anses modent for rehabilitering for å tåle normalt og videre fremtidig bruk, punktet må sees i sammenheng med pkt 7.2.1 og 7.2.3

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tettesjikt under fliser er ukjent, våtrommet er ikke dokumentert.

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

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(stue, bak dusj) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

Merknader:
-Plastsluk med vannlås. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett eller membran er benyttet i sluket
-Det er observert synlige utettheter i tetningen rundt sluket. Utilstrekkelig tetting kan medføre at vann trenger ned mellom tettesjikt og gulv, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler. Utbedring må forventes
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Manglende dokumentasjon medfører også økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold, våtrommet er modent for rehabilitering for å tåle dagens og videre fremtidig bruk. Punktet på sees i sammenheng med 7.2.1 og 7.2.2

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

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.

Alder og type kjøkken er ikke kjent.

Malte slette vegger med flis over benk, tak-ess plater i tak og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask. Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. 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
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

8.2 Kjøkken 2.etg

TG 2 8.2 Kjøkken 2.etg

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Alder og type kjøkken er ikke kjent.

Malte slette vegger med flis over benk, malt trepanel i tak og belegg på gulv. Kjøkkenet har over og underskap, benkeplate i heltre med nedfelt kum i stål. Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. 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
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

Merknader:
-Dels sår og merker på innredninger som kommer av bruk og alder, samt eldre fuktmerker i benkeplate
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har behov for oppgradering/moderniseringer. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør, avløp og sluker i plast og soil. Rørskap plasset på bad i 1.etasje. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige installasjoner
-Rørskap bak servant på bad i 1.etasje
-Stoppekran plassert i kasse på vaskerom i 1.etasje
-Det foreligger dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av bad i 1.etasje, utført av Bademiljø som er vedlagt i boligens boligmappe

Merknader:
-Det foreligger ingen dokumentasjon for innebygd sisterne på bad i 1.etasje. Dokumentasjon skal inneholde hvilken type sisterne som er brukt og hvordan den er bygget inn
-Varierende alder og materiale på anlegget. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Lekkasjer fra eldre anlegg vil ikke nødvendig kunne oppdages før ytterligere skader oppstår. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre anlegg er en risikokonstruksjon

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

2 stk varmtvannsbereder fra Høiax. Eldre bereder i 2.etasje plassert i innebygd skap utenfor kjøkken. Bereder i 1.etasje plassert på vaskerom. Beredere er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk og uten sluk.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Plassering av berederen i 2.etasje er noe ugunstig og mangler tilfredsstillende løsning for lekkasjesikring. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres
-Normal bruks- og levetid er forbigått på bereder i 2.etasje. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe i 1 og 2.etasje.

Merknader:
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for installasjonen eller servicehistorikk. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig. Regelmessig service/vedlikehold på slike anlegg er viktig får å sikre optimal funksjon, samt at bruks- og levetid opprettholdes

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

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

Merknader:
-Det er ikke etablert tilluft til bad i 2.etasje. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette
-Vaskerom har ingen mekanisk avtrekk. Slike rom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 07.09.2020

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

2 Sikringsskap med automatsikringer plassert på soverom i 1.etasje og gangen i 2.etasje. Anlegget er i hovedsak utenpåliggende med noe skjult.

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:
-De siste tilsynene på adressen ble gjennomført 07.09.2020. Sakene er avsluttet og godkjent hos oss 13.09.2021

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger for uthus, datert 1982
-Det foreligger tegninger for boligen, datert 1969. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-Boligen hadde opprinnelig tre boenheter, to i 1.etasje og en i 2.etasje. I 1.etasje er det opprinnelig tegnet inn to separate boliger, men i dag fremstår 1.etasje med kun 1 boenhet. Tidligere kjøkken er omgjort til bad, stue er delt med to soverom og opprinnelig soverom med kott, vindfang, soverom og wc er i dag vaskerom/bod. I 2.etasje kott og kjøkken slått sammen til ett stort rom, samt soverom og kott. Wc-rom og dusjrom er også i dag ett bad. Nevnte endringer kan være søknadspliktig ved bruksendring og bør avklares videre med kommunen
-Mindre vindu på soverom i 2.etasje er ikke godkjent som alternativ rømningsvei
-Innvendig trapp er ikke forskriftsmessig utformet, det mangler håndrekker på begge sider av trappeløp, samt avstand mellom rekkverks-bord er for stor
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen

FERDIGATTEST:
-Ifølge Fredrikstad kommune foreligger det ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak utført på eiendommen

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

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste tilsyn og feiing av ildsteder utført 22.08.2025. Det er registrert anmerkninger på bruksenheten

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Eldre inngang til kjeller er dels fylt igjen med ingen forsvarlig tilkomst. Åpningen er ikke tilstrekkelig tettet igjen som kan medføre at dyr eller lignende kan komme seg ned i rom som ligger under boligen. Det bør gjøres tiltak ved å stenge denne slik at ytterligere skader oppstår -Naturlig drenering med oppfylte masser. Erfaringsmessig kan drenering med denne alder og type ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Eventuelle tiltak med utvendig fuktsikring og drenering kan i beste fall begrense vanninnsig i kjeller, men god fuktsikring under boligen vil være utfordrende å få til grunnet boligens utforming og plassering
1.2	Krypekjeller
	-På bakgrunn av dårlig terrengforhold med manglende helning fra grunnmur, samt ingen tegn til lufting av eventuelle kryprom/kjellerrom kan slike konstruksjoner har skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved visuell besiktelse fra utside -Manglende ventilering og dårlig terrengforhold kan bidra til fuktig miljø i slike lukkede rom. Fuktighet kan komme fra grunnen og kondensere på kalde overflater, som videre kan gi fukt- og råteskader mot overliggende konstruksjon/etasjeskille
1.3	Terrengforhold
	-Tomten er relativt flat med manglende anbefalt helning. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Tilstrekkelig bortledning av overvann/regnvann vil kunne i dette tilfellet vil kunne være begrenset å få til, men det bør gjøres terrengjusteringer slik at regn- og overvann ledes mot kum i bakgård
2.1	Yttervegger
	-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Det registreres tørkesprekker og avflasset maling rundt omramming av vinduer og på deler av trekledning, vedlikehold og utskiftinger kan ikke utelukkes i tiden fremover -Yttervegg/trekledning ligger stedvis tett, og under oppfylte masser, som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid. Det anbefales at det etableres god avstand mellom terreng og kledning slik at fukt- og råteskader unngås
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Utvendig omramming og vinduslister har sprekkdannelser og avflasset maling som følge av alder- og værslitasje. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden fremover -Flere vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad -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 i tiden fremover
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen kan ikke konstateres. Konstruksjonen er fra oppføringsåret og oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til dimensjonering, ventilering og tetthet. Dette innebærer økt risiko for trekk, varmetap og fuktproblemer, samt at konstruksjonen generelt vil være mer sårbar for slitasje og skader over tid -Eldre fuktskjolder i deler av konstruksjon. Årsak er ikke kjent for undertegnede, men fuktskjolder kan oppstå fra utettheter fra overside knyttet til taktekking, detaljer rundt gjennomføringer eller kondensdannelser
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket, årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside, mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon -Alder på taktekking er ikke kjent, men antas å være av eldre opprinnelse, undertak er fra byggeår. Vedlikehold eller utskiftninger kan ikke utelukkes i fremtiden, eksakt tidspunkt er vanskelig å anslå, men vær oppmerksom på at eldre taktekking kan være en risiko da halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Gjennomføringer over tak er ikke tilstrekkelig isolert, ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens, disse bør isoleres over tak -Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7.2.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger -Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette -Overflater og utstyr er modent for fornying/oppgradering
7.2.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger -Røropplegg fra gulv anses å være ufagmessig tilpasset og tilstrekkelig tetning rundt disse kan ikke konstateres -Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende tilstrekkelig 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 -Ingen tegn til oppbrett eller avgrensing med tettesjikt/membran mot terskel. Tilstøtende rom vil være utsatt dersom en lekkasje skulle oppstå -Gulvet med tilhørende deler anses modent for rehabilitering for å tåle normalt og videre fremtidig bruk, punktet må sees i sammenheng med pkt 7.2.1 og 7.2.3
8.2	Kjøkken 2.etg Kjøkken 2.etg
	-Dels sår og merker på innredninger som kommer av bruk og alder, samt eldre fuktmerker i benkeplate -Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har behov for oppgradering/moderniseringer. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det foreligger ingen dokumentasjon for innebygd sisterne på bad i 1.etasje. Dokumentasjon skal inneholde hvilken type sisterne som er brukt og hvordan den er bygget inn -Varierende alder og materiale på anlegget. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Lekkasjer fra eldre anlegg vil ikke nødvendig kunne oppdages før ytterligere skader oppstår. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre anlegg er en risikokonstruksjon
10.2	Varmtvannsbereder
	-Plassering av berederen i 2.etasje er noe ugunstig og mangler tilfredsstillende løsning for lekkasjesikring. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres -Normal bruks- og levetid er forbigått på bereder i 2.etasje. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes
10.4	Varmesentraler
	-Det er ikke fremvist dokumentasjon for installasjonen eller servicehistorikk. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig. Regelmessig service/vedlikehold på slike anlegg er viktig får å sikre optimal funksjon, samt at bruks- og levetid opprettholdes
10.5	Ventilasjon
	-Det er ikke etablert tilluft til bad i 2.etasje. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette -Vaskerom har ingen mekanisk avtrekk. Slike rom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Plastsluk med vannlås. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett eller membran er benyttet i sluket -Det er observert synlige utettheter i tetningen rundt sluket. Utilstrekkelig tetting kan medføre at vann trenger ned mellom tettesjikt og gulv, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler. Utbedring må forventes -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Manglende dokumentasjon medfører også økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen -TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold, våtrommet er modent for rehabilitering for å tåle dagens og videre fremtidig bruk. Punktet på sees i sammenheng med 7.2.1 og 7.2.2
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gjølstad, Yngvar	9578-5999-4-2882348	2025-11-20 21:52:39

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
20. nov. 2025

Oppdragsnummer
30-0270/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Werenskiolds gate 7, 1608 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Yngvar Gjølstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. juni 2021

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: 8893434
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Fredrikstad. Totalrenovering bad 1. etg., April-Mai 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Fredrikstad. Totalrenovering bad 1. etg., April-Mai 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Fredrikstad. Totalrenovering bad 1. etg., April-Mai 2025

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: Byggmester Jørgen Oppegård. Reparasjon/utbedring av vannskade i vegg etter takrenne ført inn i husvegg ved omkledning/utlekting. 2024 /// Byggmester Jørgen Oppegård. Reparasjon/utbedring av feil ved vegg vedskjul/uthus hvor vann ble ført inn mot vegg; rettet ved å montere blikk for å lede vann ut i stedet for inn i vegg. 2025 /// Henriksen Brenselforretning og Varmesenter AS. Installert nytt ildsted/peisovn i 2. etg. 2022.

---

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: Martinsen & Sønn Installasjon AS. Endring/fornying av elektrisk anlegg/sikringsskap 2. etg., pluss installasjon av overspenningsvern. September 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ikke lang tid før overtagelse, eksakt dato ukjent. Antas å være Q1 eller Q2 2021.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Fredrikstad. Totalrenovering bad 1. etg., inkl. nye vann- og avløpsrør tilknyttet bad og kjøkken 1. etg., April-Mai 2025

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Huset er bygget i ca. 1890. Det er over tid gjort flere endringer på boligen, bl.a. utbygging for inngangsparti/vindfang 1. etg. Årstall, dokumentasjon, etc. for endringene i løpet av de siste 135 årene lar seg nok ikke innhentes.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ufaglært: Åpnet/bygget om gang fra stue til ett av soverommene som utbedring av eldre "soverom i soverom"-situasjon. /// Faglært: Boxly AS. Flyttet dør inn til baderom fra inngangsparti/vindfang til den gangen som ble etablert i det ufaglærte punktet over, i sammenheng med totalrenoveringen av bad 1. etg. Det ufaglærte arbeidet ble uformelt inspisert uten bemerkelser av snekker ved Boxly AS i sammenheng med dør-arbeidet. /// Ufaglært: arbeid på loft. Skifte av isolasjon fra gammel leire/koks til 15-25 cm Glava samt installasjon av loftluke med stige som erstatning for eldre luke m/ dimensjoner ca. 40*40cm.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke gjort radonmåling på eiendommen i min eiertid. Jeg har ikke kjennskap til hvorvidt dette er gjort av tidligere eiere.

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?

Ja

Beskriv: Det har tidligere vært fyringsforbud da pipe har vært kledd inn. Dette er rettet, og fyringsforbudet er senere opphevet. Ingen anmerkninger på mur/pipe/ildsted ved kontroll i regi av av brannvesen i Q3 2025.

---

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: Det er synlige skader i kledning på vegg i retning øst (ut mot veien). Dette fra uhell i sammenheng med gateparkeringen nabolaget benytter seg av. Ellers tolkes "feil/utettheter" her som noe som fører til direkte innførelse av luft eller fukt/vann utenifra. Det er ikke kjent noe slik etter utbedringer utført i 2024 og 2025 av Byggmester Jørgen Oppegård, som informert om i punkt om utført arbeid.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det opplyses om sprukne/løse fuger i grunnmur i salgsoppgave fra 2011 som ble overlevert fra forrige eier. Det er en del skjeve/ujevne gulv.

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært opplevd tilbakeslag fra tett toalett/avløp en gang.

---

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier har observert rotter. Det er en pågående avtale med Rentokil AS for skadedyrbekjempelse. Jeg har ikke sett rotter i min eiertid (fra medio 2021), og det er minimal/ingen aktivitet meldt i rapporter fra firmaet.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Huset/eiendommen består av to boenheter, Werenskiolds gate 7, H0101 og H0201.

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2011, måling foretatt i 2011. Bruksareal er her oppgitt som 96m2 for boenhet 1. etg., 84m2 for boenhet 2. etg., for totalt 180m2.

---

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?

Ja

Beskriv: Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr. 120: Holmenområdet: "Boliger i spesialområde bevaring.", godkj. 21.05.1979. Med andre ord: huset er verneverdig, som legger føringer for hva som kan og kan ikke utføres av utvendige endringer. /// Det er planlagt arbeid på/oppgradering av vann og avløp i Holmen-området, som inkluderer en åpning av Veumbekken. Dette vil kunne medføre behov for endring på avløp til eiendommer i området (ukjent omfang) i tillegg til etablering av nytt grøntareal/"grønn korridor" i området.

---

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?

Ja

Beskriv: Ettersom begrepet "sjenanse" er relativt, informeres det om at det ligger en lekeplass inntil tomten som benyttes jevnlig av lokale barn. Dette involverer lyd av barn som leker på dagtid. Enkelte personer kan oppfatte dette som sjenerende, mens det for andre godt kan være positivt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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: 30-0270/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gjølstad, Yngvar	**2025-11-20**

Identifikasjon

bankID Gjølstad, Yngvar

Signicat

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

Skatteetaten

Dato
27.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 300 Bnr 1456 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Werenskiolds gate 7, 1608 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 213 121
Som sekundærbolig:	kr 4 852 483

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Gjølstad Yngvar

Werenskiolds Gate 7

1608 Fredrikstad

Adresse:	Werenskiolds Gate 7 (H - 1 - 1)	**Dato:**	24.11.2025
Bygningsnr:	6245056	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	300 / 1456 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	2	**Vår referanse:**	Aune Adrian Østgård
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	15368
Tilsyn:	Utført 22.08.2025		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

Anmerkning røykløp:

Gjelder: Røykløp **Plassering:** 1

Anmerkning nr1: Innvendig skade på skorsteinsløp.
Kommentar: Skorsteinen har noen dårlige fuger samt noen krater.

Anmerkning nr 2:
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.

Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker.

Tynn papirtapet, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes.

Kommentar: Under tilsynet ble det avdekket at deler av deres skorstein er innkledd. Skorsteinen er innkledd på én side i 2. etasje.

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
24. November 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**300**	Bnr.:	**1456**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Werenskioldsgate 7**					

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 22.08.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 22.08.2025	

Med vennlig hilsen

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

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 21. november 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 1456 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Werenskiolds gate 7, 1608 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

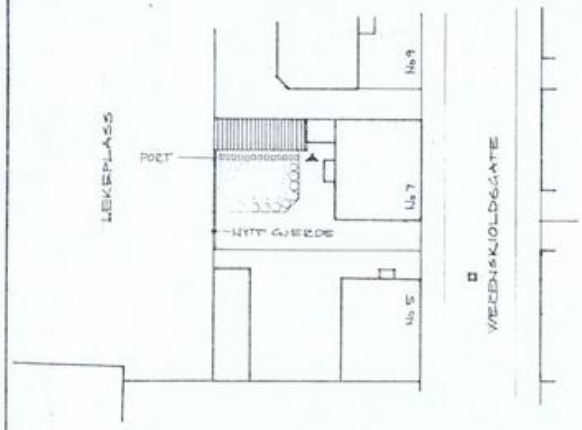
FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

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.

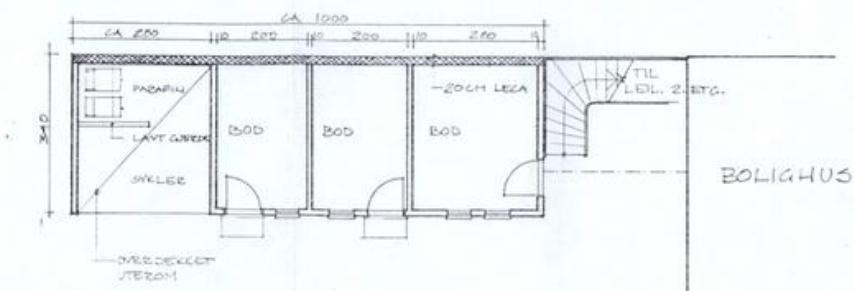
I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige 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

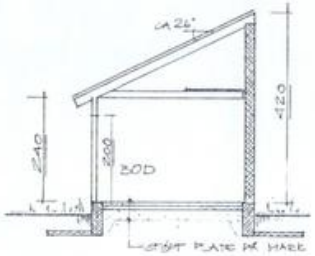


SITUASJONSPLAN MÅL 1:500

Godkjent med forbehold, kfr. vedtak.
Teknisk Bygnråd, 8/9 1982, sak nr. F. B. nr. 501/82



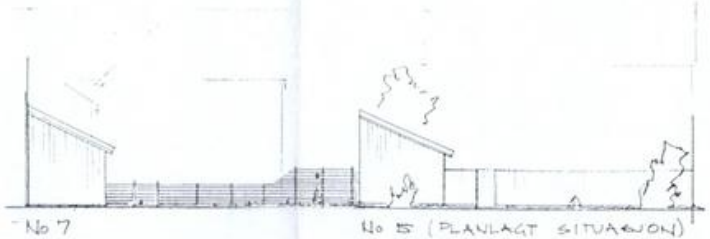
PLAN UTHUS 1:100



SNITT UTHUS 1:100



FASADE UTHUS 1:100



OPPRISS MOT LEKEPLASS 1:200

P. B. V 25/8-82
L. ~ 1122

DET ANBEFALES PÅSATT FORH. PAPP UNDER UTV. KLEDNING, — FOR EVT. SENERE ISOLERING AV BOD.

- BAKVEGG MOT NABO: 20 CM LECA
- BINDINGSVERK: 2"x4"
- PANEL: OMVENDT LEKTE-PANEL, EVT. PLØYD PANEL.
- VINDUER: 50 x 50 CM (60)x(60)
- DØRER: 80 x 200 CM

DET ANBEFALES LAGT PÅ BRUKT, GAMMEL TEGLSTEIN. (BILLIG OG RIKTIG UTTRYKK).

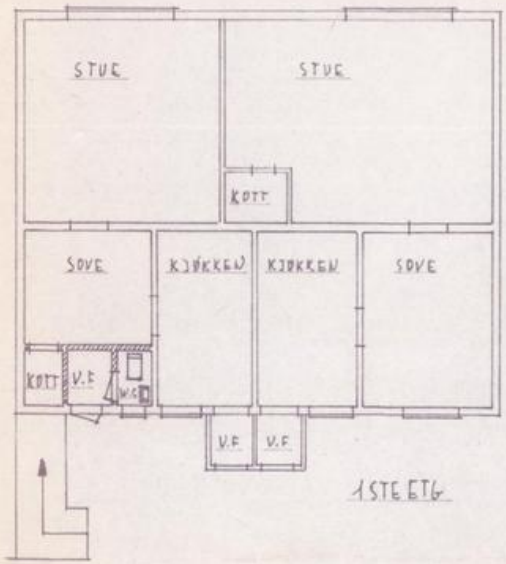
NYTT UTHUS
GJERDE MOT LEKE-PLASS

MÅLESTOKK DIV.

WERENSKIOLDSGT. 7
HOLMEN, FREDRIKSTAD
JAN JOHANSEN TLF: 16385

PROSJEKT NR. 25·06 TEGN NR. 01

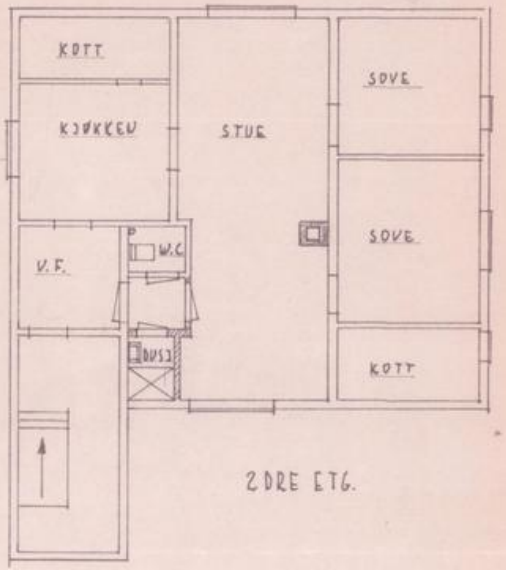
ARK. MJAL PER BJAR
J.N. JACOBSENSGATE 28



1STE ETG.

NYE VEGGER ER SKRAVERT

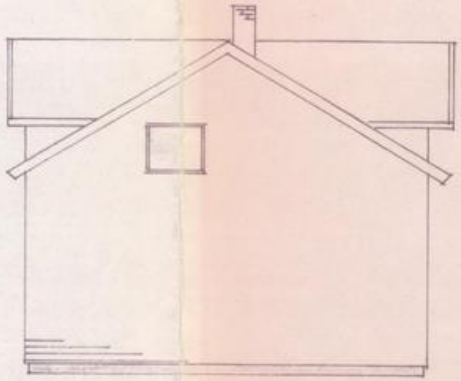
NYTT VINDU
120/120



2DRE ETG.



MOT GÅRDEN



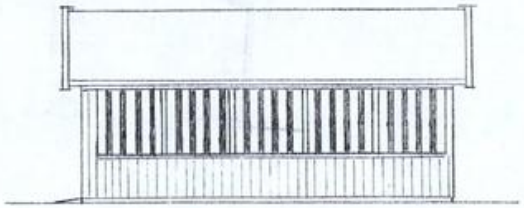
MOT NORD

GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

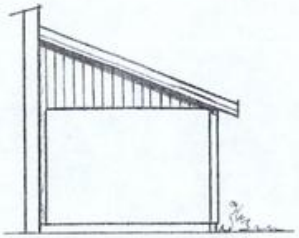
~~IKKE GODKJENT~~
~~FREDRIKSTAD BYGNINGSRÅD~~

F. B. nr. 144/69 - 20/69 - 334/70

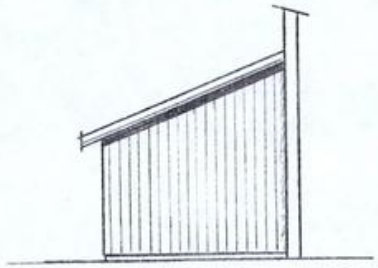
INNREDN. W.C.-DUSJBAD	MÅL. 1:100
WERENSKJ. GT. 7	SARPSBORG, 9/3-69
EIER: JAN JOHANSEN	W. L. Halhiser



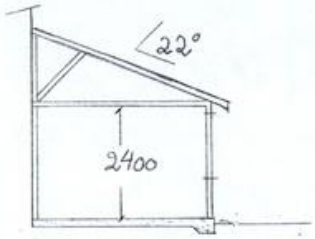
FASADE MOT NORD



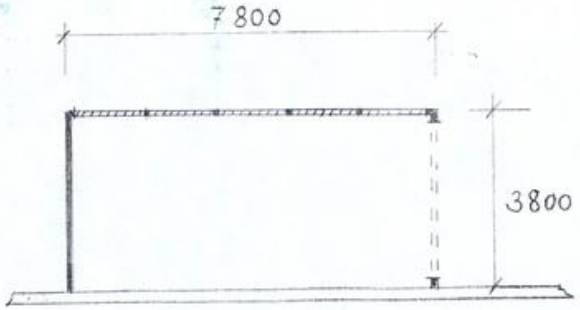
FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



SNITT



PLAN

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN-OG MILJØFORVALTNING
Reg.nr.
Kass. år
25. APR 95
Arkivkode P
Arkivkode S

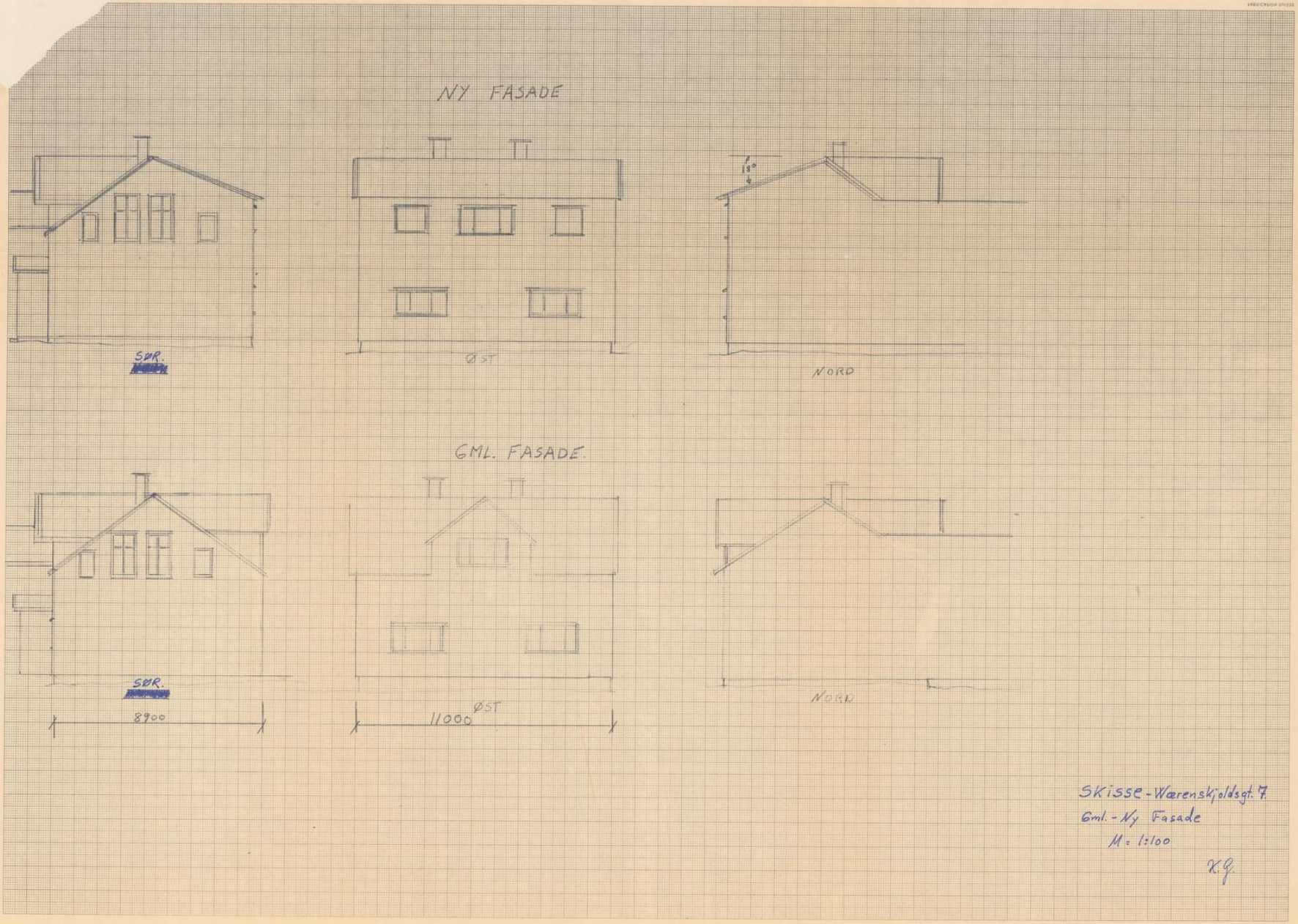
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	TEGNET AV TOM GUNDERSEN HESTESKOGEN 12 1639 GML. FR-STAD
			1:100	

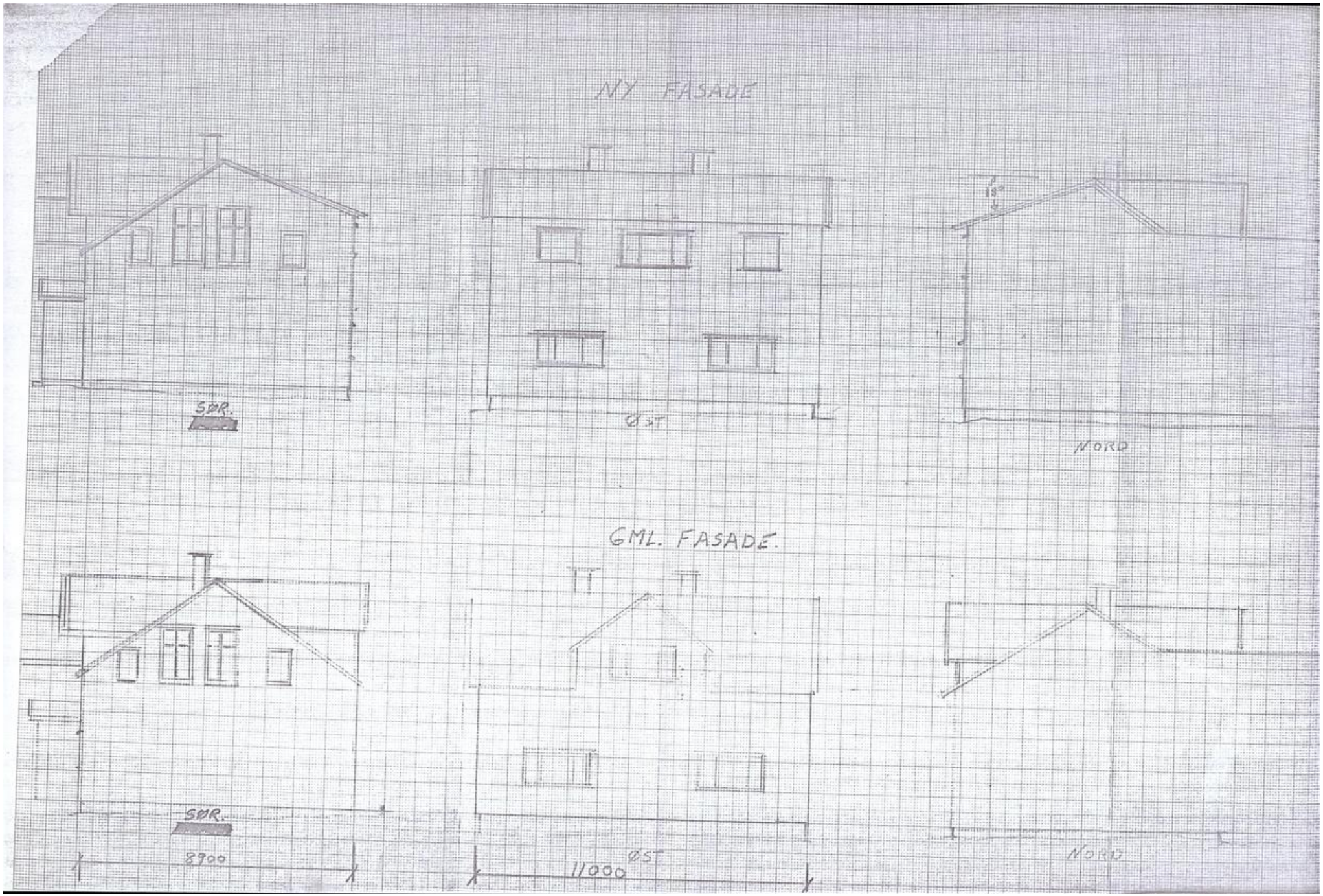
CARPORT: PLAN - FASADE - SNITT
JAN JOHANSEN
WIERENSKIOLDSGT 7
1608 FR-STAD

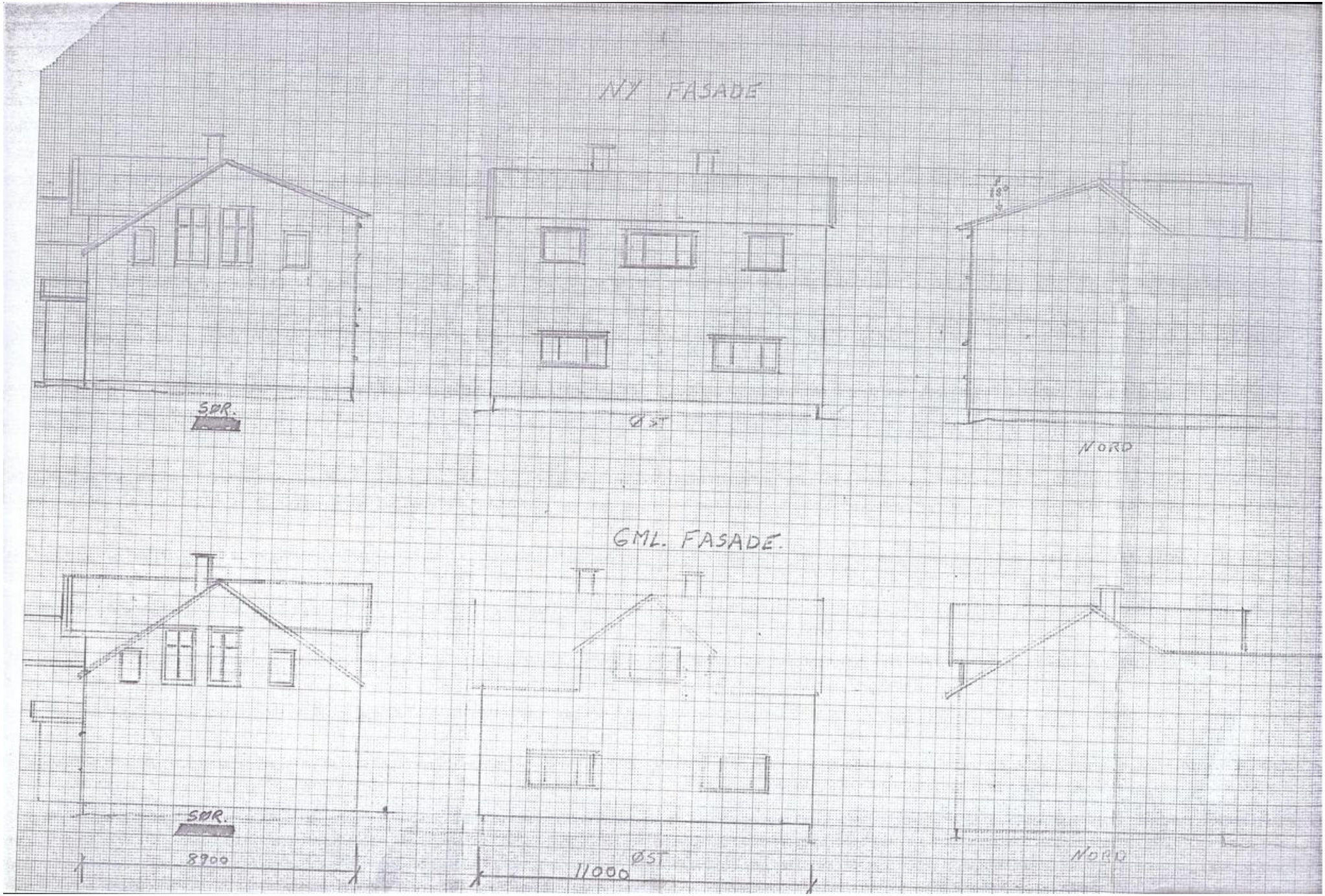
Erstatning for:	Erstattet av:

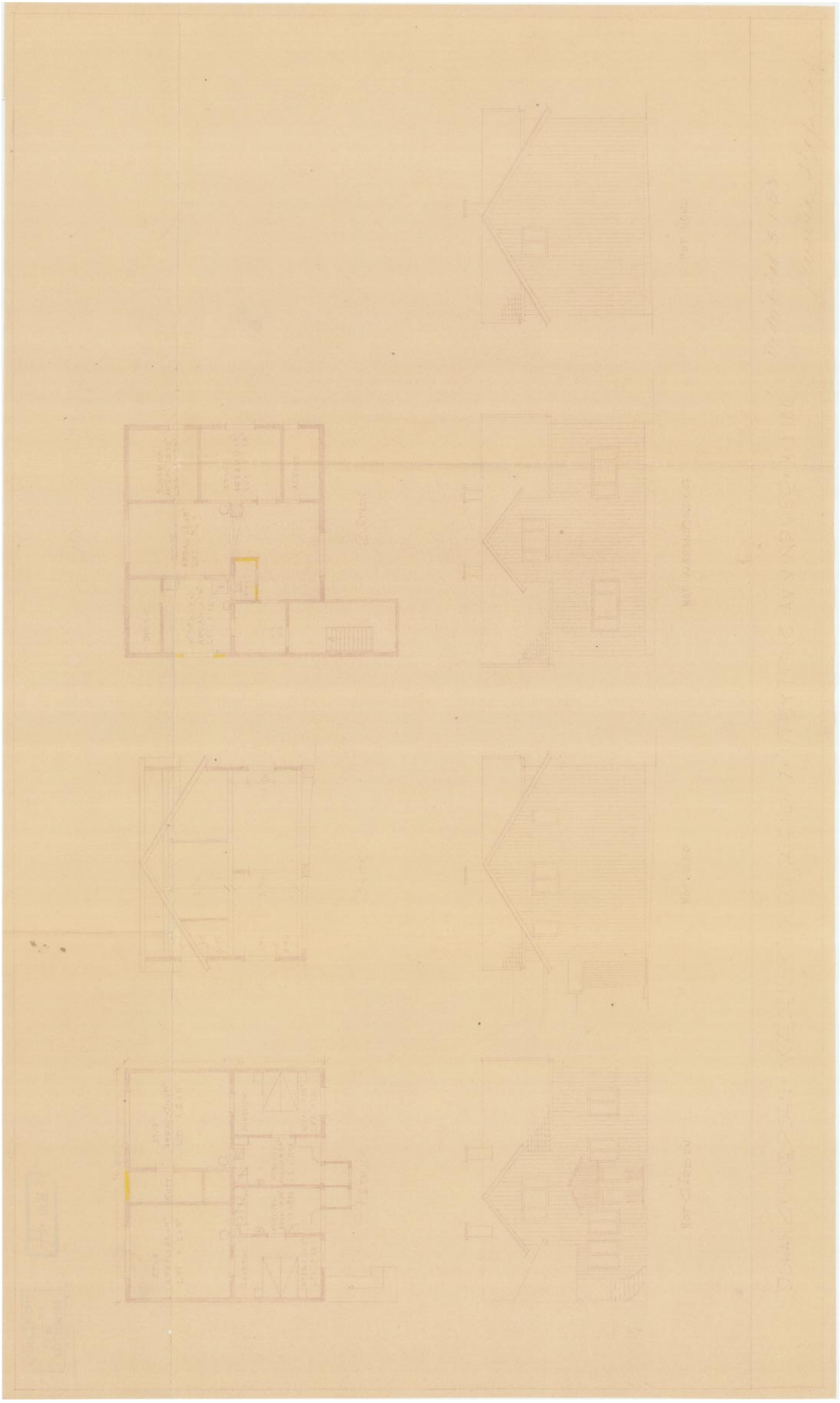
Henvisning: | Beregning:

R. A. nr. 1447, NS 1402, NS 1415, NS 1417.

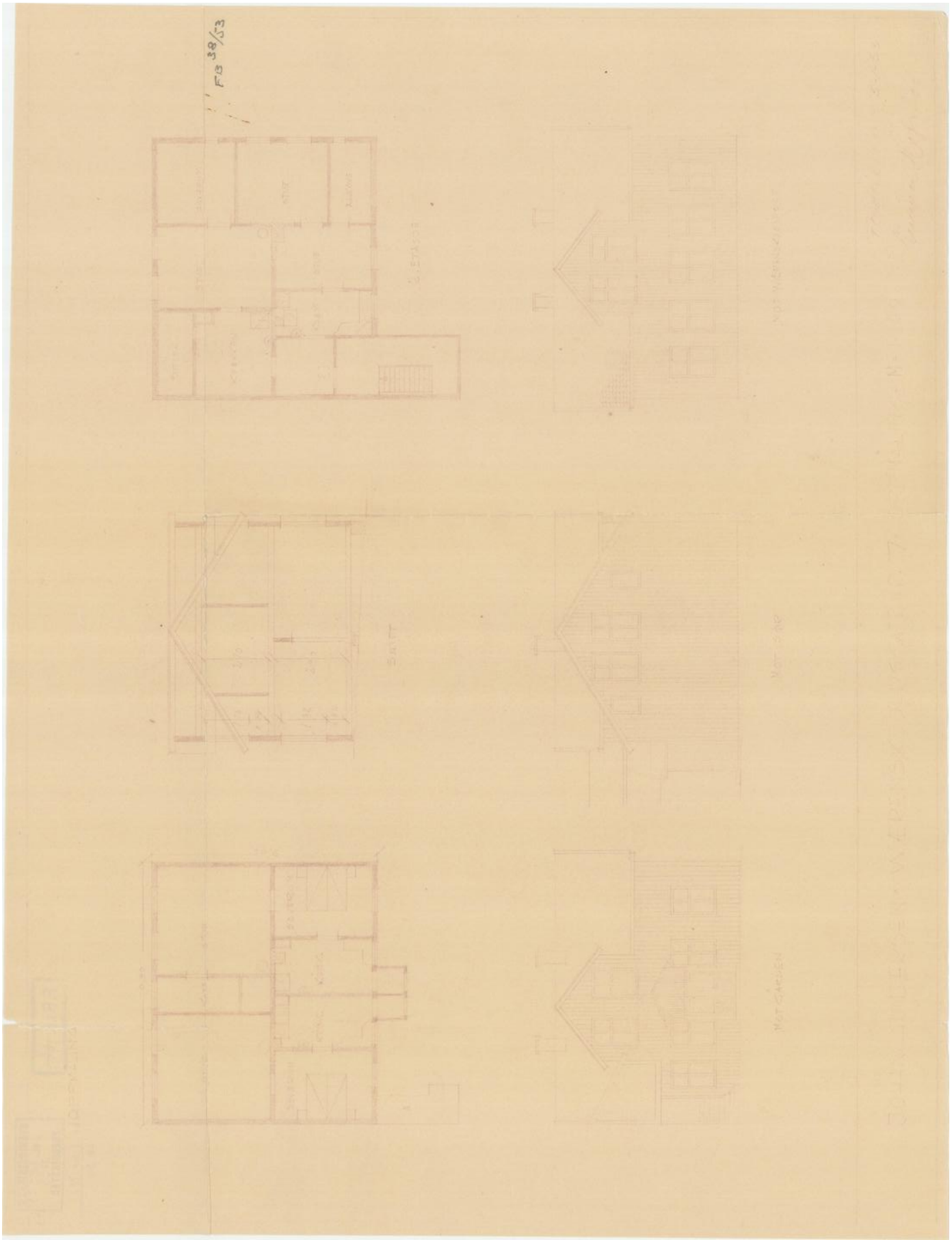

NY FASADE
SØR.
ØST
NORD
GML. FASADE
SØR.
8900
11000
ØST
NORD
Skisse - Wærenskjoldsgt. 7.
Gml. - Ny Fasade
M: 1:100
K.G.


NY FASADE
SØR.
ØST
NORD
GML. FASADE.
SØR.
8900
11000
ØST
NORD


NY FASADE
SØR.
ØST
NORD
GML. FASADE.
SØR.
8900
11000
ØST
NORD



BYGNINGSTJENESTEN
FREDRIKSTAD
F.B.nr. 38


F13 38/53

F.B.I. 38 1953

BYGNINGSSJEFEN
J.nr. A - 531 53
1953
FREDRIKSTAD

F.br j.nr. 14
19 53

SAKSOMSLAG

F

Wergeskjoldsgt. 7 B.nr 178/83

Sak:

utskifting av vinduer og kledning

Byggherre/anmelder:

Jan S. Johansen

Ansvarshavende:

Saksbehandler EAF

Til:		sendt:	Retur:
	Arbeidstilsynet		
	Brannsjefen	»	»
	Byingeniøren	»	»
	Havnefogden	»	»
	Riksantikvaren/Fylkeskonservatoren	»	»
	Helserådet	»	»
	Oppmålingssjefen	»	»
	Parksjefen	»	»
	Sivilforsvaret	»	»

Godkjent av bygningsrådet: 13/4 1983

Byggetillatelse meddelt: 9 mars 1983

Registrert:

kr 100.-

Ferdigmelding, vann- og kloakk:

Ildstedsattest:

Brukstillatelse:

Ferdigattest:

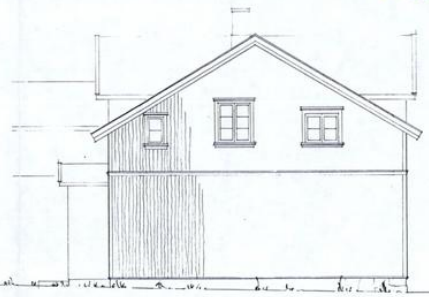
Tinglyste erklæringer:

Næsgaard Offset 2280

F. B v 4/3-83
L = 587

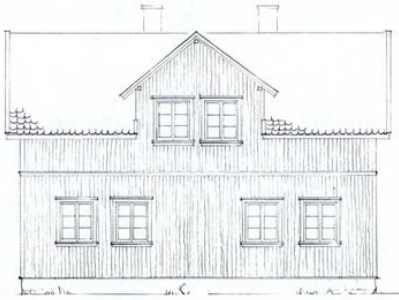


FASADE MOT GÅRD / VEST

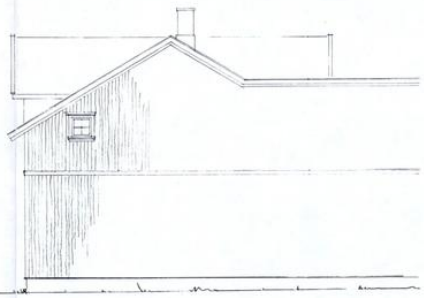


FASADE SØR

Godkjent etter fullmakt (bl. a. 14)
av bygningsrådet i Fredrikstad, 7/3 1983



FASADE MOT GATE / ØST



FASADE NORD

ARBEIDETS OMFANG:
- TILLEGGSISOLERING 5-7 cm
- NY UTV. KLEDNING LIK OPPRINNELIG (HUSEBY)
- NYE VINDUER (KOBLET UTFØRELSE) 100×120 (ALT. 100×130)
- EKSIST. DØRER BEHOLDES

F. B. nr. 148/83

OPPTEGNING BASERT PÅ TIDLIGERE TEGNINGER.

04.10.82 Per Bjar

FASADER
NYE VINDUER OG TILLEGGSISOLERING, NY UTV. KLEDNING

MÅLESTOKK 1:100

WERENSKIOLDSGT. 7
HOLMEN, FREDRIKSTAD
JAN JOHANSEN
TLF: 16385

PROSJ. NR. 2516 TEGN. NR. 01

Skatteetaten

Dato
20.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 300 Bnr 1456 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Werenskiolds gate 7, 1608 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 200 716
Som sekundærbolig:	kr 4 802 865

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Eiendomsstatus, ordre 8868006

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	**Bnr:** 1456	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Werenskiolds gate 7, 1608 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	303.3 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:** 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner: 120 Holmenområdet	**Vedtatt:** 21.05.1979	**Formål:** 110 - Boliger 400 - Offentlig friområde **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest120_120.pdf		

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

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 20.11.2025

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/1456/0/0

Eierrepresentant: Gjølstad Yngvar

Regningsmottaker: Gjølstad Yngvar

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	WERENSKIOLDSGT 7	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1456	Oppgitt areal	304 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	303,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Werenskiolds gate 7	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1608 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Holmen vest	Valgkrets	Sentrum

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6245056	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		43
6245056	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		77

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
GJØLSTAD YNGVAR	WERENSKIOLDS GATE 7	1608 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	2,00 1 løp	kr 466,00	01.12.2025	1/1	0	kr 932,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 751,00	01.12.2025	1/1	0	kr 4 689,00
60	ESkatt Bolig	653 000,00 0/00	kr 3,20	01.12.2025	1/1	0	kr 2 089,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.12.2025	1/1	0	kr 2 942,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.12.2025	1/1	0	kr 4 789,00
4350	AKONTO AVLØP	279,00 M3	kr 32,18	01.12.2025	1/1	0	kr 10 325,00
4250	AKONTO VANN	279,00 M3	kr 16,80	01.12.2025	1/1	0	kr 5 390,00

kr 31 156,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
20022898	100	100	Årsavlesning - målt	10.10.2025	2024	280	2311

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 20.11.2025

Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 300 / 1456 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Werenskiolds gate 7, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1456/0/0

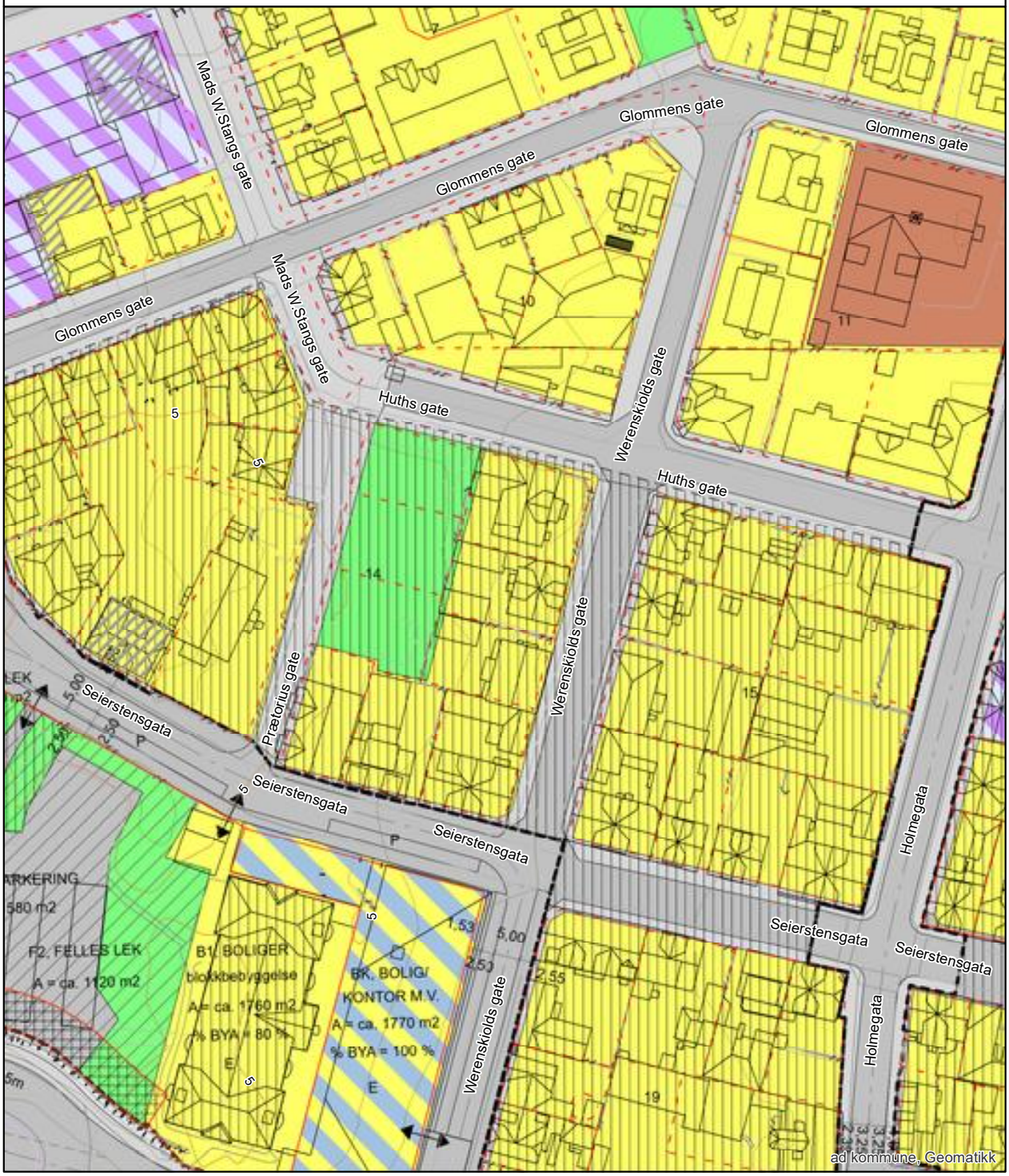
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-20

N

Planident: 120
Ikrafttredelsesdato: 21.5.1979
Plannavn: Holmenområdet

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.



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)
- BA – Bebyggelse og anlegg
- B – Boligbebyggelse
- FR – Fritidsbebyggelse
- S – Sentrumsformål
- Forretninger
- OP – Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT – Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N – Næringsbebyggelse
- IA – Idrettsanlegg
- AA – Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G – Grav og urnelund
- #/B – Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)
- V – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H – Havn
- P – Parkering
- #/S – Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)
- GF – Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)
- Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)
- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH – Småbåthavn
- Naturområde
- FS – Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)
a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H310 – Hensynssone ras- og skredfare
- H320 – Hensynssone flomfare
- H370 – Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 – Hensynssone militært område

b) Infrastrukturssone
- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn
- H510 – Hensynssone landbruk
- H530 – Hensynssone friluftsliv
- H550 – Hensynssone landskap
- H560 – Hensynssone naturmiljø
- H570 – Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone
- H720 – Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H730 – Båndlegging etter lov om naturvern
- H740 – Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssone
- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

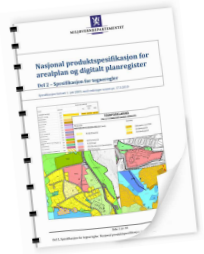
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

HENSYNSSONER

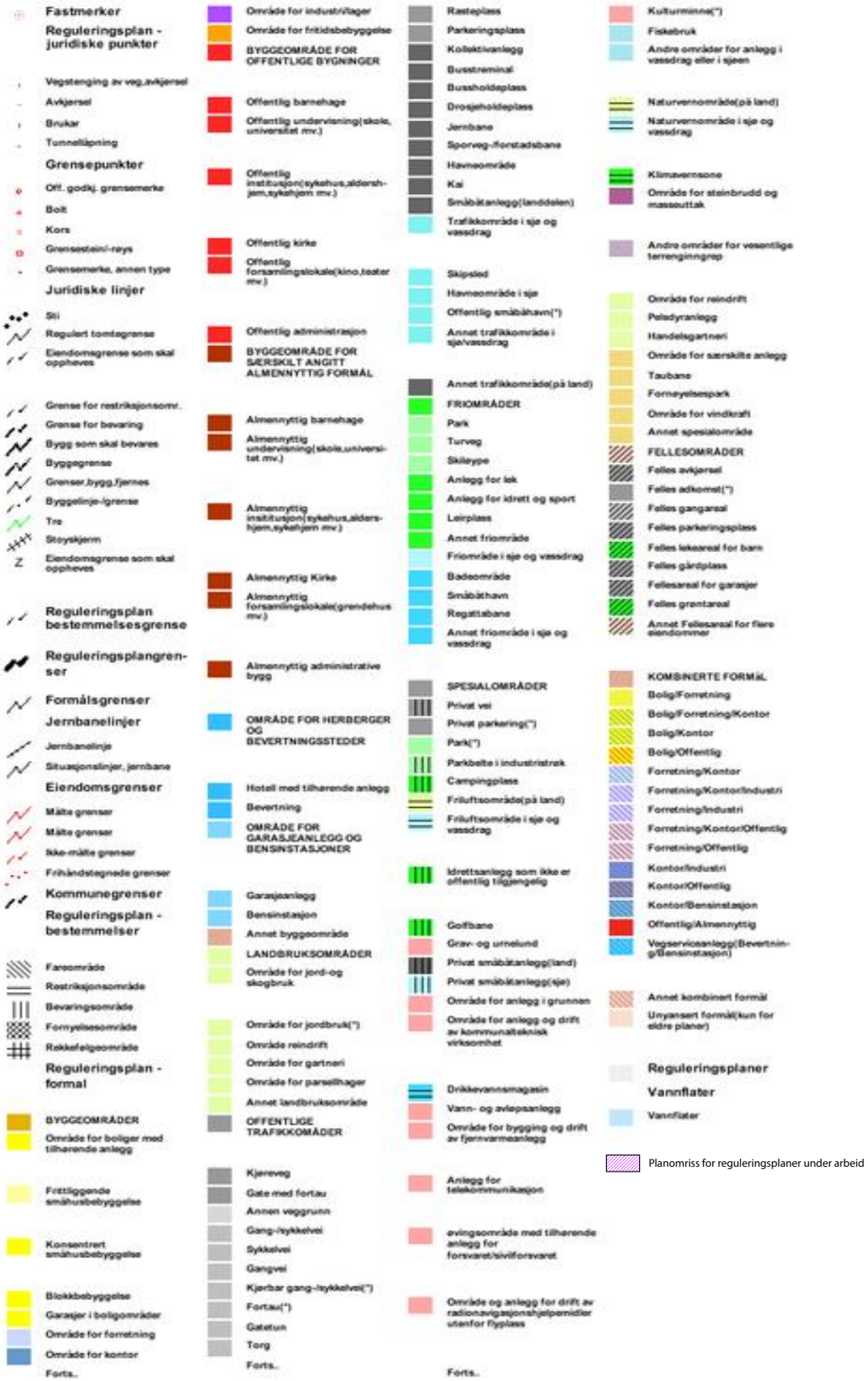
FLATER

Plananmrks for reguleringsplaner under arbeid



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

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Plan nr.: 120

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HOLMENOMRÅDET, FREDRIKSTAD KOMMUNE.

Generelle bestemmelser.

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder for et område som er vist med reguleringsgrense på reguleringsplan i mål 1:1000 datert Fredrikstad reguleringsvesen 8. juni 1978.

§ 2. Bebyggelsen skal nyttes vesentlig til boliger der reguleringsplanen ikke angir andre formål, og kan for øvrig etter bygningsrådets vurdering i hvert enkelt tilfelle tillates nyttet til andre formål, som ikke er til vesentlig ulempe for beboerne og strøkets særegne karakter. Bruksendringer skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3. I deler av kvartal 21 forutsettes 1. etasje mot tilliggende gate, brukt til forretningsformål.

§ 4. Skilt og annen reklamebruk, utvendig belysning, husfarge og beplantninger, gjerder og murer skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter. Bygningsrådet skal godkjenne utførelse og høyder.

§ 5. Alle bygninger som oppføres skal i form, dimensjon og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser.

§ 6. Bygningsrådet kan dispensere fra bestemmelsene i bygningslovens § 70, om minste avstand til nabogrense og annen bebyggelse under forutsetning av at dispensasjon er anbefalt av brannvesenet.

§ 7. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor bygningsloven og Fredrikstad kommunale vedtekter.

Tilleggsbestemmelser for spesialområdene.

§ 8. Tilleggsbestemmelsene gjelder for de to områder som er avgrenset som spesialområder på reguleringsplan.

§ 9. Formålet med spesialområdene er å sikre at strøkets særpreg og helhetsmiljø bevares og videreutvikles, og at man tar vare på de bygningsmessige kvaliteter som finnes i området.

§ 10. Bygningsrådet kan nekte riving av bygning som ansees å være av betydning for miljøet og planens gjennomføring.

§ 11. Bygninger som har spesielt verneverdige kvaliteter skal ved istandsetting, ominnredning og påbygging, opprettholde sin opprinnelige karakter eller søkes tilbakeført til sitt tidligere utseende med hensyn til dimensjon, materialbruk, takform, fasader, vindusutforming og farger.

§ 12. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor bygningsloven og Fredrikstad kommunale vedtekter.

Stadfestet: 21. Mai 1979. Fylkesmannen i Østfold.

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Werenskiolds gate 7, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1456/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-20

N

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

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

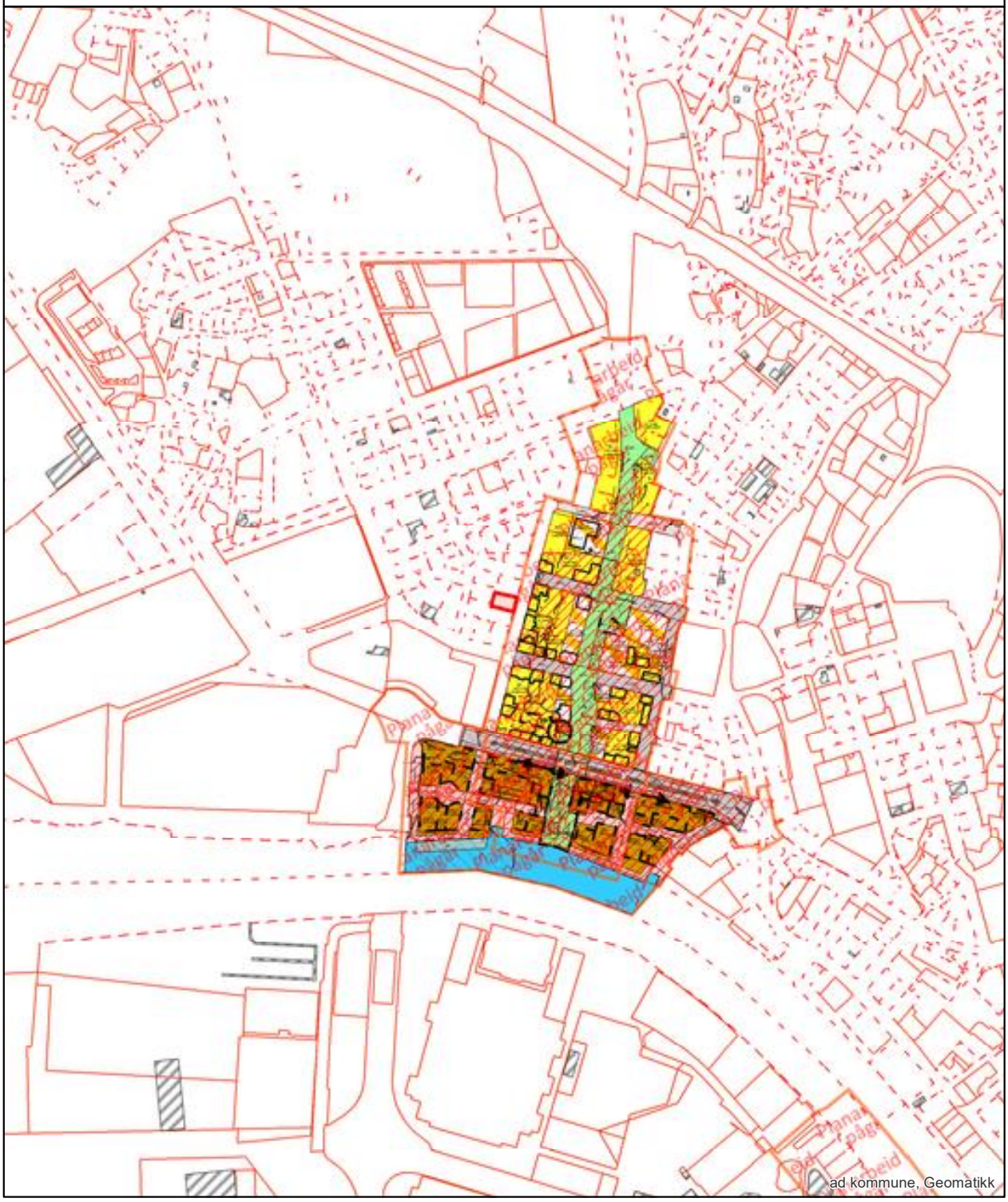
Adresse: Werenskiolds gate 7, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1456/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-11-20

N

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

Planident: 1099
Plannavn: Veumbekken-Holmen



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Werenskiolds gate 7, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1456/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-20

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Werenskiolds gate 7, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1456/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-11-20

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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-300/1456/0

Bruksnavn	WERENSKIOLDSGT 7	Beregnet areal	303.3
Etablert dato	05.05.1890	Historisk oppgitt areal	304.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
YNGVAR GJØLSTAD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	12.05.2010	12.05.2010	08/1275	
SE - Seksjonering	29.02.2008	29.02.2008	Jnr 01/08	
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	05.05.1890			

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
☑	☐	☐	☐	☐	02.03.1998	303.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6245056	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk
16294764	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6245056: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	120.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	120.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.07.1890	15.07.1890

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	77.0	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	43.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	77.0	0.0	77.0	0.0
H02	1	43.0	0.0	43.0	0.0

Bygning 16294764: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	30.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	30.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	22.05.1995	23.05.1995
IG - Igangsettingstillatelse	22.05.1995	09.12.1996
TB - Tatt i bruk	30.06.1996	09.12.1996

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	30.0	30.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Werenskiolds gate	7		1608 FREDRIKSTAD

Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Werenskiolds gate 7, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1456/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-20

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Werenskiolds gate 7, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1456/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-20

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 : 20.11.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565794.16227	610105.967802	Ikke spesifisert	22.13	Umerket		Annet	200	0
2	6565799.67553	610084.546307	Ikke spesifisert	2.7	Umerket		Annet	200	0
3	6565802.27933	610085.264711	Ikke spesifisert	10.87	Umerket		Annet	200	0
4	6565812.76244	610088.112131	Ikke spesifisert	21.92	Umerket		Annet	200	0
5	6565807.73156	610109.429885	Ikke spesifisert	14.01	Umerket		Annet	200	0

Melding til tinglysing

Det er ført at en seksjonering er slettet i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Slett seksjonering

Løpenummer for forretning: 600917587
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	GEODATAAVDELINGEN	Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
120679	KNUTSEN THOMAS	WERENSKIOLDS GATE 7, 1608 FREDRIKSTAD

Matrikkelenhet(er) som seksjoneringen skal slettes på

Knr	Gnr	Bnr
0106	300	1456

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 347762 Tinglyst: 14.05.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/347762/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-20 13:11

Begjæring om 1) ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

106 Fredrikstad kommune

Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Org.nummer 973871714

Doknr: 182897 Tinglyst: 03.03.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0106	Fredrikstad	300	1456	0	0

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
070777[redacted]	Ole Sigbjørn Klev	1

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Rekvirentens underskrift
4/1-08	

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokem AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☑ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☑ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

h) ☑ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☑ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Fredrikstad 06.01.08	OLE SIGBJØRN KLEV	

Dato	Rekvirentens underskrift
8/1-08	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
300	1456		1-2	FREDRIKSTAD

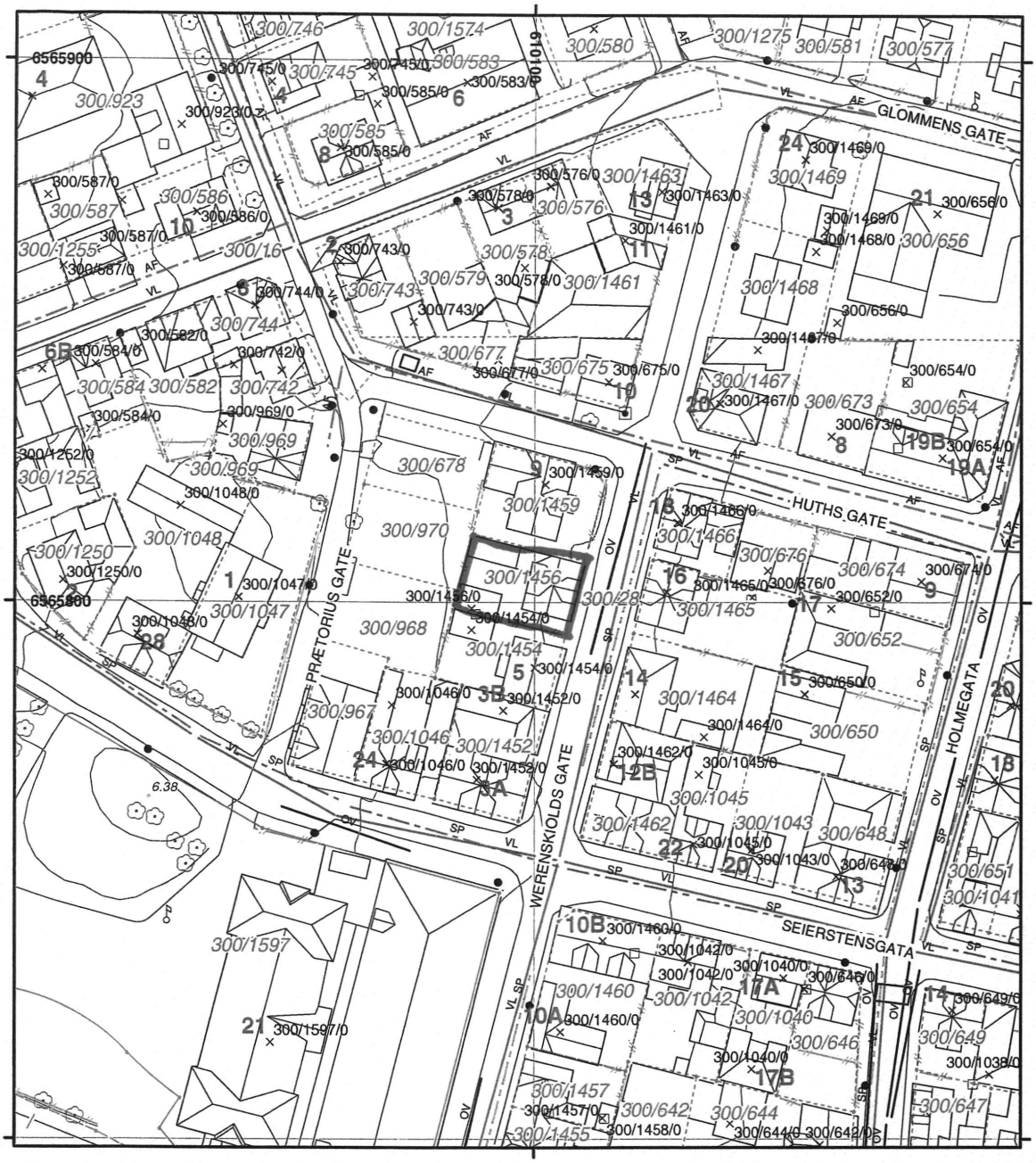
Dato	Stempel og underskrift
29/2-08	Asbjørn Berg

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift



SITUASJONSKART			FREDRIKSTAD KOMMUNE
Gnr: 300 **Bnr:** 1456 **Fnr:** **Snr:**			**Dato:** 05.12.06
Adresse: WERENSKIOLDS GATE 7	**Målt grense**		**Sign:** HEA
Areal: 304 m2	Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm		Vannledning
Målestokk: 1:1000	**Konstruert grense**		Overvannsledning
Planinformasjon: 120 - Reguleringsplan for Holmenområdet	Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m		Spillvannsledning
Formål:	**Krokert grense**		Avløp felles
Dato: **Sign:**	Nøyaktighet dårligere enn 2 m		Drensledning

N

2

1456
1
2 =
BNR
SNR
SNR
Tsnr 1
GARASJE 1. ETG
Tsnr 2
BOD
2. ETG
Gnr 300 Bnr 1456
1. ETG
MÅL 1 : 100
VERENSKIOLDSGT. 7
SANDNES
6/11-05
EIER: OLE KLEV
GANG
ENTRE/TRAPP
2. ETG
SPISESTUE
KJØKKEN
BAD
VASKEROM
STUE
Snr 1
KOTT
SOVEROM

5

GNR 300
BNR 1456
SNR 2

Gnr 300 Bnr 1456

2. ETG	MÅL 1:100
WERENSKIOLDSGT 7	SANDVES 611-05
EIER: OLE KVEV	M. SLETTEN

6

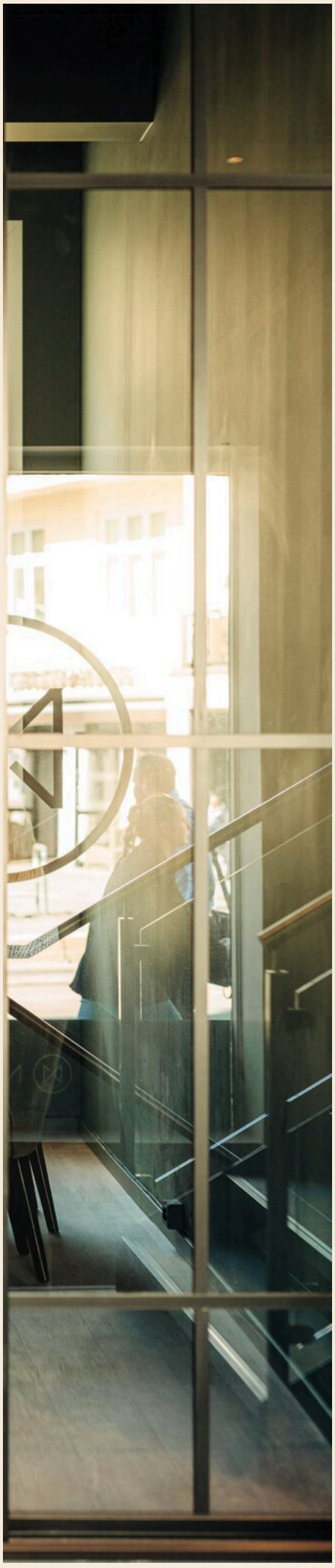
Velkommen til

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 - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: 30-0270/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Werenskiolds gate 7 1608 FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 300, bnr 1456 (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:

Madeleine Flodin

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