

ELEGANT OG INNHOLDSRIK VILLA I BARNEVENNLIGE OMGIVELSER

Agatveien 12

PRISANTYDNING
7 500 000





Dette er en elegant og innholdsrik villa med gode solforhold
og fin utsikt i barnevennlige omgivelser på Moenfeltet,

5

Velkommen til Agatveien 12

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

42

Om boligen

50

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Agatveien 12

Elegant og innholdsrik villa i barnevennlige omgivelser på Moenfeltet, Begby

Dette er en elegant og innholdsrik villa med gode solforhold og fin utsikt i barnevennlige omgivelser på Moenfeltet, Begby. Herfra er det kun en kort spasertur til Begby skole, barnehage, idrettsanleggene rundt skolen og fine turstier i lysløypa like ved. Dette er en bolig som gir god plass for en stor familie, med en lys og luftig stue, elegant og velutstyrt kjøkken, loftstue, fire soverom, to bad, praktisk vaskerom, romslig gang og stor dobbel garasje. Boligen er velholdt med god standard og fremstår både elegant og tidsmessig. Herfra er det ca. 7 minutter med bil til Fredrikstad sentrum.

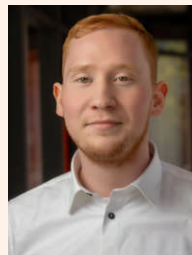


Agatveien 12

Prisantydning	7 500 000
Totalpris	7 708 490
Omkostninger	208 490
Bruksareal	256 m²
BRA-i	256 m²
TBA	67 m²
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	891 m²
Byggeår	1990

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Jonas Strand Mikalsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

941 69 089

jonas.strand.mikalsen@stavlund.no



Kirkebygga 4, 1607 Fredrikstad



An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The word "PLANTEGNING" is written in white capital letters on the orange background.

PLANTEGNING



Innhold

Eiendommen er fordelt over to plan og inneholder:

1. etasje: lys og luftig stue med utgang til solrik veranda, elegant og velutstyrt kjøkken, soverom, bad, praktisk vaskerom, romslig hall, bod og dobbel garasje.

2. etasje: tre gode soverom, rom benyttet som soverom/lekerom, loftstue, romslig bad og bod.

256 m²



1. etg



2. etg

Standard

Eiendommen holder en gjennomgående god standard og fremstår vedlikeholdt. Huset ble malt utvendig i 2022. Boligen er oppvarmet varmepumpe og varmekabler i hele første etasje. Gulv er belagt med fliser i første etasje og ny laminat fra 2022 i andre etasje. Vegger i slette flater og tapet. Malt panel og slette himlingsflater.





















Kjøkken

Elegant og velutstyrt kjøkkeninnredning fra Huseby med profilerte fronter og benkeplater i stein. Kjøkkenet har integrert stekeovn, kaffemaskin, platetopp, varmeplate og varmeskuff fra Miele. Kombi kjøl/fryseskap med vann og is. Flislagt gulv med varme. Malt panel på vegg- og himlingsflater.









Bad

Lyst og romslig bad i andre etasje med servantinnredning, speil med belysning, badekar og dusjkabinett. Badet i første etasje er innredet med servantinnredning, dusjkabinett (2022) og toalett. Flislagt gulv med varme. Flis på veggflater. Malt himling.



























Beliggenhet

Eiendommen ligger høyt og solrikt med fin utsikt i et veletablert område på Moenfeltet, Begby. Dette er et rolig og barnevennlig boligområde med lite trafikk og kort gangavstand til Begby skole, barnehage, idrettsanlegg med kunstgressbane og fine turstier i lysløpa.

I nærheten ligger Begby-senteret med et godt utvalg av forretninger, bl.a. en velassortert Menybutikk, Apotek, Nille, frisørsalong og dyrebutikk. Her bor du ca. 7 minutters kjørevei fra Fredrikstad sentrum. Det er enkel bussforbindelse til Fredrikstad sentrum like ved eiendommen.







An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The text "OM BOLIGEN" is centered within the orange area.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 256,0 m²

- BRA-i: 256,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 67,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Dette er en elegant og innholdsrik villa med gode solforhold og fin utsikt i barnevennlige omgivelser på Moenfeltet, Begby. Herfra er det kun en kort spasertur til Begby skole, barnehage, idrettsanleggene rundt skolen og fine turstier i lysløypa like ved. Dette er en bolig som gir god plass for en stor familie, med en lys og luftig stue, elegant og velutstyrt kjøkken, loftstue, fire soverom, to bad, praktisk vaskerom, romslig gang og stor dobbel garasje. Boligen er velholdt med god standard og fremstår både elegant og tidsmessig.

Herfra er det ca. 7 minutter med bil til Fredrikstad sentrum.

Beliggenhet

Eiendommen ligger høyt og solrikt med fin utsikt i et veletablert område på Moenfeltet, Begby. Dette er et rolig og barnevennlig boligområde med lite trafikk og kort gangavstand til Begby skole, barnehage, idrettsanlegg med kunstgressbane og fine turstier i lysløypa. I nærheten ligger Begby-senteret med et godt utvalg av forretninger, bl.a. en velassortert Menybutikk, Apotek, Nille, frisørsalong og dyrebutikk. Her bor du ca. 7 minutters kjørevei fra Fredrikstad sentrum. Det er enkel bussforbindelse til Fredrikstad sentrum like ved eiendommen.

Innhold

Eiendommen er fordelt over to plan og inneholder:

1. etasje: lys og luftig stue med utgang til solrik veranda, elegant og velutstyrt kjøkken, soverom, bad, praktisk vaskerom, romslig hall, bod og dobbel garasje.
2. etasje: tre gode soverom, rom benyttet som soverom/lekerom, loftstue, romslig bad og bod.

Standard

Eiendommen holder en gjennomgående god standard og fremstår vedlikeholdt. Huset ble malt utvendig i 2022. Boligen er oppvarmet varmepumpe og varmekabler i hele første etasje. Gulv er belagt med fliser i første etasje og ny laminat fra 2022 i andre etasje. Vegger i slette flater og tapet. Malt panel og slette himlingsflater.

Kjøkken:

Elegant og velutstyrt kjøkkeninnredning fra Huseby med profilerte fronter og benkeplater i stein. Kjøkkenet har integrert stekeovn, kaffemaskin, platetopp, varmeplate og varmeskuff fra Miele. Kombi kjøl/frysenskap med vann og is. Flislagt gulv med varme. Malt panel på vegg- og himlingsflater.

Bad:

Lyst og romslig bad i andre etasje med servantinnredning, speil med belysning, badekar og dusjkabinett. Badet i første etasje er innredet med servantinnredning, dusjkabinett (2022) og toalett. Flislagt gulv med varme. Flis på veggflater. Malt himling.

Parkering

Parkering i dobbel garasje samt, biloppstillingsplasser på steinlagt gårdsplass.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Punkt 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

-Ja, kun av ufaglært / egeninnsats. Byttet dusjkabinett på badet i første etasje 2022.

Punkt 11: Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

-Ja, kun av ufaglært / egeninnsats. Slipet og beiset veranda i 2023.

Tilleggskommentar:

Byttet inngangsdør 2023, byttet gulv i hele andre etasjen 2022, malt hele huset innvendig 2022, malt huset utvendig 2023, lagt kantstein/brostein langs baksiden av huset 2024.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Nedre Glomma Takst AS v/Svein Nesøen datert 28.05.2025.

Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022.

Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 13 bygningselementer gitt TG0, eller 1. 12 bygningselementer er gitt tilstandsgrad 2. 2 bygningselementer er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

Det forutsettes at interessenter til eiendommen har

lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold, herunder de respektive bygningselementers tilstandsgrader og begrunnelsen for disse. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk slik at den enkelte interessent får rett forståelse av tilstandsgradenes omfang og konsekvens. Tilstandsrapporten utgjør en del av salgsoppgaven.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

TG2:

Utvendig

-Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen, undertak, renner/nedløp/beslag, kledning, vinduer, dører og terrassebord. Litt begynnende flassing på kledning på baksiden. Utvendige trapper har noen småsprekker i fuger.

Innvendig

-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utstyrt med radonsperre. Mer en halvparten av forventet levetid på røykrør er overskredet.

Bad - 1. etasje

-Det foreligger ingen dokumentasjon.

Kjøkken

-Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på ventilator og aggregat. Litt fuktmerker i overgang i det ene hjørnet.

Tekniske installasjoner

-Over halvparten av forventet levetid på ventilasjonsaggregat er passer. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller kompensierende løsning fra varmtvannstank. Elektrisk anlegg er gitt TG2 - det anbefales en utvidet el-kontroll.

TG3:

Vaskerom

-Våtrommet må oppgraderes for å tåle normalt bruk etter dagens krav.

Bad - 2. etasje

-Våtrommet må oppgraderes for å tåle normalt bruk etter dagens krav.

Byggemåte

Bolig over to plan oppført på oppfylte masser med betongmur og lettklinkemur. Yttervegger kledd med liggende trekledning. Valmet tak tekket med takstein. Inngangsdør fra 2023.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterlige opplysninger om byggemåte.

Bod med adkomst fra soverom i andre etasje benyttes som soverom og er ikke godkjent for varig opphold.

Tomt

Denne tomten er eiet. 891,10 kvm.

Tomten er pent opparbeidet solrike uteplasser, gressplen, beplantning og steinlagt innkjørsel med biloppstillingsplasser. Tomten er nylig opparbeidet med

ny kantstein/brostein bak huset.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 06.06.1990 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Følgende mangler ble kommentert i brukstillatelsen:

- Lufting av kjølerom
- Avlufting av kloakk over tak
- Ventiler i garasje
- Planering av adkomst til garasje
- Utvendig trapp fra vaskerom
- Veranda fra stue
- Overgang mellom taknedløp til overvannsavløp må tettes

Manglende er utbedret ifølge selger.

Adgang til utleie

Boligen er godkjent som en boenhet.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmepumpe og elektrisitet. Energikarakter: E - Oransje
Energiforbruk foregående år var 29 170 kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 7 500 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

187 500,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

19 900,00,- (Boligkjøperpakke - selveid bolig/fritid (Valgfri))

7 708 490,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 21 045,- for 2025.

Inkludert eiendomsskatt (kr. 11 510,-), vann, avløp, renovasjon og branntilsyn.

Eiendommen har vannmåler og selger hadde i 2024 et forbruk på ca. 24 m3.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten tilsvare kr. 11 510,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 170 726,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 682 902,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenr. .

Regulering

Eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplan 164 Moen med formål boliger og felles avkjørsel.

Eiendommen omfattes av kommuneplan 2023 - 2035 med formål bebyggelse og anlegg.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 402388, tgl. 06.06.1986 - Vilkår i kjøpekontrakt
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Dnr. 402388, tgl. 06.06.1986 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I

HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: (spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å

undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre

boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt fem år. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Henning Hesselberg per e-post henning.hesselberg@stavlund.no eller sms:

+47 95 85 01 92. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaspekt.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i

salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

1. Tilstandsrapport fra Nedre Glomma takst AS v/Svein Nesøen
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
 - a. Vilkår i kjøpekontrakt - dnr. 402388
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune / Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - c. Oversikt kommunale pålegg VA

- d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
- e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiertvesen
- f. Utsnitt fra grunnkartbasen
- g. Matrikkelrapport
- h. Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
5. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
6. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
7. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
8. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
9. Budskjema

Det gjøres oppmerksom på at STAVLUND AS sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Vi samarbeider med Sparebanken Øst som de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar ikke honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler

personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Goran Vucic og Milena Vucic.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Agatveien 12.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 601, bnr. 171 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 192250078.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,900 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 12 500,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedsplan og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Henning Hesselberg / +47 95 85 01 92/ henning.hesselberg@stavlund.no.

Prod. dato: 28.05.2025

The background features a large, stylized graphic. On the left, there is a solid orange shape that tapers to the right. To its right is a large, white, curved shape that resembles a stylized letter 'S' or a thick comma. Further to the right is a grey shape that fills the remaining space, also featuring curved edges that complement the other shapes.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Enebolig

Agatveien 12, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 601, bnr. 171



Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 256 m²



Befaringsdato: 21.05.2025

Rapportdato: 28.05.2025

Oppdragsnr.: 20043-2062

Referansenummer: JP1255

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nespen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

Svein Nespen

Uavhengig Takstingeniør

nespeen@online.no

900 64 180



Oppdragsnr.: 20043-2062

Befaringsdato: 21.05.2025

Side: 2 av 19

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggjort (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos IVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller Verdi ([Hjem-Verdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Oppdragsnr.: 20043-2062

Befaringsdato: 21.05.2025

Side: 3 av 19

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forekkes med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenestetyper.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 20043-2062

Befaringsdato: 21.05.2025

Side: 4 av 19



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig på 1,5 plan med dobbelgarasje i huset. Huset har en bra standard. Terrasse på tosider på ca. 65 m² og en balkong i 2.et. på ca. 2 m². Varmekabler i det meste av 1.et. og på badet i 2.et. Varmepumpe fra 2022. To vedlikeholdsfrie leddporter til garasjen med el.åpnere. Stort kjøkken med integrert utstyr. Et bad i hver etasje, konstruksjon på det i 2.et. er sannsynligvis original, badet i 1.et. er oppgradert i følge sist salg ca. 2015. Vaskerommet er ikke bygd som våtrom, dette var opprinnelig en bod.

Huset virker bra vedlikeholdt. Noen vinduer /ytterdører er byttet, noe er originalt. Originalt taktekk med renner og beslag. Original kledning, denne er behandlet utvendig 2023 i følge eier. Jeg fant ingen store mangler under befaringen. Graderinger i rapporten er stort sett satt ut fra alder og normal slitasje.

Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet tak med flere oppløft. Sutaksplater til undertak. Bra utluftet etter det en kunne se fra loftsluken og utenfor knevegger men mye er innelukket så mye av konstruksjon er ikke sjekket.

Sutakplater, sløyfer, lekter og glasert original teglstein.

Renner og nedløp i stål. Kransebeslag på pipe. En luftehatt. Stigetrinn. Snøfangere ved inngang.

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 15 cm mineralull. Liggende trekledning. Huset er malt 2023. Litt begynnende flassing noen steder på baksiden.

Noen PVC vinduer med trelags isolerglass. Noen originale trevinduer med tolags isolerglass.

Ny inngangsdør 2023 med sidefelt og trelags glass samt el.lås. Terrassedør på kjøkkenet med trelags isolerglass i PVC. Original heve/skyvedør i stue 1.et. med tolags isolerglass. Original dør til bod med tolags isolerglass, noen skader i denne ute.

Terrasse på tosider på ca. 65 m². Rakkverk med stående utskårne sprett. Liten del er overbygd. 2 elektriske markiser. Normal slitasje. Terrassebord er slipt og behandlet 2023 i følge eier.

Balkong i 2.et. på ca. 2 m². Rakkverk med liggende kledning. Trelem oppe på sink dekke. Fin utsikt.

Skiferlagt platting og trapp ved inngang. Noen småsprekker i noen fuger.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tapet, malt panel og malte vegger. Fliser og laminat (laminatgulver i 2.et. er fra 2022) på gulver. Malte plater og malt panel i taker. Det meste av flater inne er malt 2022 i følge eier.

Etasjeskille i tre. Betongdekke i 1.et. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Elementpipe. Feieluke i soverom. Vedovn loftstue. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted.

Tretrapp mellom etasjer. Rakkverk på begge sider.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.et. Oppgradert 2015, usikkert hvor mye som ble gjort, kan være original membran her. Foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt panel i tak. Dusjkabinett (dette er nytt 2022), wc og innredning med vask. Sluk under kabinettet, ukjent angående membran. Bra fall på gulv. Varmekabler. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom 1.et. Dette har vært mot bod tidligere. Er ikke bygd som våtrom, ingen sluk her, gradering 3 er pga. dette. Malt panel på vegger og tak, beleg på gulv. Skylekum og opplegg til vaskemaskin. Ingen ventilasjon. Det er ingen grunn for boring slik rommet er. Det er ingen grunn for boring slik rommet er.

Bad 2.et. Dette er stort sett originalt. Badet får automatisk gradering 3 pga. at det er eldre en 1997. Fliser på vegger og gulv, malte plater i tak. Dusjkabinett, badekar, wc og innredning med to vasker (denne skal være fra 2014). Sluk under badekar og under kabinettet, ukjent angående membran. Noe fall på deler av gulv, deler er rett noe med feil fall. Varmekabler. Ventilasjon i vegg, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malt MDF panel på vegger, fliser på gulv, malte plater i tak. Stor grå Huseby innredning (sannsynligvis fra 2012 og det var sannsynligvis en utstilling), bra med benk og skapplass. Integrert platetopp, varmeplate, stekeovn, varmeskuff, oppvaskmaskin og kaffemaskin, alt fra Miele. LG kjøle/fryseskap med vann og is, ikke tilkoblet vann, ligger vannledning bak. Ventilator med mekanisk avtrekk. Stein benkeplater. Stor spise plass. Satt inn et overskap og underskap fra Ikea senere. Respatexplater mellom over og underskaper. Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på hvitevarer.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom. Ikke bygd som et rom i rommet med synlig luftinger rundt hele som anbefales. Panel på vegger og tak, bordgulv. Litt fuktmerker i overgang vegg/tak i ene hjørne, ingen tegn ellers. Kan være noe skader i konstruksjon. Sannsynligvis originalt aggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør inne i kobber. Stoppekran ved inntak.

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk.

Varmekabler i hele 1.et. bortsett fra garasje, bod, vaskerom og kjølerom.

Flexit ventilasjon aggregat fra 2014 utenfor knevegg 2.et.

Varmtvannstank på ca. 300 liter i bod bak hallen 1.et. Denne er sannsynligvis original. Det er ingen sluk her.

Varmepumpe fra 2022.



Beskrivelse av eiendommen

El.skapet står i boden bak hallen 1.et. 63 amp hovedsikring, 20 kurser. Automatsikring. Jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Alle kurser er ikke merket. Jeg anbefaler en helhetssvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

6 kg brannslukningsapparat fra 2016. Røykvarsler er i orden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Huset står sannsynligvis på oppfylte masser. Huset virker stabilt.

Ukjent angående drenering. Ingen rom under terreng.

Betongdekke i hele 1.et. Sannsynligvis betongmur og lettklinkermur. Mye er dekket med tynne plater så det meste av muren er ikke synlig.

Kommunal vann og kloakk, sannsynligvis originale rør fra huset og ut.

Ingen nedgravd oljetank ute etter det jeg vet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

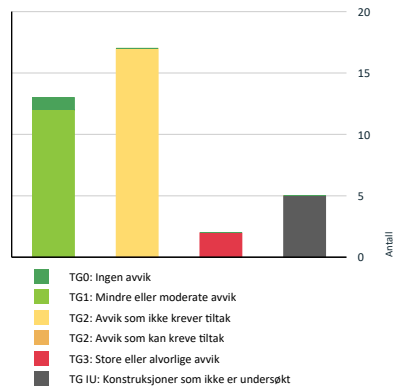
[Gå til side](#)

Enebolig

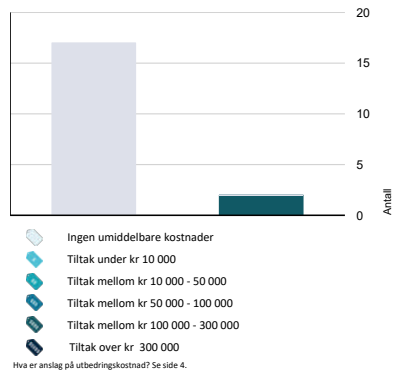
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Vaskerom i boligens 1 etasje er er opprinnelig byggemeldt som matbod jf. godkjente bygningstegninger datert 9.3.1987. Deler av kjøkkenet er opprinnelig byggemeldt som vaskerom jf. godkjente bygningstegninger datert 9.3.1987. Det er laget et soverom i 1.et. som var en del av stuen tidligere.
Soverom i loftetasje over garasje er opprinnelig byggemeldt som bod jf. godkjente bygningstegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktisikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

1 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

1 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

1 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

1 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

1 Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1990

Standard

Eiendommen består av enebolig på 1,5 plan med dobbelgarasje i huset. Huset har en bra standard. Terrasse på tosider på ca. 65 m² og en balkong i 2.et. på ca. 2 m². Varmekabler i det meste av 1.et. og på badet i 2.et. Varmepumpe fra 2022. To vedlikeholdsfrie leddporter til garasjen med el.åpnere. Stort kjøkken med integrert utstyr. Et bad i hver etasje, konstruksjon på det i 2.et. er sannsynligvis original, badet i 1.et. er oppgradert i følge sist salg ca. 2015. Vaskerommet er ikke bygd som våtrom, dette var opprinnelig en bod.

Vedlikehold

Huset virker bra vedlikeholdt. Noen vinduer /ytterdører er byttet, noe er originalt. Originalt taktekke med renner og beslag. Original kledning, denne er behandlet utvendig 2023 i følge eier. Jeg fant ingen store mangler under befaringen. Graderinger i rapporten er stort sett satt ut fra alder og normal slitasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Sutakplater, sløyfer, lekter og glasert original teglstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takteking skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål. Kransebeslag på pipe. En luftehatt. Stigetrinn. Snøfangere ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 15 cm mineralull. Liggende trekledning. Huset er malt 2023. Litt begynnende flassing noen steder på baksiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Litt begynnende flassing noen steder på baksiden. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet tak med flere oppløft. Sutakplater til undertak. Bra utluft etter det en kunne se fra loftsluken og utenfor knevegger men mye er innelukket så mye av konstruksjon er ikke sjekket.

Vinduer

Noen PVC vinduer med trelags isolerglass. Noen originale trevinduer med tolags isolerglass. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på originale vinduer er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Ny inngangsdør 2023 med sidefelt og trelags glass samt el.lås. Terrassedør på kjøkkenet med trelags isolerglass i PVC. Original heve/skyvedør i stue 1.et. med tolags isolerglass. Original dør til bod med tolags isolerglass, noen skader i denne ute.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen skader i boddør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Holde ved like, bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på tosider på ca. 65 m². Rekkverk med stående utskårne sprett. Litt del er overbygd. 2 elektriske markiser. Normal slitasje. Terrassebord er slipt og behandlet 2023 i følge eier.

Balkong i 2.et. på ca. 2 m². Rekkverk med liggende kledning. Trelem oppe på sink dekke. Fin utsikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på terrassebord osv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like. Bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Skiferlagt platting og trapp ved inngang. Noen småsprekker i noen fuger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen småsprekker i noen fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

Overflater

Tapet, malt panel og malte vegger. Fliser og laminat (laminatgulver i 2.et. er fra 2022) på gulver. Malte plater og malt panel i taker. Det meste av flater inne er malt 2022 i følge eier.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Betongdekke i 1.et. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Elementpipe. Feieluke i soverom. Vedovn loftstue. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på røykrør er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må eventuelt sjekkes bedre av feier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper

Tretrapp mellom etasjer. Rekkverk på begge sider.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1.et. Oppgradert 2015, usikkert hvor mye som ble gjort, kan være original membran her. Foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt panel i tak. Dusjkabinett (dette er nytt 2022), wc og innredning med vask. Sluk under kabinettet, ukjent angående membran. Bra fall på gulv. Varmekabler. Ventilasjon i tak, tiluft i dør. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt panel i tak. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv. Bra fall på gulv. Varmekabler. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under kabinettet, ukjent angående membran. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett (dette er nytt 2022), wc og innredning med vask.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon i tak, tiluft i dør.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 3 Generell

Dette har vært mot bod tidligere. Er ikke bygd som våtrom, ingen sluk her, gradering 3 er pga. dette.

Malt panel på vegger og tak, belegg på gulv. Skyllikum og opplegg til vaskemaskin. Ingen ventilasjon. Det er ingen grunn for boring slik rommet er.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ingen grunn for boring slik rommet er.

2. ETASJE > BAD

TO 3 Generell

Dette er stort sett originalt. Badet får automatisk gradering 3 pga. at det er eldre en 1997.

Fliser på vegger og gulv, malte plater i tak. Dusjkabinett, badekar, wc og innredning med to vasker (denne skal være fra 2014). Sluk under badekar og under kabinettet, ukjent angående membran. Noe fall på deler av gulv, deler er rett noe med feil fall. Varmekabler. Ventilasjon i vegg, tiluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtromets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Malt MDF panel på vegger, fliser på gulv, malte plater i tak. Stor grå Huseby innredning (sannsynligvis fra 2012 og det var sannsynligvis en utstilling), bra med benk og skaplass. Integrert platetopp, varmeplate, stekeovn, varmeskuff, oppvaskmaskin og kaffemaskin, alt fra Miele. LG kjøle/fryseskap med vann og is, ikke tilkoblet vann, ligger vannledning bak. Ventilator med mekanisk avtrekk. Stein benkeplater. Stor spiseplass. Satt inn et overskap og underskap fra Ikea senere. Respatexplater mellom over og underskaper.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på hvitevarer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Ventilator med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom. Ikke bygd som et rom i rommet med synlig lufttinger rundt hele som anbefales. Panel på vegger og tak, bordgulv. Litt fuktmerker i overgang vegg/tak i ene hjørne, ingen tegn ellers. Kan være noe skader i konstruksjon. Sannsynligvis originalt aggregat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på aggregat.

Litt fuktmerker i overgang vegg/tak i ene hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde øye med. Sjekke nærmere. Bytte aggregat etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Vannrør inne i kobber. Stoppekran ved inntak.

TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk.

TO 2 Ventilasjon

Flexit ventilasjon aggregat fra 2014 utenfor knevegg 2.et.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilasjonsaggregatet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 300 liter i bod bak hallen 1.et. Denne er sannsynligvis original. Det er ingen sluk her.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Andre installasjoner

Varmekabler i hele 1.et. bortsett fra garasje, bod, vaskerom og kjølerom.
Varmepumpe fra 2022.

TO 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El.skapet står i boden bak hallen 1.et. 63 amp hovedsikring, 20 kurser. Automatsikring. Jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Alle kurser er ikke merket. Jeg anbefaler et helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på dekker, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kableslinger?
Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler et helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

Generell kommentar

Jeg anbefaler et helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- 6 kg brannslukningsapparat fra 2016. Røykvarsler er i orden.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

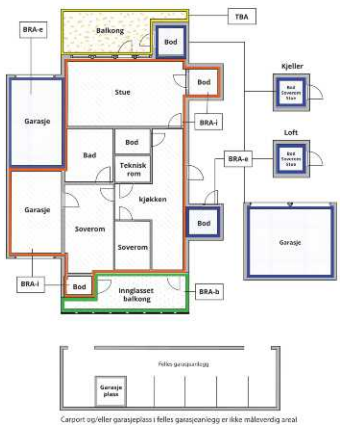
Hva er måleverdig areal?

Areal i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbar gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
	Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
	GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggetekniske forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	176			176	65
2. Etasje	80			80	2
SUM	256				67
SUM BRA	256				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang/hall, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Kjølerom, Vinkelstue, Soverom, Bod, Bod 2, Garasje		
2. Etasje	Hall/loftstue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod/benyttet som soverom, Garderobe, Bod/kott		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Vaskerom i boligens 1 etasje er er opprinnelig byggemeldt som matbod jf. godkjente bygningstegninger datert 9.3.1987. Deler av kjøkkenet er opprinnelig byggemeldt som vaskerom jf. godkjente bygningstegninger datert 9.3.1987. Det er laget et soverom i 1.et. som var en del av stuen tidligere. Soverom i loftetasje over garasje er opprinnelig byggemeldt som bod jf. godkjente bygningstegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	194	62



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Milena og Goran Vucic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	601	171		0	891.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Agatveien 12

Hjemmelshaver

Vucic Goran, Vucic Milena

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Barnevennlig strøk med liten trafikk. Kort vei til barnehage, barneskole, ungdomsskole, idrettsanlegg og div. butikker. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum i nærheten. Fine turområder.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket. Kommer frem på salgsoppgave ved salg.

Om tomten

Steinlagt gårdsplass og rundt deler av huset. Granitt kantsteiner. Plen, busker og hekk. Smijernsgjerde. Parkering i garasje eller gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket. Kommer frem på salgsoppgave ved salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 910 000	2022



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.05.2025		Gjennomgått	4	Nei
Norges Eiendommer	21.05.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	
2	28.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrern bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, pipe, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/balkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammelektrode og pigger).
- Utvidet fuksøk (hultaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

I Verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IP1255>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgraden

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250078
Adresse	Agatveien 12		
Postnr.	1639	Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 9 måneder
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningssikring?		Fremtind	Polise/avtalenr
Selger 1 Fornavn	Goran	Etternavn	Vucic
Selger 2 Fornavn	Milena	Etternavn	Vucic

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Byttet dusjkabinett på badet i første etasje 2022
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
☒ Nei ☐ Ja
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- 20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- ☐ Nei ☐ Ja Kommentar
21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
28. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Byttet inngangsdør 2023, byttet gulv i hele andre etasjen 2022, malt hele huset innvendig 2022, malt huset utvendig 2023, lagt kantstein/brostein langs baksiden av huset 2024

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prisliste her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒ Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐ Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 22/05/2025 18:47:51 (EES-versjon: 3)

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 601 Bnr.: 171 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Agatveien 12
Gatenr: 51050
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:12.05.2025 kl. 15.32

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettingetshavere til eiendomsrett
2022/929628-1/200 23.08.2022
21:00 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Fritt salg
VUCIC GORAN
F.NR: IDEELL: 1/2
VUCIC MILENA
F.NR: IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgiverieiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnbokskritene til de respektive avgiverieiendommene.

1986/402388-1/86 06.06.1986 ERKLÆRING/AVTALE
PLIKTIG MEDLEMSKAP I
HUSEIERFORENING/VELFORENING
M.V.

2022/929645-1/200 23.08.2022
21:00 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK
Panthaver: KLP BANKEN AS
ORG.NR: 993 821 837



STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:
1986/402388-2/86 06.06.1986 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold
av ledninger m.m.

GRUNNDATA

1986/401000-1/86 05.03.1986 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR:
3107 GNR: 601 BNR: 129

2020/976849-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 601 BNR: 171

2024/926321-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 601 BNR: 171

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192250078
Vår referanse: 3751587/26397068
Bestilling: C3 2025-05-13 (8) 28

Dato
13.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
402388	86	6.6.1986	ERKLÆRING/AVTALE VILKÅR I KJØPEKONTRAKT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	601	171	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT

06 JUN 86 02388

SORENSKRIVEREN I
SARPSBORG A.88

KJØPEKONTRAKT

Mellom A/S Borge Tomteselskap (heretter selgeren) og

Kai-Erik Herlovsen

fødsel- og personnr. 230959

(heretter kjøperen) er det i dag inngått slik kontrakt:

1.

Selgeren overdrar til kjøperen en tomt for enebolig i boligfeltet Moen II.

Tomten har i stadfestet reguleringsplan av 22.12.82 fått betegnelsen Asatveien 12 og gitt betegnelsen bnr. 171 i Borge.Tomten er oppmålt til 891.4 m².

Det som nedenfor er bestemt om kjøperen skal også gjelde for hans rettsetterfølgere.

2.

TOMTEPRIS

Kjøpesummen, som skal omfatte selgerens omkostninger til erverv av grunn og opparbeidelse av feltet, er foreløpig beregnet til kr. 119.176,-.

Selgeren forbeholder seg å regulere kjøpesummen, opp eller ned så snart byggesaken på feltet Moen II er ferdig, idet kjøperen er gjort uttrykkelig oppmerksom på at den beregnede kjøpesum utelukkende er uforbindelig og foreløpig. Oppgjør skjer med hjemmelsinnehaver på avslutningstidspunktet.

For kjøpesummen opparbeider selgeren

- a) Offentlige veier og hovedanlegg for vann og avløp innenfor området i overensstemmelse med godkjente planer.
- b) Vei fra offentlig vei, jfr. pkt. a ovenfor, og frem til tomtegrense til de tomtar som ikke ligger til, eller har adgang direkte til offentlig vei.
- c) Stikkledninger for vann og avløp en meter inn på tomta.

3.

OMKOSTNINGER FOR KJØPEREN I TILLEGG TIL KJØPESUMMEN.

Utgifter til opparbeidelse av vei fra tomtegrense til bolig, og tekniske anlegg forøvrig som ikke er nevnt i pkt. 2 a-c ovenfor og som er nødvendig for driften av boligen som skal oppføres på tomta, må kjøperen bekoste for egen regning i tillegg til kjøpesummen.

- 2 -

- a) I tillegg til kjøpesummen kommer for alle husstander omkostninger for tilknytning til felles TV-anlegg, samt tilknytningsavgift til el-verk og kommunale tilknytningsavgifter for vann og avløp.
- c) I tillegg kommer også utgifter til kart- og delingsforretning, tinglysing av målebrev og utgifter til dokumentavgift og tinglysningsgebyr for kjøpekontrakt og skjøte.

Kjøperen er gjort kjent med at han årlig må betale kommunale avgifter som knytter seg til eiendommen og serviceavgift for TV dersom kabelanlegget ønskes benyttet.

4.

BETALING AV KJØPESUMMEN

- a) Kjøpesummen og de omkostninger som er nevnt under 3 a og c skal betales til selgeren med kr. 128.165,- innen 16. mai 1986.

Kommunale avgifter under punkt b blir krevet opp direkte av de kommunale etater.

Oppgitte priser gjelder til 1.5.1986. Etter denne dato vil prisene bli belastet med renter. (For tiden 13 % p.a.)

- b) Dersom endelig regnskap for feltet viser at den beregnede kjøpesum er for lav, plikter kjøperen å betale det overskytende beløp innen 2 mnd. etter at underretning er mottatt fra selger.

Kjøper kan ikke nekte å betale med den begrunnelse at beløpet er uriktig beregnet, eller på annet grunnlag, idet kjøperen i såfall kan ta forbehold ved innbetalingen og i tilfelle rette krav om tilbakebetaling mot selgeren ved de ordinære domstoler dersom ikke partene skulle komme frem til en minnelig ordning.

- c) Dersom endelig regnskap skulle vise at den beregnede kjøpesum er for høy, skal selgeren tilbakebetale det overskytende beløp til kjøperen 2 mnd. etter at regnskap foreligger.

5.

HJEMMELSOVERFØRING

Tinglysing av skjøte finner sted etter at kjøpesummen med tillegg av alle omkostninger under pkt. 3 a og c er betalt til selgeren.

- 3 -

I den utstrekning ikke endelig regnskap foreligger når forholdene ellers ligger til rette for tinglysing, vil skjøte likevel bli tinglyst dog således at selgeren herved forbeholder seg rett til å betinge seg tilstrekkelig pantsikkerhet i tomten for mulig forhøyelse av kjøpesummen, jfr. pkt. 4 ovenfor.

6.

TILBAKESKJØTING

Hvis kjøperen ikke betaler restbeløpet med omkostninger innen den frist selgeren fastsetter når restavregningen presenteres, kan selgeren heve kjøpet. I så fall plikter selgeren bare å betale tilbake det beløp kjøperen har innbetalt, uten tillegg av renter.

Dersom kjøpet gjøres om, etter kjøpers ønske og med selgers godkjenning, refunderer selgeren på samme måte bare det innbetalte beløp, uten tillegg av renter.

Hvis skjøtet allerede er tinglyst, dekker kjøperen kostnadene for tilskjøting og tilbakeskjøting.

7.

BYGGEFRIST- VIDERESALG

a) Innen 2 år etter at kjøper har mottatt underretning om at tomten er byggeklar, jfr. pkt. 8, må bebyggelse av tomten være påbegynt. Med "påbegynt" menes at grunnmur må være oppført og reising av huset igangsatt. I motsatt fall har selgeren/kommunen rett til å løse tomten. Dersom kjøper ikke har utført noen arbeider på tomten, settes løsningssummen til kjøpesummen med tillegg av omkostninger til kart- og delingsforretning og tinglysing av målebrev, men uten tillegg av renter.

Dersom kjøperen har utført arbeider på tomten, settes løsningssummen til det ovennevnte beløp med tillegg av den verdi de utførte arbeider på tomten representerer for selgeren med henblikk på videre salg.

Selgeren/kommunen kan også løse eiendommen dersom bebyggelse ikke er fullført innen 2 år etter at den er påbegynt, jfr. over. Løsningssummen fastsettes også da etter de samme regler som i forrige avsnitt.

Dersom ikke partene blir enige om løsningssummen, blir denne å fastsette ved voldgiftsskjønn av 3 menn hvorav partene oppnevner en, og sorenskriveren i Sarpsborg den tredje, som skal fungere som voldgiftsskjønnets formann. Forøvrig skal reglene i tvistemålslovens kap. 31 om voldgift gjelde tilsvarende.

b) Selgeren/kommunen har forkjøpsrett ved frivillig salg inntil bebyggelsen er fullført. Bestemmelsene om lønsum og voldgift under litra a gis tilsvarende anvendelse.

- 4 -

8.

TOMTEOVERTAKELSE

Kjøperen besikter tomten under tomtevalget og gjør seg kjent med forholdene på stedet.

Om trær, gressbunn og lignende skulle bli skadet eller fjernet på tomten under opparbeidelse av vegger og ledningsgrøfter, overtar selgeren intet ansvar herfor.

Kjøperens rett til å disponere over tomten inntre ikke før overtakelsesforretning er holdt. Bygge- og anleggsarbeide på tomten må ikke settes igang før melding er gitt om at tomten er byggeklar og overtakelsespapirer undertegnet.

Kjøperen overtar tomten i den stand den befinner seg.

9.

BEBYGGELSE

For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder reguleringsplanen med reguleringsbestemmelser samt kommunale vedtekter.

Korleggerarbeidet på tomten må anmeldes samtidig med det øvrige byggearbeidet.

Når kjøperen overtar tomten plikter han å ta vare på den eksisterende vegetasjon.

Selgeren har ved salg av andre tomter i feltet rett til å foreta endringer i reguleringsplan, servitutter og bestemmelser uten at kjøperen kan fremme noen innsigelser i den forbindelse.

Det er på tomten ikke tillatt å drive handels- eller verkstedsvirksomhet.

10.

ADKOMST

Før anleggsarbeidet/byggearbeidet igangsettes, må det anlegges adkomst inn til tomten. Denne bekostes av tomtekjøperen. Etter utført arbeide plikter han å sette offentlig veg i samme stand som før.

Adkomsten må, der veggrøften gjør dette nødvendig, anordnes med minimum 8" armert sementrør eller bedre som gjennomløp for vannet. Gjennomløpet bekostes av tomtekjøperen og utføres etter vegmyndighetenes anvisning.

- 5 -

Det påhviler også tomtekjøperen å holde gjennomløpet i orden og åpent for vanngjennomgang til enhver tid.

Private aukjorsler skal utføres i samsvar med reguleringsbestemmelsene.

Kjøperen er oppmerksom på at han ikke har anledning til å bruke veier eller grefter som opplagsplass for materialer eller masse. Det er ikke tillatt å benytte beltegående maskiner på regulert veggrunn uten at spesiell tillatelse er innhentet fra tomteselskapet/Borge kommune. Rydding- og anleggsarbeider på tomten må ikke igangsettes før melding er gitt om at tomten er byggeklar.

11.

STIKKLEDNINGER

Stikkledning til tomten er markert med 2" x 4" plank. Ved husplassering/høydefastsetting må tomtekjøper forvissig seg om at uttrekk er mulig ved eventuelt å blottlegge stikkledningen.

Stikkledningen er tomtekjøpers eiendom og ansvar fra offentlig ledningsnett, d.v.s. fra og med anordningsklammer på hovedledning.

12.

GJERDE

Selgeren og kommunen er fritatt for gjerdeplikt mot tomten. Forevrig gjelder de alminnelige regler om gjerdeplikt.

Dersom tomtekjøperen vil sette opp gjerde eller annen form for innhegning (jfr. reguleringsbestemmelsene), må denne settes i regulert vegkant.

Om tomtekjøperen finner det ønskelig av hensyn til tomtens utnyttelse å sette opp forstøtningsmur langs veg, må muren utføres og bekostes av tomtekjøperen. Arbeidet må ikke påbegynnes før planen er anmeldt for og godkjent av bygningsrådet.

Kommunen overtar intet ansvar om innhegningen skulle bli skadet ved snøbroyting eller annet vedlikehold av offentlig veg.

13.

VEGGROFT

Hvor tomten grenser til veg som opparbeides i henhold til gjeldende reguleringsplan, kan kommunen/tomteselskapet legge de nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger innenfor tomtens grensene vederlagsfritt.

Det påhviler tomtekjøperen å sørge for renhold, opprensning og slått av eventuell veggroft eller annet areal utenfor eiendommen fram til opparbeidet vegkant.

- 6 -

Det påhviler tomtekjøperen ved opparbeidelse av skråningskanter mot friområder/lekeplasser, å påse at disse sikres og holdes vedlike. Friområder/lekeplasser kan ikke benyttes som lagerplass, fyllplass.

Dersom krav om opprydding/sikring fra selger/Borge kommune ikke utføres etter 14 dagers varsel, kan selger/Borge kommune utføre arbeidet for tomtekjøpers regning.

14.

DELTAGELSE I VELFORENING

Kommunen kan kreve at samtlige tomtekjøpere innen for feltet danner og driver en velforening med oppgave å ivareta felles interesser og felles ansvar.

Kjøperen forplikter seg til å betale sin andel av en eventuell velforenings utgifter i overensstemmelse med årsmøtets beslutning.

Hvis det dannes en velforening innenfor feltet, skal foreningens vedtekter godkjennes av kommunen. Velforeningen kan bare oppløses med kommunens samtykke.

15.

OPPARBEIDELSE AV ANLEGG

Selgeren påtar seg intet ansvar om arbeidene med veg, vann og kloakk skulle bli forsinket etter planen, slik at tomten blir stilt til disposisjon for kjøperen senere enn beregnet.

16.

LEDNINGER OVER TOMTEN

I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over tomten, gir kjøperen Borge kommune rett til å ha ledningene liggende, samt adgang til eiendommen for fremtidig inspeksjon og vedlikehold.

Elektrisitetssverket og Televerket er berettiget til stolpefeste og luftstrekke, samt legging av kabler, uten å yte erstatning herfor.

Den enkelte eier av tomt som er utskilt av tomtfeltet er berettiget til å legge og ha liggende private stikkledninger for vann, spillvann og overvann over tilstøtende tomt fram til hovedledninger, samt rett til fremtidig adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold.

Ledningene legges etter anvisning fra kommunens tekniske etat.

- 7 -

Kjøperen forplikter seg til ikke å bygge over eller beplante ovennevnte ledningstracéer. Videre må kjøperen ikke bygge så nær ledningene eller fylle opp i så stor høyde over ledningene at reparasjonsarbeider vanskeliggjøres. Heller ikke må ledningene ved annen forandring av terrenget utsettes for skade ved frost eller på annen måte.

Dispensasjon fra bestemmelsene i dette punkt kan ikke gis uten skriftlig samtykke av de respektive etater.

Det vedlikeholdsarbeidet som utføres på annenmanns grunn, må utføres så skånsomt som mulig for å unngå skade. Terrenget skal såvidt mulig bringes tilbake til samme tilstand som før arbeidet ble påbegynt. Skader som ikke på forsvarlig måte kan utbedres, skal det betales erstatning for av den som eier ledningen.

17.

KONTRAKT

Nårværende kontrakt er utstedt i to eksemplarer - ett til hver av partene.

18.

SPESIELLE VILKÅR

Fredstad den 29/4..... 1986

AS BORGE TOMTESELSKAP

Borge

Selger

Borge

Kj. Ch. Helander

Kjøper



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 601	Bnr: 171	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Agatveien 12 ▼		
Areal:	891.1	m² *	
Antall boenheter:			

OBS!

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 164 Moen	Formål/Hensynssone: 110 - Boliger 710 - Felles avkjørsel	Godkjent/vedtatt: desember 22, 1982
Reguleringsbestemmelser: Regbest164_160.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Agatveien 12, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 601/171/0/0

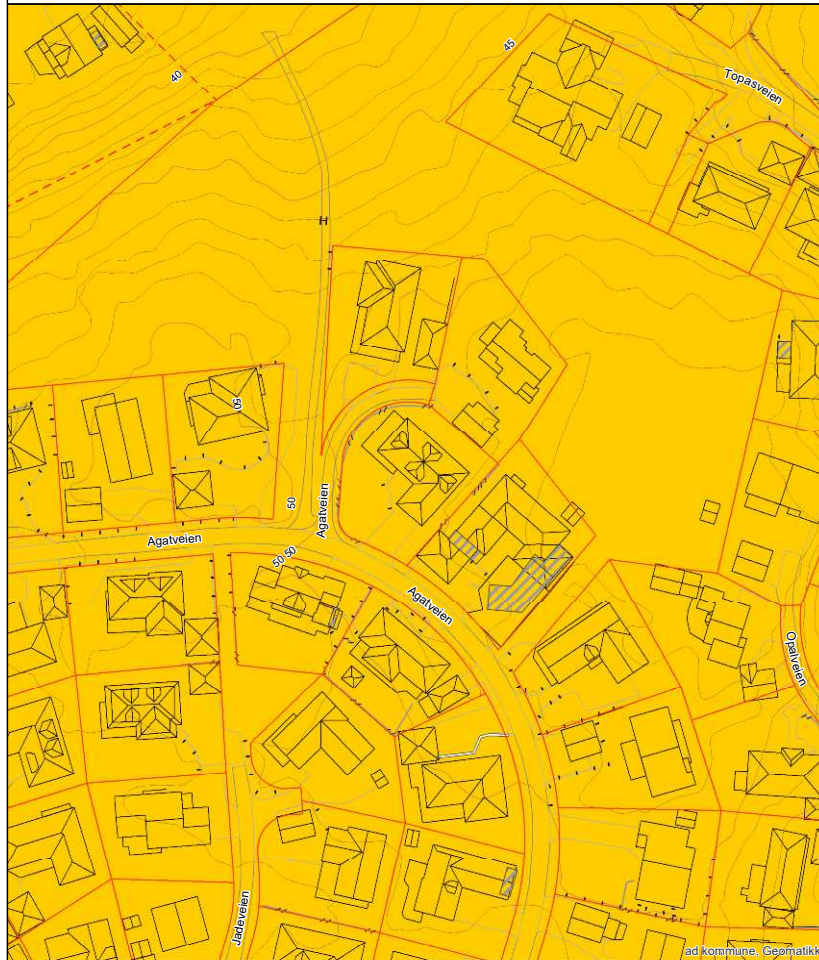
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-12



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Agatveien 12, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 601/171/0/0

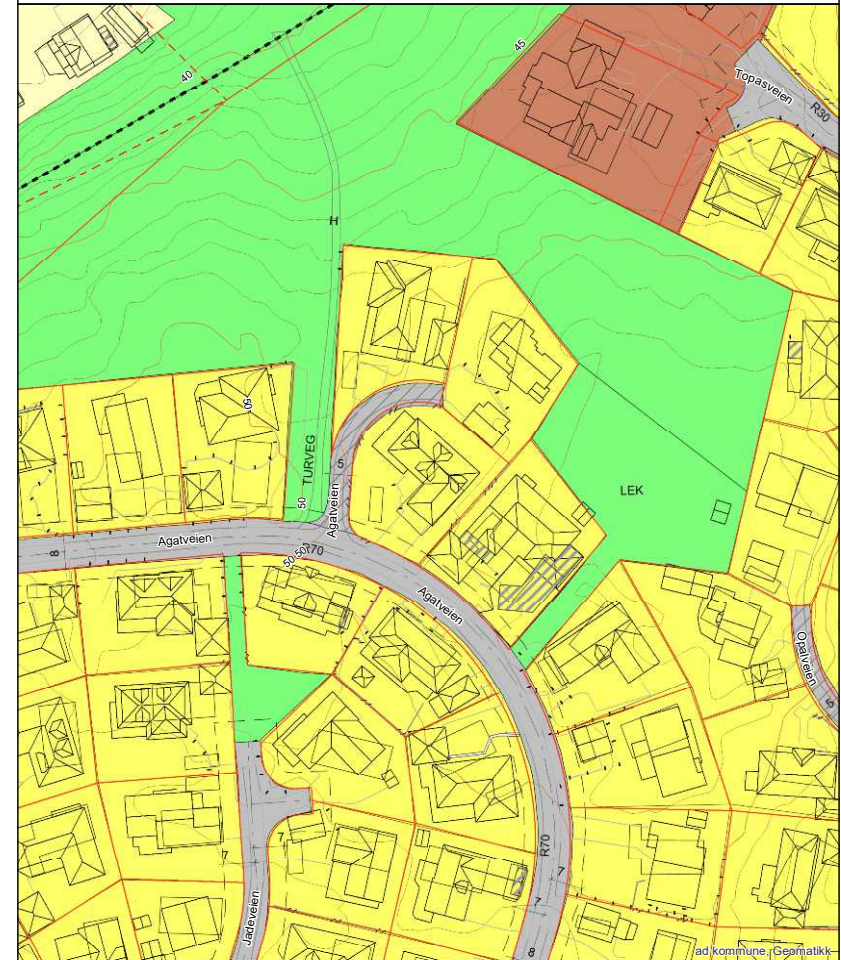
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-12



Planident: 164
Ikrafttredelsesdato: 22.12.1982
Plannavn: Moen

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

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



Plan nr.: 164

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR MOEN, BORGE KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Areal for konsentrert småhusbebyggelse.
Felt B 1 og B 2.

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- b) Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.
- c) Utnyttingsgraden skal ikke overstige 0,25.
- d) Skjermvegg i inntil 210 cm høyde kan plasseres i nabogrense.
- e) Hvert bolighus skal på egen tomt ha plass for garasje/carport for 1 bil samt 1 biloppstillingsplass i tillegg. Plassering av garasje/carport skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset.

§ 3

Areal for eneboligbebyggelse

- a) Frittliggende eneboliger kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- b) Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning.
- c) Bygningenes grunnflate, inklusive garasje/bod må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.
- d) Garasje/bod kan plasseres som frittliggende eller som tilbygg til bolighuset. Frittliggende garasje/bod kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 kvm. Garasje/bod skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg form og farge.
- e) Garasje/bod kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene plasseres i nabogrense. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan ved byggemelding for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.
- f) Bygningene skal ha saltak eller valmtak.

- g) Gesimshøyde fastsettes av bygningsrådet.

§ 4

Areal for allmennyttige formål og offentlig bebyggelse

- a) Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer pluss kjeller eller underetasje.

Bygningene skal ha saltak, og være tilpasset omgivende bebyggelse.

Bebyggelsens utforming, avkjørsel, parkering og innhegning skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5

Areal for friområder

- a) Lekeplasser og turveier skal tilpasses eksisterende terreng.
- b) Bygningsrådet kan bare tillate bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til bruken av friområdene.
- c) Opparbeiding av større lekeplasser skal skje etter detaljplan som er godkjent av bygningsrådet.

§ 6

Fellesbestemmelser

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Bygningsrådet kan nekte bruk av farger som etter bygningsrådets skjønn er skjemmende.
- c) Gjerders utførelse høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- d) Boligområdene kan ha fellesanlegg for radio og tv. Fellesanlegg skal godkjennes av bygningsrådet.
- e) Bestående vegetasjon skal søkes bevart. De ubebygde områdene må gis en tiltalende form og behandling.
- f) Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innen rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Borge kommune.

Stadfestet : 22.des.1982.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 601/171/0/0
Eierrepresentant: Vucic Milena
Regningsmottaker: Vucic Milena

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	601	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	171	Oppgitt areal	891 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	891,1 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER (Antall: 1)					
Adresse	Agatveien 12 1639 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn Grunnkrets	Begby	Kirkesogn Valgkrets	Borge Begby

BYGNINGER (Antall: 1)					
Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6325947	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		276

TINGLYSTE EIERE (Antall: 2)					
Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle	
VUCIC MILENA	Agatveien 12	1639 GAMLE FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver	
VUCIC GORAN	Agatveien 12	1639 GAMLE FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver	

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.06.2025	1/1	0 kr 466,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.06.2025	1/1	0 kr 1 599,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.06.2025	1/1	0 kr 2 603,00
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.06.2025	1/1	0 kr 3 398,00
60	ESkatt Bolig	3 596 900,00 0/00	kr 3,20	01.06.2025	1/1	0 kr 11 510,00
350	AKONTO AVLØP	24,00 M3	kr 32,18	01.06.2025	1/1	0 kr 965,00
250	AKONTO VANN	24,00 M3	kr 16,80	01.06.2025	1/1	0 kr 504,00
kr 21 045,00						

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
89824512	100	100	Stipulert forbruk	31.12.2024	2024	24	5013



Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
15. Mai 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	601	Bnr.:	171	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Agatveien 12					

Beskrivelse av dette produktet:
W101061700 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:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 31.07.2023
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	X	Ukjent:
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato:31.07.2023

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Vucic Milena

Agatveien 12

1639 Gamle Fredrikstad

Adresse: Agatveien 12 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 6325947
Eiendom: 601 / 171 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Ikke utført 31.07.2023
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 15.05.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Cato Eriksen
Avtale nr: 20815

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.

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.



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 19. mai 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 601 **Bruksnr.:** 171 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Agatveien 12, 1639 GAMLE 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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 12.5.2025

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 601 / 171 / 0 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketær 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 brenselstanker 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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnfurensning er registrert på eiendommen

side: 1

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Agatveien 12, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 601/171/0/0

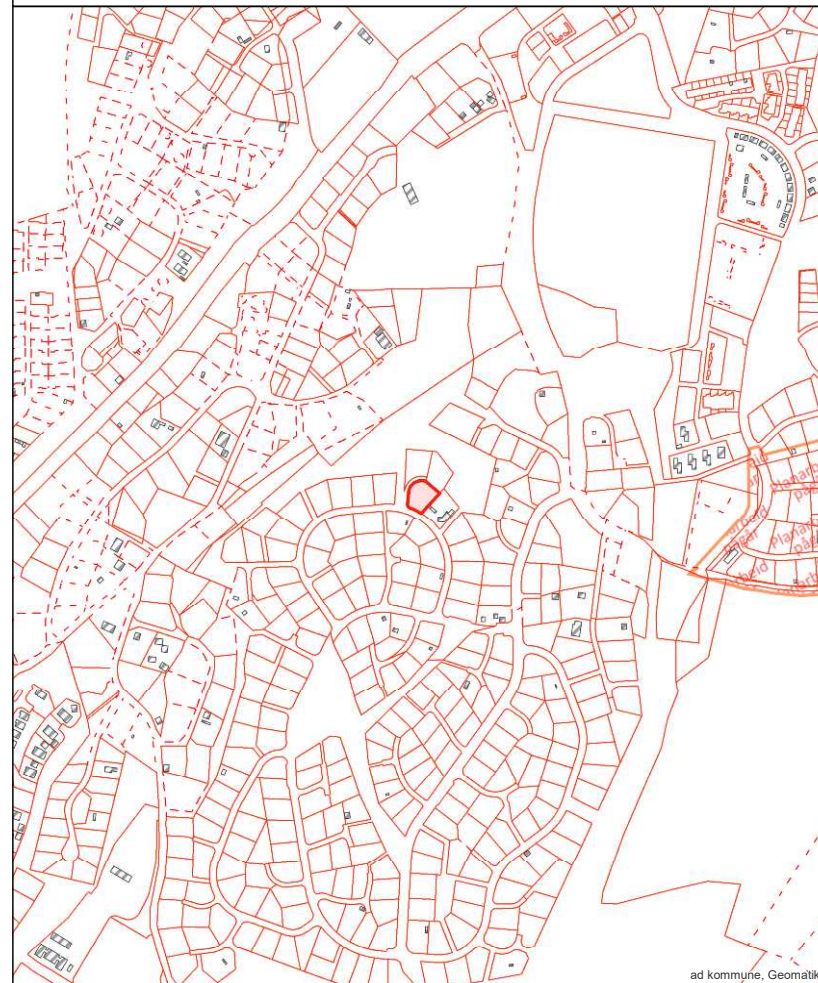
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-05-12



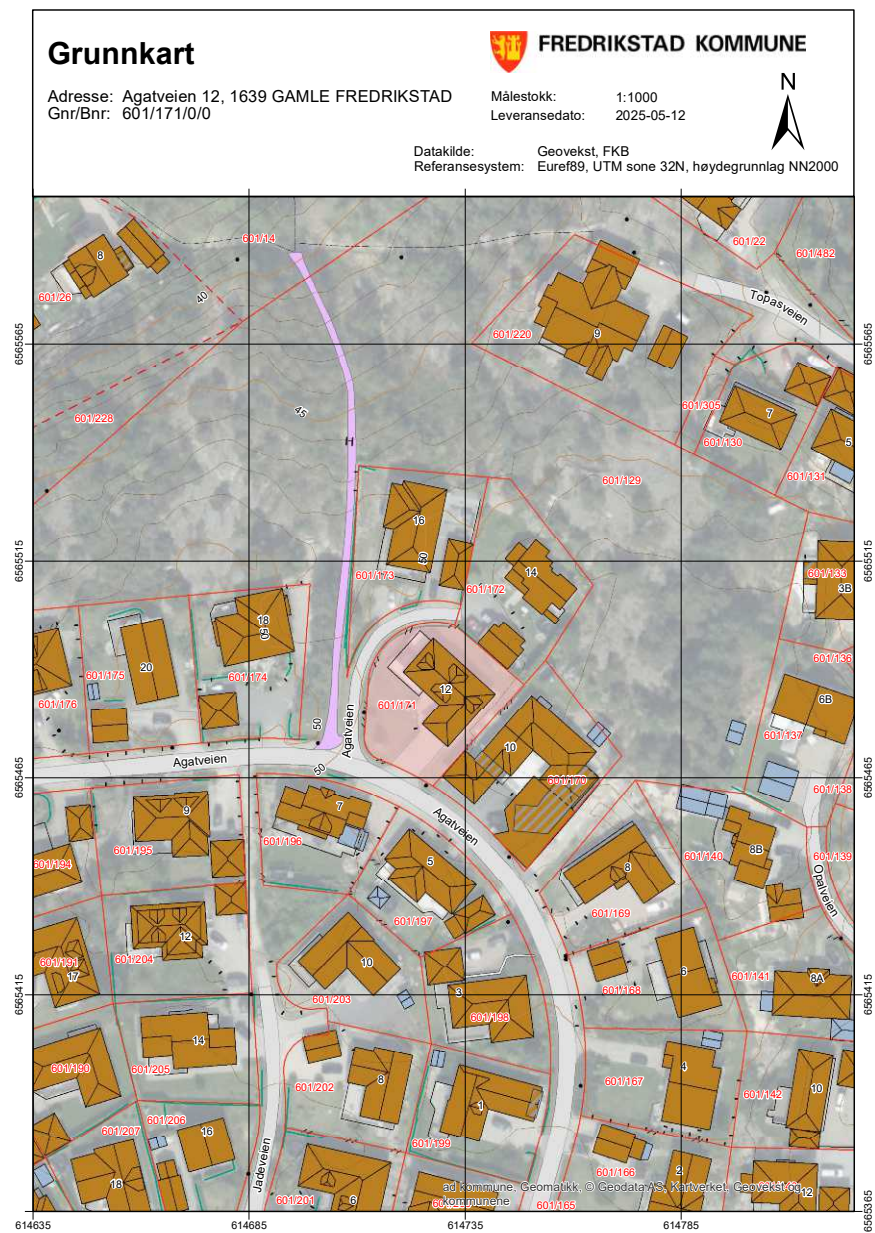
Planident:
Plannavn:

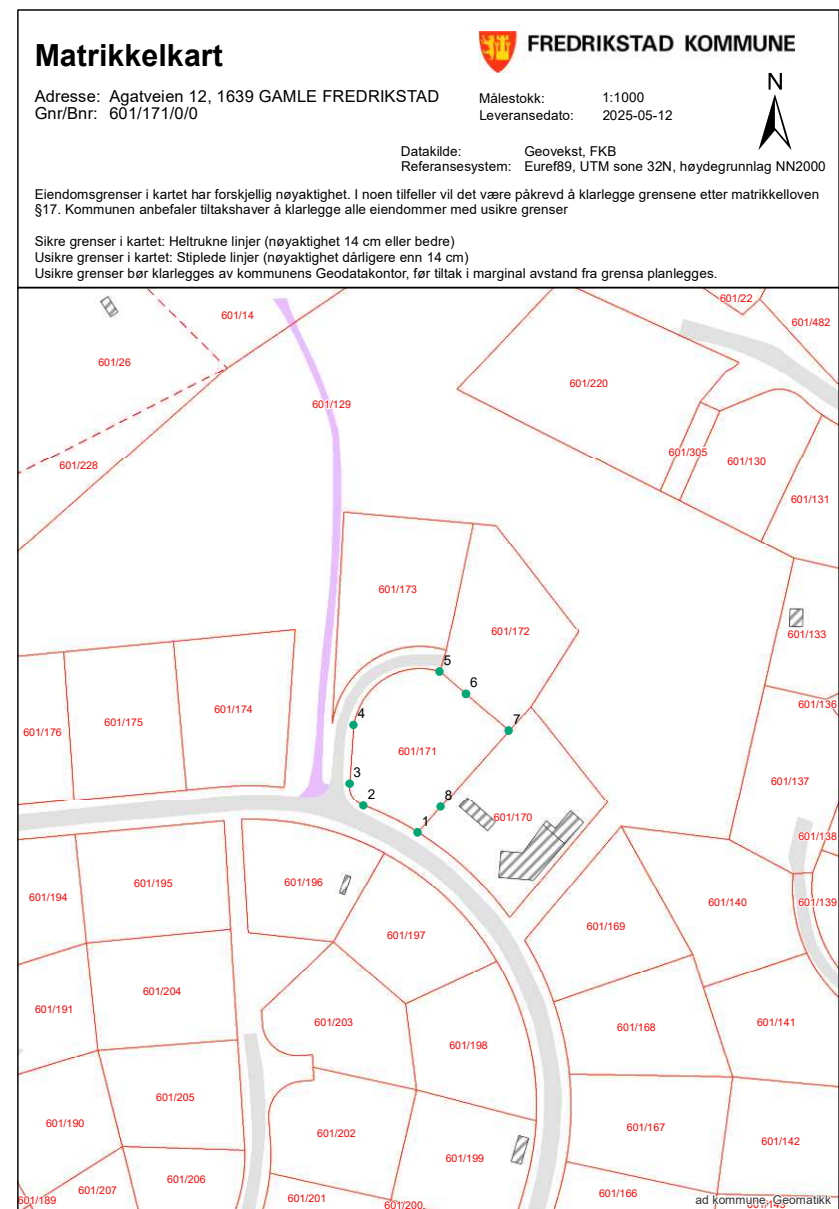
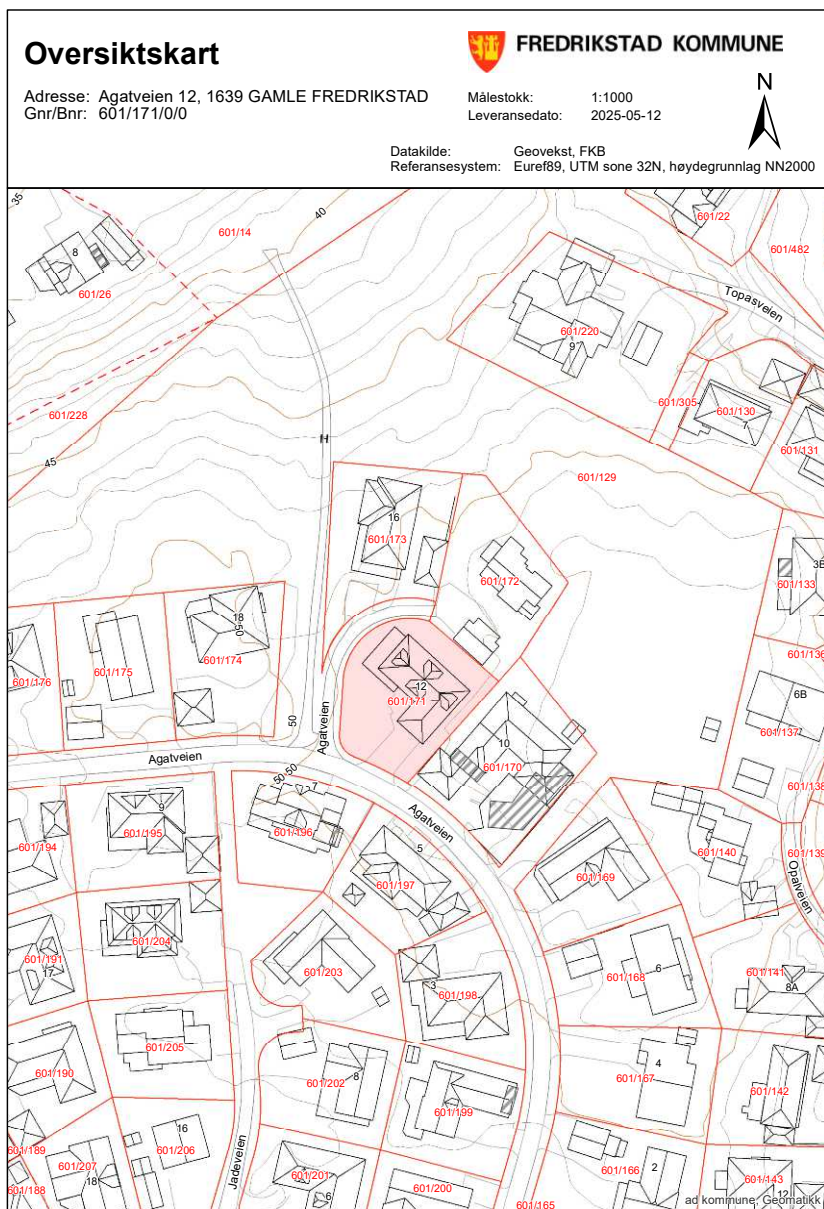
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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



ad kommune, Geomatikk





Grensepunktrapport

Rapportdato : 12.5.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (km²)	Arealmarknad:	Koordinatsystem:
891.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke redsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Høyhetstype	Målestode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565462.80789	614727.199146	Ikke spesifisert	14.02	Umerket	Totaltaagjen	14		73.997
2	6565468.95985	614714.631097	Ikke spesifisert	6.42	Umerket	Totaltaagjen	14		5.002
3	6565473.99704	614711.396835	Ikke spesifisert	13.57	Umerket	Totaltaagjen	14		0
4	6565467.53323	614713.363105	Ikke spesifisert	26.57	Umerket	Totaltaagjen	14		15.509
5	6565469.80475	614732.251748	Ikke spesifisert	8	Umerket	Totaltaagjen	14		0
6	6565464.72358	614738.339354	Jord	13.06	Offentlig godkjent grensemerke	Totaltaagjen	14		0
7	6565466.23506	614748.758023	Fjell	23.51	Bukt	Totaltaagjen	14		0
8	6565468.76054	614732.553065	Fjell	8.01	Bukt	Totaltaagjen	14		0

side: 1



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-601/171/0

Bruksnavn		Beregnet areal	891.1
Etablert dato	20.02.1986	Historisk oppgitt areal	891.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- ☒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
MILENA VUCIC		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
GORAN VUCIC		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	26.11.2013	26.11.2013		
AF - Annen forretningstype	26.11.2013	26.11.2013		
AF - Annen forretningstype	26.11.2013	26.11.2013		
AF - Annen forretningstype	11.01.2012	11.01.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	20.02.1986			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerkna
☒	☐	☐	☐	☐		891.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6325947	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6325947: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	276.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	276.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	23.01.1987	23.01.1987
IG - Igangsettingstillatelse	07.03.1989	07.03.1989
TB - Tatt i bruk	06.06.1990	06.06.1990

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	276.0	6	2	1 - Kjøkken

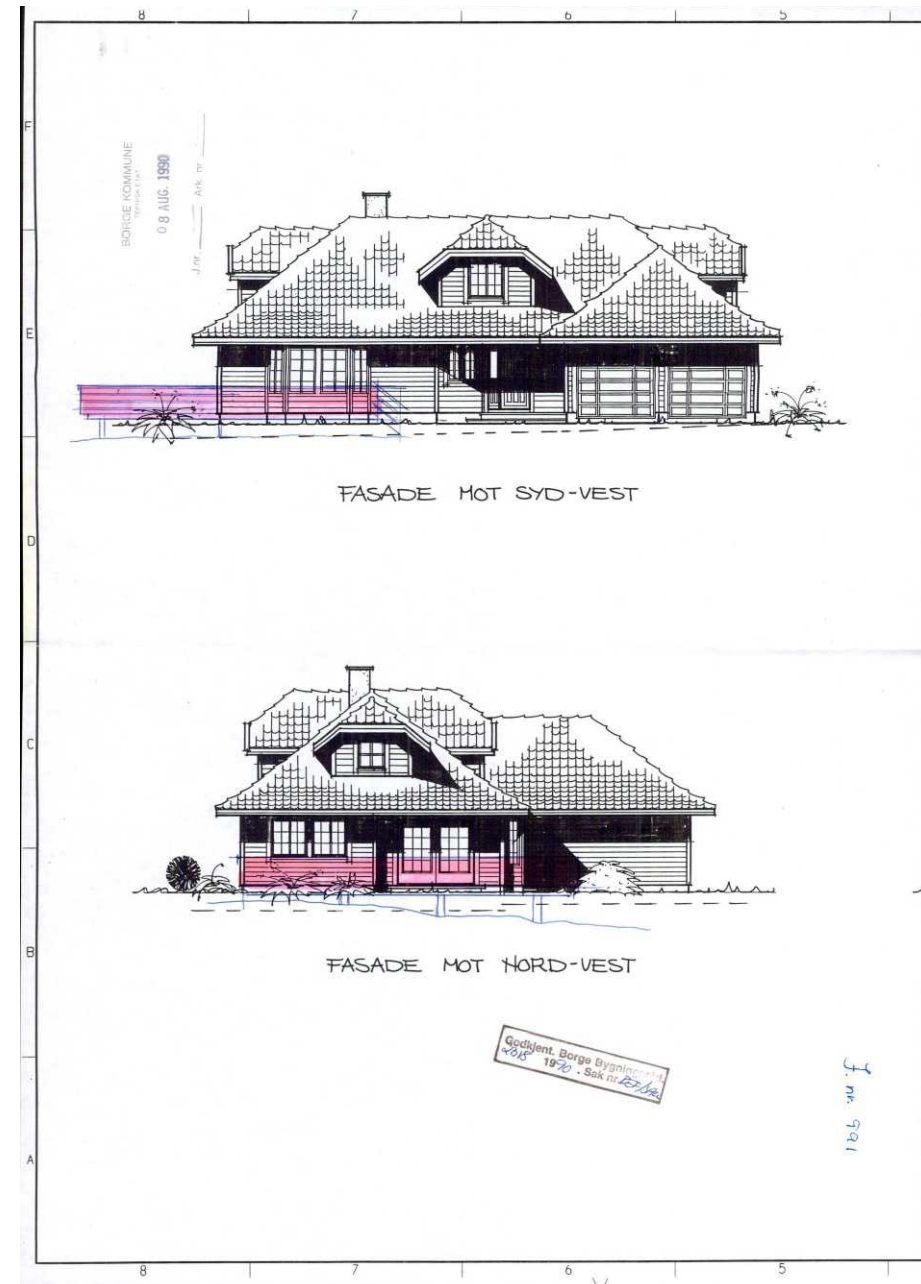
Etasjer

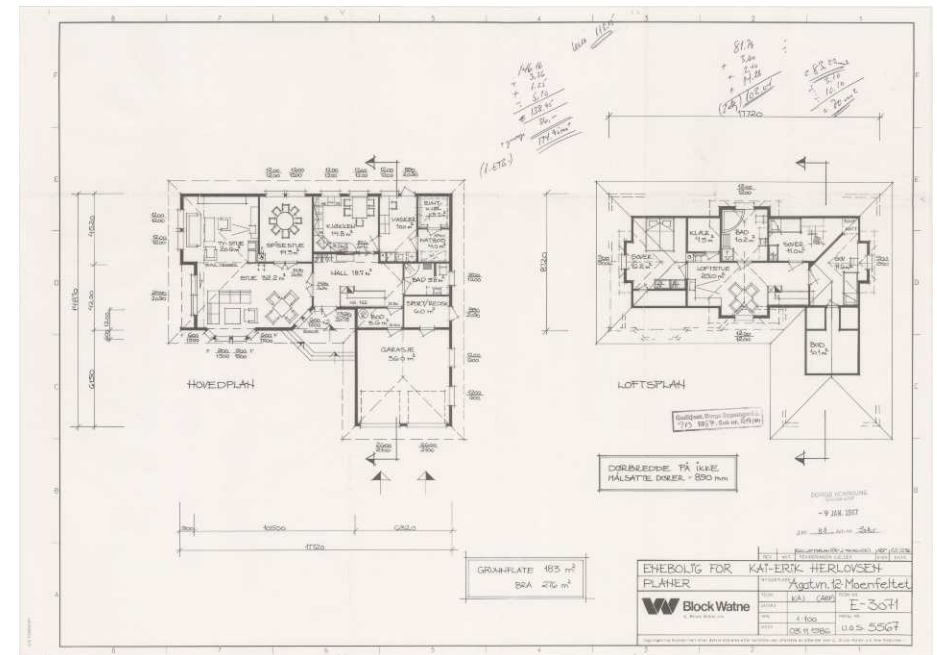
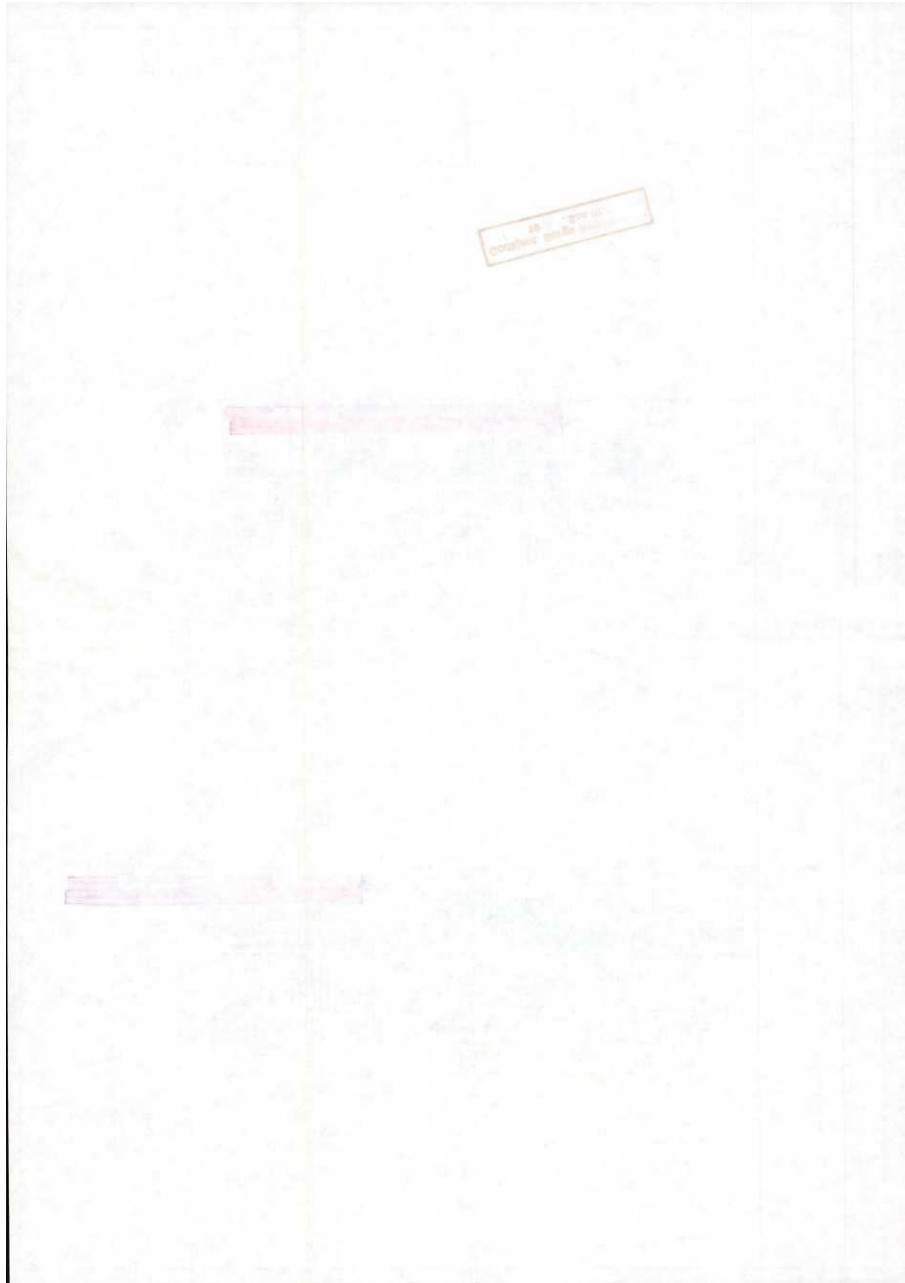
Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	174.0	0.0	174.0	0.0
H02	0	102.0	0.0	102.0	0.0

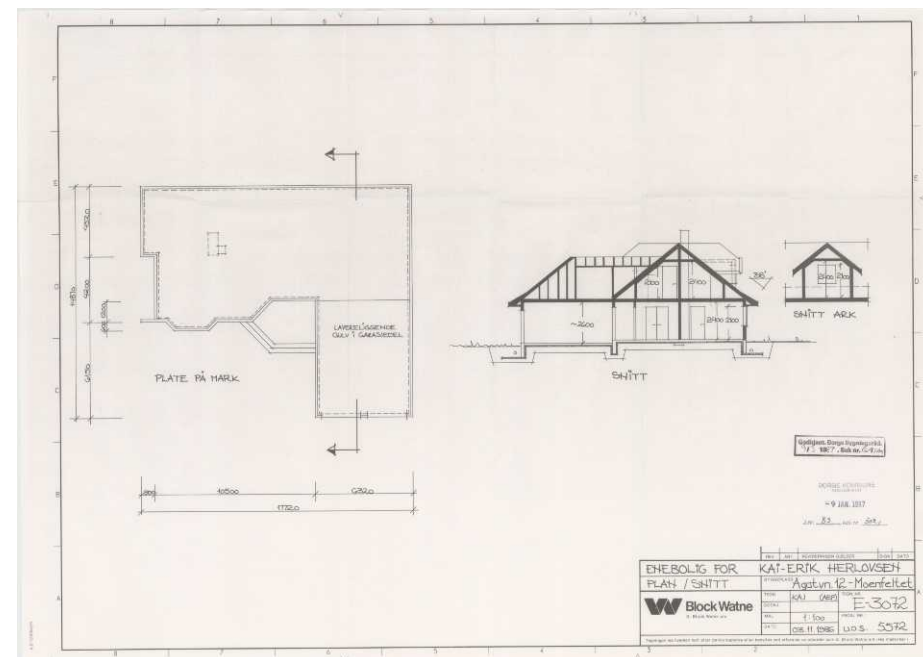
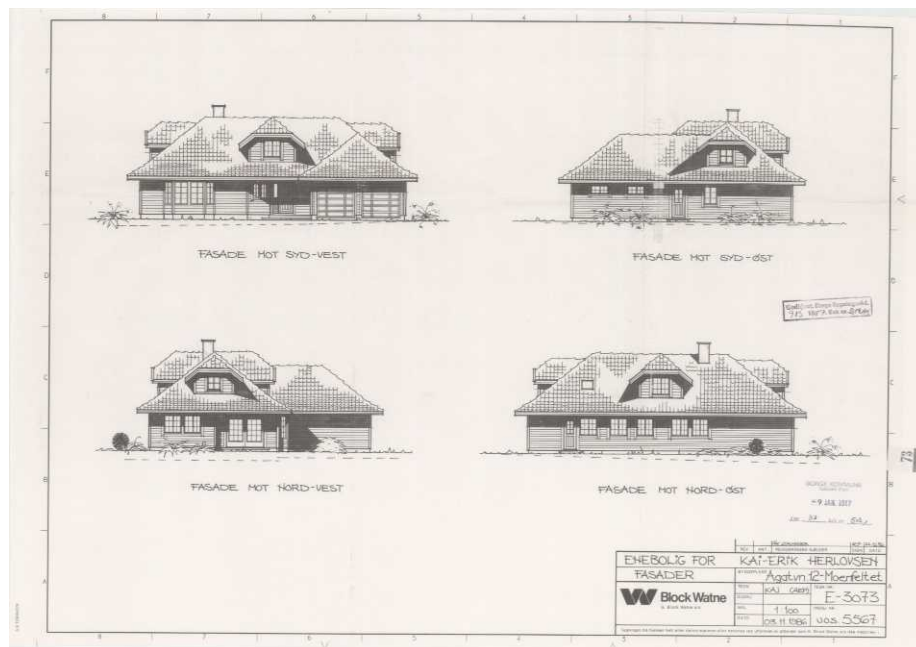
Adresser

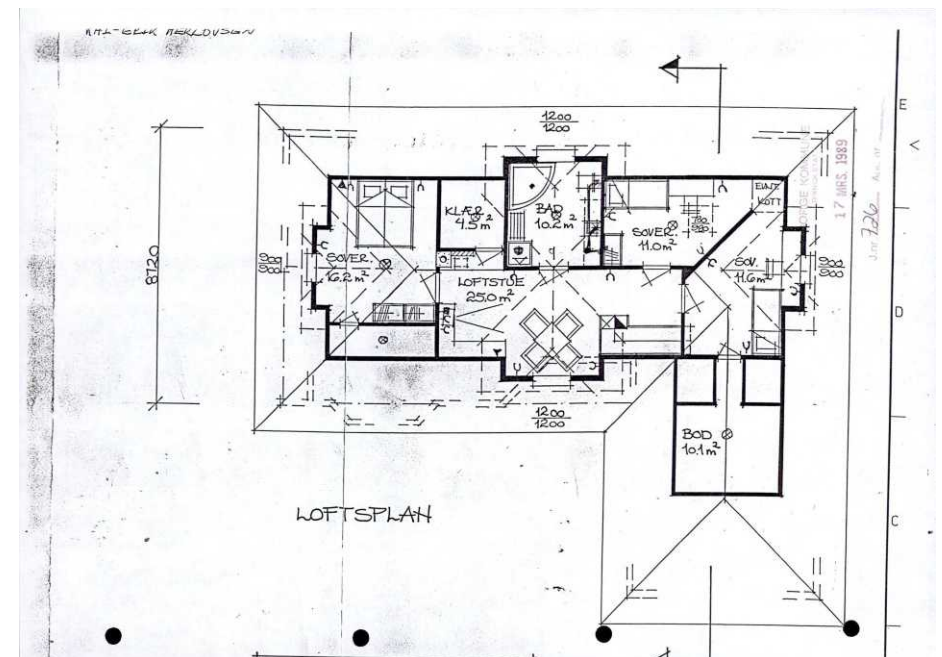
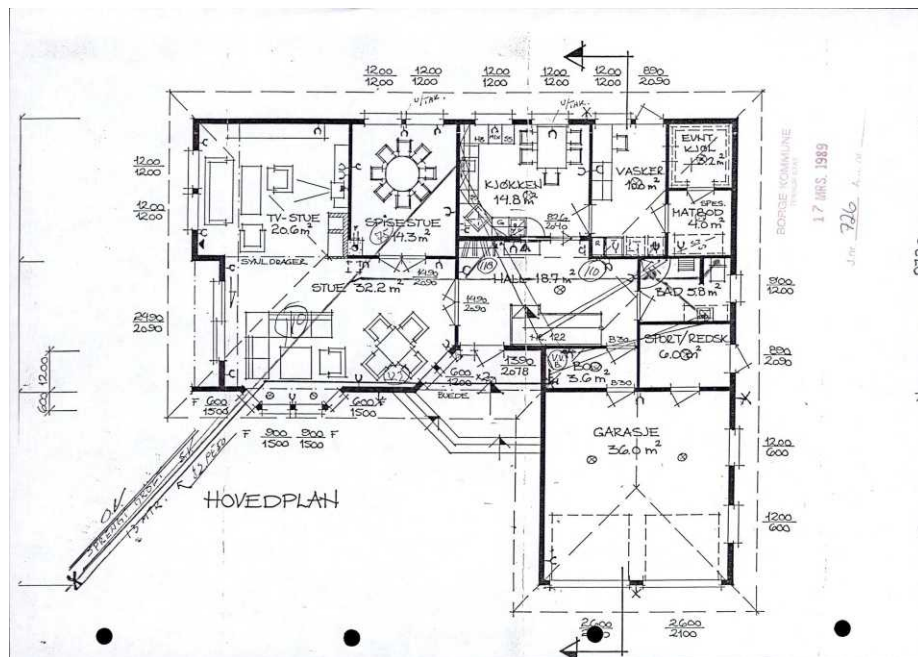
Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Agatveien	12		1639 GAMLE FREDRIKSTAD

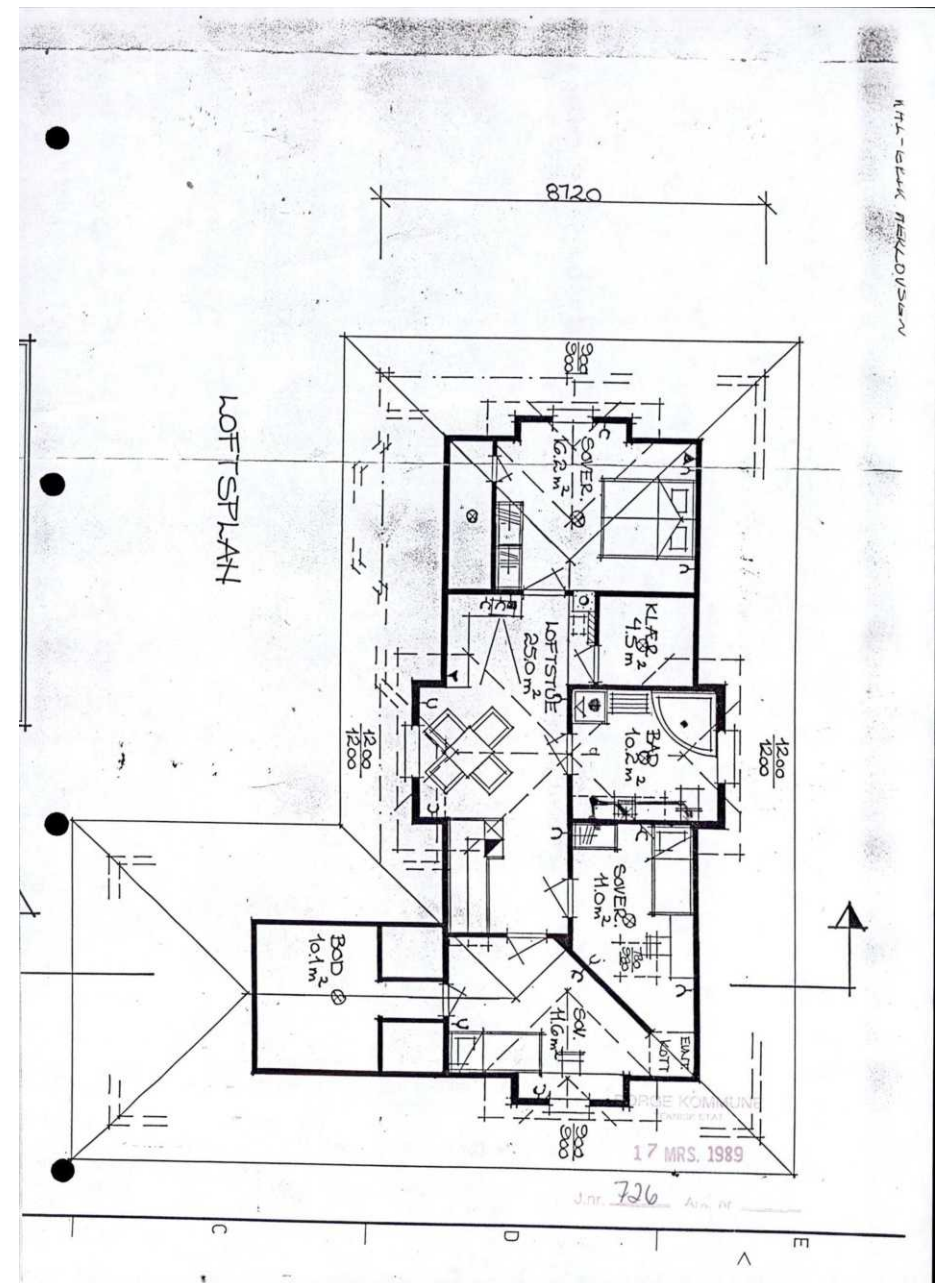
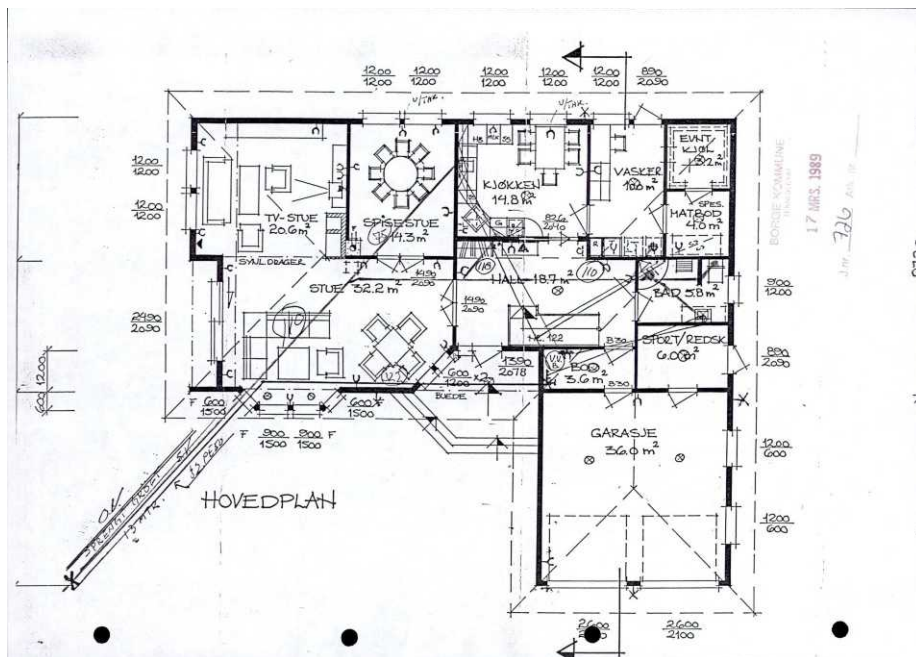
(Kommune)		BORGE	
Anmelder (navn, adresse)		Byggherre (navn, adresse)	
G. Block Watne A/S, Pellygt. 43, 1700 SARPSBORG.		Erf-Erik Herlofsen, Agatveien 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD.	
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE etter plan- og bygningloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3			
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR			
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.
Agatveien 12 Bygn.nr. 6325947	601	171	1 171
Deres søknad	Dato		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolit med garasje $BRA = 276 m^2$		
Behandling/vedtak	REF.		
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for ☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget: Ferdigstett må begjæres når nedenstående arbeid er utført Besiktiget 6. juni 1990: Innvendige arbeider: - Lufting av kjølerom - Avlufting av kloakk over tak - Ventilert i sluse og garasje Utvendige arbeider: - Planering oppfylling av adkomst til garasje m.v. - Utvendige trapper fra vaskerom m.v. - Veranda ut fra stue - Overgang mellom taknedløp til overvannsløp må tettes. Dette arbeidet må være fullført innen: 6. mnd.		
UNDERSKRIFT			
Sted	Dato	Sign. / Stempel	
Sellebakk,	6.6. 1990		
KOPI SENDT	ansvarshavende	Navn	Adresse
	andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse











ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Agatveien 12
Postnr	1639
Sted	Gamle Fredrikstad
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	601
Bnr.	171
Seksjonsnr.	
Festestr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merketr.	A2021-1338886
Dato	30.11.2021

Innmeldt av Amalie Christiansen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

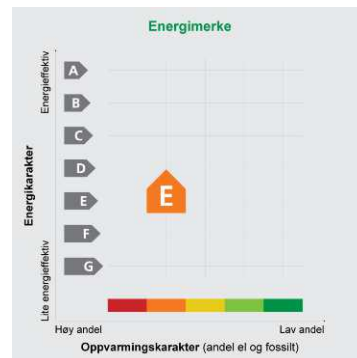
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no



Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

1

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Isolering av gulv mot grunn
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Installere luft/luft-varmepumpe

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

2

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig med utleiedel

Byggeår: 1990

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 250

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegg: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ved

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Detaljerings varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Agatveien 12	Gnr: 601
Postnr/Sted: 1639 Gamle Fredrikstad	Bnr: 171
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festnr:
Dato: 30.11.2021 11:54:19	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2021-1338886	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Amalie Christiansen	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 4: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energitilføttene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: **Fyr riktig med ved**
Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Nabolagsprofil

Agatveien 12 - Nabolaget Begby - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Begbysenter Linje 5, 630	8 min 0.7 km
Sellebakk fergeleie Linje 804	8 min 3.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	11 min 5.7 km
Gamlebyen fergeleie Linje 803, 805	11 min 5.6 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	12 min 6.4 km

Skoler

Begby barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 459 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Kjølborg skole (1-7 kl.) 261 elever, 17 klasser	6 min 2.9 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	11 min 5.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	12 min

«Det er veldig sentralt, samtidig som det er stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent

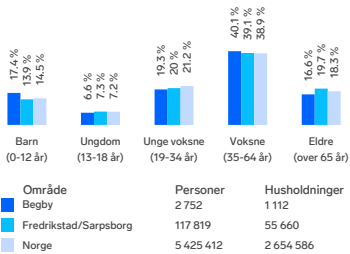


Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bjørneklova barnehage (1-5 år) 67 barn	7 min 0.6 km
Begbyenga barnehage (0-5 år) 84 barn	10 min 0.9 km
Begby Doremi barnehage (1-5 år) 65 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Meny Begby	9 min
Rema 1000 Begby PostNord	18 min 1.6 km



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

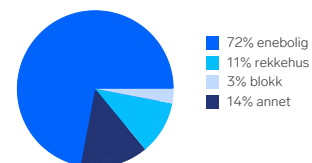
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Sport

Begby idrettsplass	5 min	0.5 km
Aktivitetshall, ballspill, fotball		
Moenfeltet ballplass	11 min	0.8 km
Ballspill		
Expressgym Sellebakk	7 min	
SKY Fitness Torp	9 min	

Boligmasse



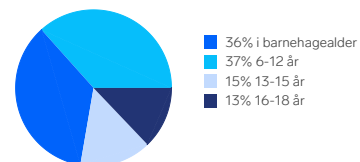
«Nytt byggefelt, sentralt mellom to byer. Barna stortrives med ny skole, nye venner og flinke lærere.»

Sitat fra en lokalkjent

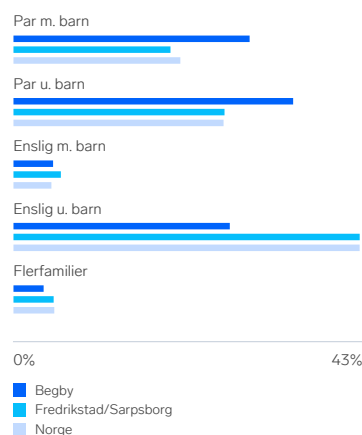
Varer/Tjenester

Østsiden Storsenter	7 min
Apotek 1 Begby	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

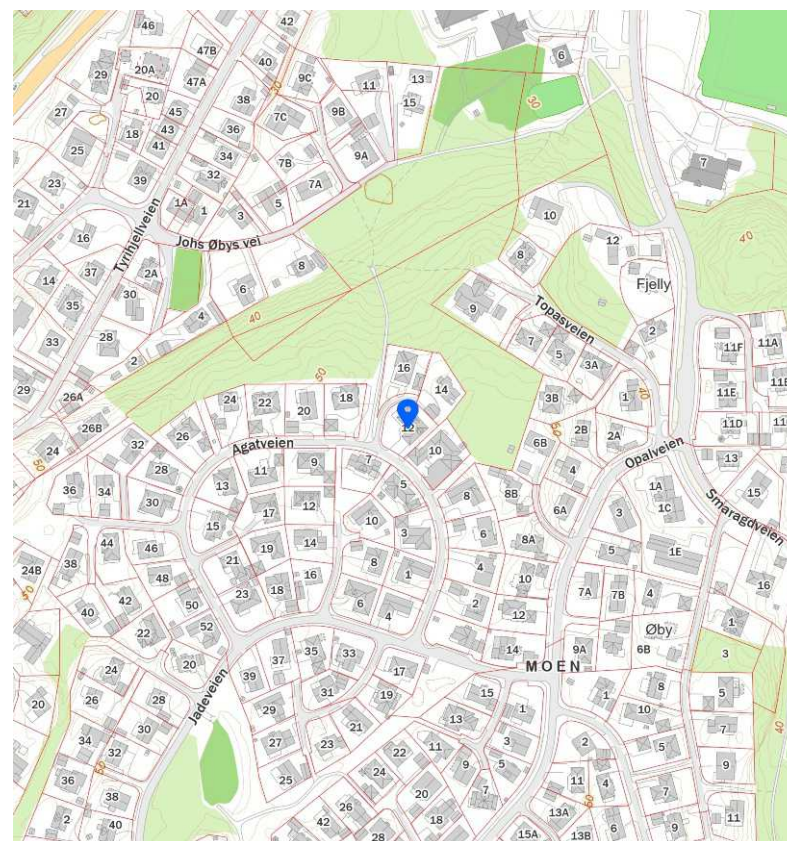
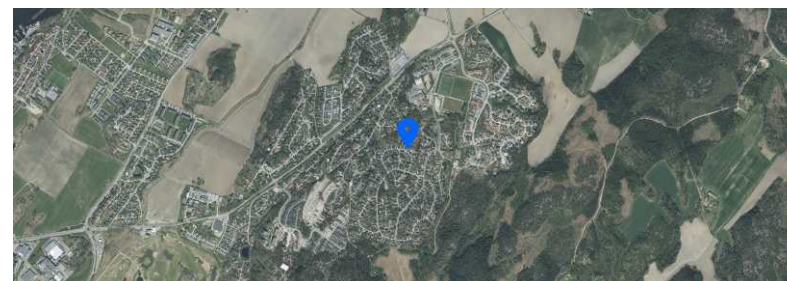


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



NOTATER



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 eieendom (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-antennar 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. AVTREKKSVENTIL 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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




Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

- din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivarettatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Skann QR-koden
for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakken.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl. .

Oppdragsnr: 192250078

Adresse: Agatveien 12, 1639 Gamle Fredrikstad

Betegnelse: Gnr. 601, Bnr. 171, Fredrikstad kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver .

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

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

Egenkapital Kr .

Lån (bank og saksbehandler) Kr .

Til sammen Kr .

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de 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 for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR: .

NAVN 2: PERSONNR: .

ADR: POSTNR/STED: .

E-POST 1: MOBIL 1: .

E-POST 2: MOBIL 2: .

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT: .

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 28.05.2025 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

