

ROMSLIG FAMILIEBOLIG MED UMLEIEDEL, TETT PÅ MARKA/LYSLØYPE

Ametystveien 44

PRISANTYDNING
6 750 000





Romslig familiebolig med leilighet i underetasjen, pent og solrikt beliggende ved vakkert friområde på Moenfeltet, Begby.

5

Velkommen til Ametystveien 44

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

40

Om boligen

49

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Ametystveien 44

Romslig familiebolig med utleiedel, tett på marka/lysløype

Romslig familiebolig med leilighet i underetasjen, pent og solrikt beliggende ved vakkert friområde på Moenfeltet, Begby. Nærområdet består av villaer med parkmessig opparbeidede tomter og fellesarealer i form av skog, interne veier/stier og ballplass/skøytebane. Her er det umiddelbar nærhet til Begby skole, barnehage, idrettsplass, butikker, golfbane og fine turområder med lysløype.

Boligen inneholder entré, hall, stue/kjøkken, bad, soverom og garderoberom/soverom i 1. etasje samt liten loftstue, 2 soverom og bod i 2. etasje. I underetasjen er det vaskerom samt leilighet med 2 soverom som leies ut for kr 13000,-.



Ametystveien 44

Prisantydning	6 750 000
Totalpris	6 919 840
Omkostninger	169 840
Bruksareal	264 m²
BRA-i	231 m²
BRA-e	33 m²
TBA	37 m²
Soverom	6
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	753 m²
Byggeår	1987

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Henning Hesselberg

Eiendomsmegler MNEF

958 50 192

henning.hesselberg@stavlund.no

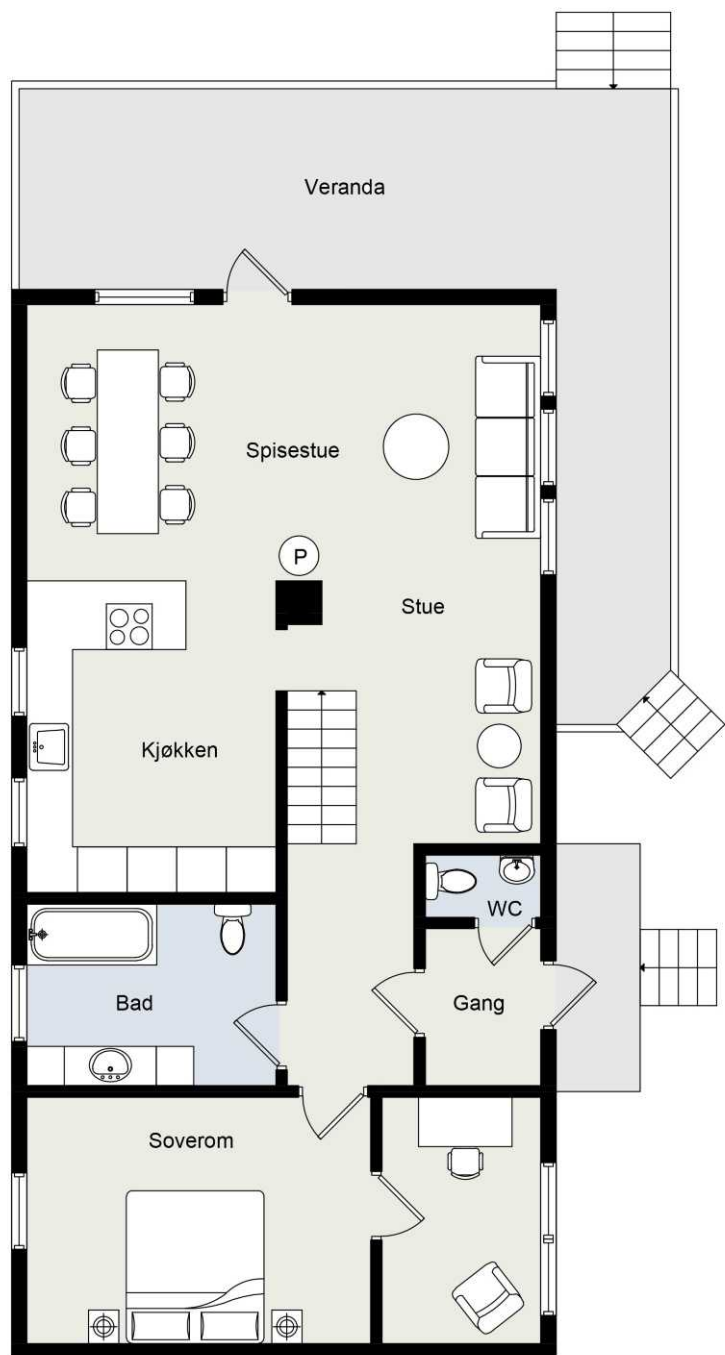


Storgata 11, 1607 Fredrikstad



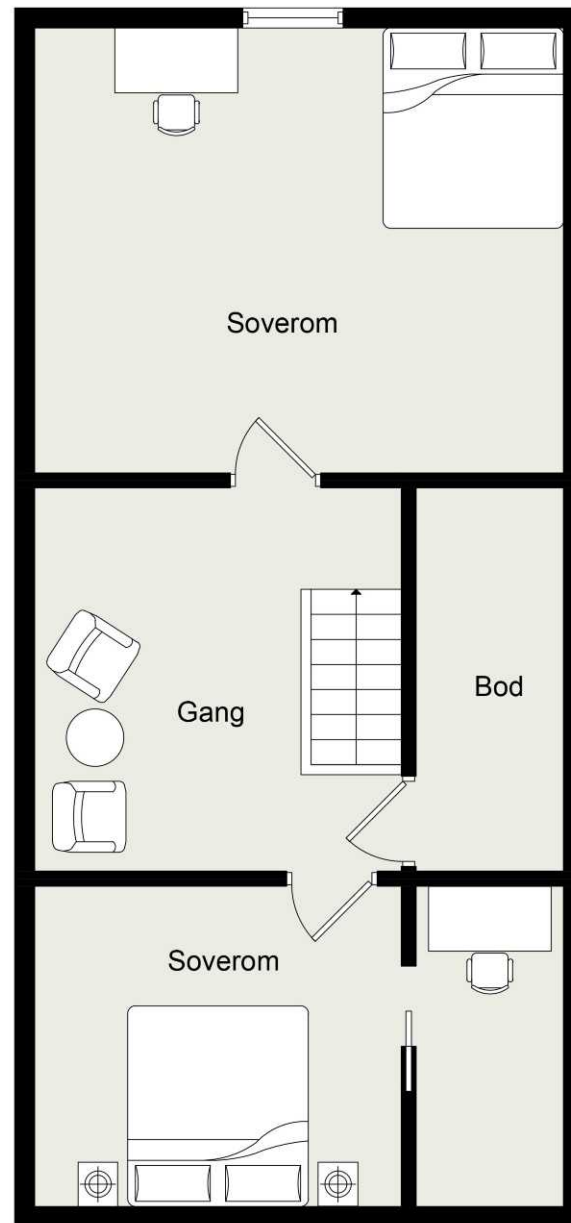
An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The word "PLANTEGNING" is written in white capital letters on the orange background.

PLANTEGNING

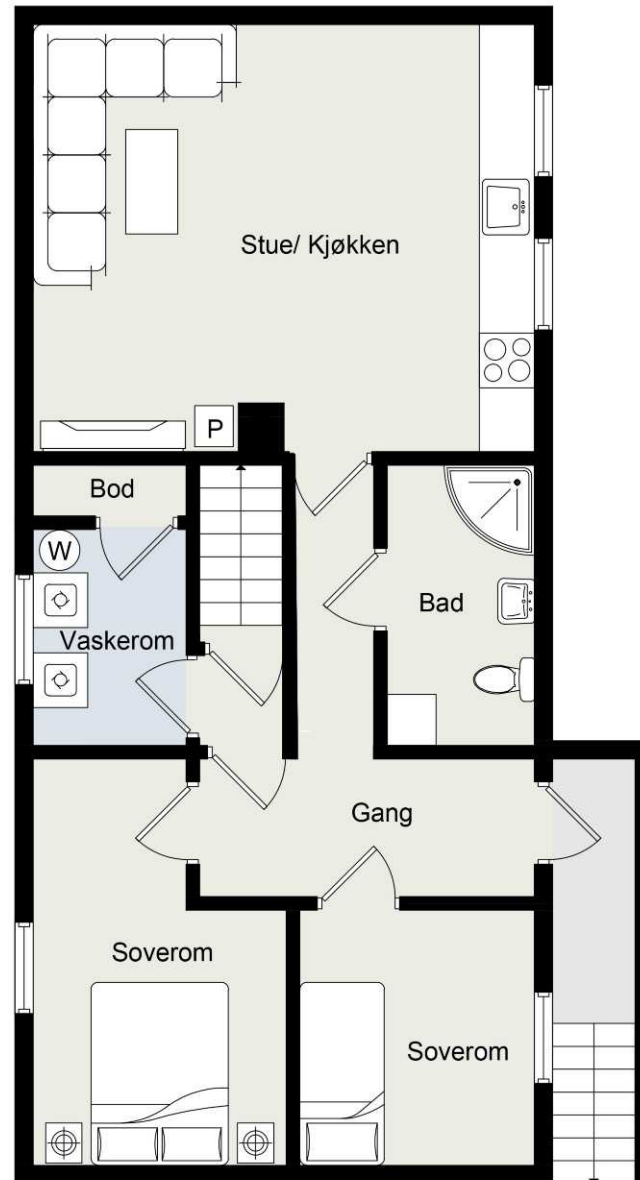


Romslig familiebolig med
utleiedel, tett på
marka/lysløype

264 m²



2. etg



U. etg

Standard

Boligen innehar ok standard. I underetasjen er gulvene belagt med laminat, gulvbelegg, fliser og malt betong. Veggene har panelplater, og himlingene består av malt panel. Det er noe lav takhøyde i denne etasjen. I 1. etasje er gulvene belagt med laminat, belegg og fliser. Veggene har overflater av tapet, malte flater og fliser, og himlingene består av takess-plater.









Kjøkken | Hoveddel

Kjøkkeninnredning fra EPOQ (montert av Montera i 2019) med slette fronter og laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum. Innredningen har under-, over- og høyskap samt integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, mikroovn, induksjonstopp med integrert avtrekk og kjøleskap. Komfyrvakt er montert. Hvitevarer er fra Boch og Elektrolux













Bad | Hoveddel

Flislagt baderom med gulv og vegger i fliser. Badet er utstyrt med servantinnredning med heldekkende servant, høyskap og speil over. Videre er det badekar med glassvegg samt gulvmontert toalett.





















Vaskerom i kjeller -
tilknyttet hoveddel

Leilighet

I underetasjen er det vaskerom samt leilighet med 2 soverom som leies ut for kr 13 000,-. Flislagt bad/vaskerom innredet med servantinnredning med heldekkende servant og speil over, dusjkabinett samt gulvmontert toalett. Kjøkkeninnredning fra Kvik (2017) med hvite, slette fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer.















Beliggenhet

Boligen ligger attraktivt og forholdsvis fritt i ytterkant av boligfeltet på Moen/Begby - rett i nærheten av marka med utstrakt stinett og lysløype. Begbyåsen med ny boligbebyggelse er like i nærheten (snarvei til Haldenveien/Rema 1000).

Fra eiendommen er det gangavstand til Begby skole og Bjørneklova barnehage. Begby har et aktivt idrettslag med kunstgressbane og fotballag for både jenter og gutter. I nærheten ligger det lokale Begby-senteret med blant annet Meny, frisør og blomsterbutikk. Skogsområdet Østsiden-marka omkranser boligfeltet, man kan for eksempel benytte seg av stinettet for å ta seg til Gamlebyen, Gansrød eller lenger ut på Torsneslandet.

Svært barnevennlig boområde med ballbane/skøytebane et steinkast unna. Golfbane i nærområdet. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum.



An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white, wavy, S-shaped line. The orange shape has a rounded right edge that follows the curve of the white line. The grey shape has a rounded left edge that also follows the curve of the white line. The overall composition is minimalist and modern.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 264,0 m²

- BRA-i: 231,0 m²
- BRA-e: 33,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 37,0 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

Romslig familiebolig med leilighet i underetasjen, pent og solrikt beliggende ved vakkert friområde på Moenfeltet, Begby. Nærområdet består av villaer med parkmessig opparbeidede tomter og fellesarealer i form av skog, interne veier/stier og ballplass/skøytebane. Her er det umiddelbar nærhet til Begby skole, barnehage, idrettsplass, butikker, golfbane og fine turområder med lysløype.

Boligen inneholder entré, hall, stue/kjøkken, bad, soverom og garderoberom/soverom i 1. etasje samt liten loftstue, 2 soverom og bod i 2. etasje. I underetasjen er det vaskerom samt leilighet med 2 soverom som leies ut for kr 13000,-.

Beliggenhet

Boligen ligger attraktivt og forholdsvis fritt i ytterkant av boligfeltet på Moen/Begby - rett i nærheten av marka med utstrakt stinett og lysløype. Begbyåsen med ny boligbebyggelse er like i nærheten (snarvei til Haldenveien/Rema 1000). Fra eiendommen er det gangavstand til Begby skole og Bjørneklova barnehage. Begby har et aktivt idrettslag med kunstgressbane og fotballag for både jenter og gutter. I nærheten ligger det lokale Begby-senteret med blant annet Meny, frisør og blomsterbutikk. Skogsområdet Østsiden-marka omkranser boligfeltet, man kan for eksempel benytte seg av stinettet for å ta seg til Gamlebyen, Gansrød eller lenger ut på Torsneslandet. Svært barnevennlig boområde med ballbane/skøytebane et steinkast unna. Golfbane i nærområdet. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum.

Innhold

Boligen inneholder:

1 etasje: Entré, wc, hall m/trapp, stue/kjøkken m/utgang overbygget veranda, bad, soverom og garderoberom/soverom:

2 etasje: Liten loftstue, soverom, bod og soverom.

Underetasje: Trapperom, gang, vaskerom, bod, entré, soverom, soverom, gang, bad/vaskerom og stue/kjøkken. Bod under trapp m/vv.bereider for

utleiedel.

Standard

Boligen innehar ok standard. I underetasjen er gulvene belagt med laminat, gulvbelegg, fliser og malt betong. Veggene har panelplater, og himlingene består av malt panel. Det er noe lav takhøyde i denne etasjen. I 1. etasje er gulvene belagt med laminat, belegg og fliser. Veggene har overflater av tapet, malte flater og fliser, og himlingene består av takess-plater. I 2. etasje er det gulv med teppe, parkett og laminat. Vegger og himlinger har malt panel. Også her er det noe lav takhøyde. Selger har installert billader/Easey. Bredbånd fra Telenor og Altibox.

Bad

1.Etasje: Flislagt baderom med gulv og vegger i fliser. Badet er utstyrt med servantinnredning med heldekkende servant, høyskap og speil over. Videre er det badekar med glassvegg samt gulvmontert toalett.

Underetasje: Flislagt bad/vaskerom med gulv og vegger i fliser. Rommet er innredet med servantinnredning med heldekkende servant og speil over, dusjkabinett samt gulvmontert toalett.

Kjøkken

1.etasje: Kjøkkeninnredning fra EPOQ (montert av Montera i 2019) med slette fronter og laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum. Innredningen har under-, over- og høyskap samt integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, mikroovn, induksjonstopp med integrert avtrekk og kjøleskap.

Komfyrvakt er montert. Hvitevarer er fra Boch og Elektrolux

Underetasje: Kjøkkeninnredning fra Kvik (2017) med hvite, slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum. Innredningen består av underskap og integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenhette med kullfilter. Komfyrvakt er montert.

Vaskerom

Vaskerom fra byggeår med malt betonggulv. Vegger med malt strietapet og malt panel i taket. Rommet er enkelt innredet med opplegg for vaskemaskin.

Parkering

Parkering på egen tomt samt dobbel garasje.

Diverse

Leiligheten i underetasjen leies ut for kr. 13.0000,-. Gjensidig oppsigelsestid er 3 mnd.

Selgers egenerklæringsskjema

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

Punkt 1: Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

-Ja, vasken på badet renner litt tregt og har vært slik siden jeg flyttet inn. Takstmann er informert.

Punkt 4: Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

-Ja, bytte av 2 vinduer på soverom i 2 etg. Jeg er også usikker på årstall når det ble utført men tipper 2017. Utført av faglært.

Punkt 6: Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

-Ja.

Punkt 9: Har det vært feil på det elektriske anlegget?

-Ja, Eltilsyn Norgesnett rettet diverse feil som jordfeilbryter løste ikke ut, stikkontakt manglet jord i kjeller, mm samt kursfortegnelse. Sak avsluttet mai 2022.

Punkt 10: Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

-Ja, montere elbil lader samt trekke til sikringsskap. Samsvarserklæring foreligger. Utført av Elektroinstallatør Kjørstad AS i 2020. Diverse med installering av nytt kjøkken 1 etg. Samsvarserklæring foreligger. Utført av Sørums Elektro i 2019. Diverse arbeider i kjeller bl.a. termostat i gang, termostat kjøkken, skifte bryter bad, kursfortegnelse, opplegg for tilkobling av VVB via bryter og egen 16 A kurs vaskemaskin, opplegg for tilkobling av vaskemaskin via stikk og egen 16 A kurs mm. Samsvarserklæring foreligger. Utført av Sørums elektro i 2021.

Punkt 23: Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

-Ja, noen av rommene i kjeller er det ikke søkt bruksendring på.

Punkt 25: Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

-Ja.

Punkt 26: Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

-Nei

Punkt 32: Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

-Ja, Liten skjevhet i parketten foran vasken i kjøkkenet. Sokkel under kjøleskap litt fuktskadet tidligere grunnet strømbrydd. Ikke målt fukt der nå, så det er en god stund siden.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2) og tilstandsgrad 3 (TG3) fra vedlagt tilstandsrapport:

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Taktekking

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

Nedløp og beslag

-Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra

taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Veggkonstruksjon

-Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Takkonstruksjon/Loft

-Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ikke tilgang til deler av kneloft og loft. Det bør monteres inspeksjonsluker til alle skjulte deler av konstruksjonen for å muliggjøre fremtidig kontroll og vedlikehold.

Vinduer

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Dører

-Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Mer enn halvparten av forventet brukstid for balkong dør med isolerglass er passert.

Overflater

-Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Etasjeskille/gulv mot grunn

-Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Pipe og ildsted

-Opplysning fra Fredrikstad feier vesen. Avvik ildsted: Gjelder: 1 Aduro peisovn Feil røykrørsinnføring Plassering: Stue Røykrør mangler renseluke Produktnavn: Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd Avvik røykløp: Gjelder: Røykløp 1 Innekledd skorstein Plassering: 1 Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd.

Innvendige dører

-Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kjeller - Stue/kjøkken

-Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er behov for å feste komfyr og oppvaskmaskin. Justering av dører og lignende må påregnes. Leieboer informerer om at kjøkken hette blir varm når den er i bruk.

Hovedetasje - Stue/kjøkken

-Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum,

dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er registrert svelleskader under kjøleskapet, men det var tørt ved befaringen. Det er også observert svelleskader og glipper mellom laminatbordene på gulvet.

Vannledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Utekranen mot garasjen er defekt og kan ikke benyttes.

Avløpsrør

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon

-Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Varmesentral

-Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmtvannstank

-Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Fuktsikring og drenering

-Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utvendige vann- og avløpsledninger

-Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning. Mer enn halvparten av

forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
-Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Kjeller - Bad/Vaskerom
-Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Byggemåte

Enebolig bygget i 1987 med kjeller, 1 etasje og loft beliggende landlig til i Fredrikstad kommune. Frittstående dobbel garasje bygget i 1997. Kjeller med støpt plate og lett klinker vegger, etasje skiller av tre bjelkelag før yttervegger i 1 etasjen med bindingsverk. Yttervegger kledd utvendig med liggende malt tre panel og saltak tekket med betongstein og takrenner i plastbelagt stål. Vinduer i tre med isolerglass. Boligen inneholder integrert leilighet/hybel (ikke

godkjent som egen boenhet) med adkomst fra hoveddelen. NB! Hobbyrom og bod/kjølerom i underetasjen er gjort om til 2 soverom. Tiltaket/bruksendring er ikke byggemeldt. Takhøyde er under 240cm.

Oppgraderinger de senere år:

- Nytt kjøkken i 1. etasje i 2019 og underetasje 2017, begge montert av faglært.
- Etablert lydhimling i 2021 i kjeller, montert av faglært
- Nye vinduer i loftsetasjen i 2017 (ca), montert av faglært.

Tomt

Denne tomten er eiet.
753,00 kvm.

Tomten er flat og består hovedsakelig av gressplen og gruset gårdsplass. Eiendommen omkranses av busker og noen trær. Hekk mot vei og naboeiendommene. Deler av gressplen er på utsiden av tomten (lekeapparatet står på tomtegrensen).

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 07.12.1987. Midlertidig brukstillatelsen gjelder for Nybygg bolig. Se dokumentet i vedlegg til salgsoppgave.

Adgang til utleie

Boligen er registrert med kun 1 boenhet. Leiligheten i underetasjen er ikke godkjent som egen boenhet. Soverommene i leiligheten er ikke søkt bruksendret (se punkt om bebyggelse).

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med panelovner og varmekabler.

Energikarakter: E - Oransje

Energiforbruk foregående år var 32 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 6 750 000,-

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

168 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

6 919 840,- 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. 27 119,- for 2026.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 345 217,00.

Sekundær formuesverdi kr. 5 380 869,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i med polisenr. .

Regulering

Eiendommen er regulert og omfattes av

reguleringsplan 164 Moen, med formål Boliger.

Eiendommen omfattes av kommuneplan Fredrikstad

2023 - 2035, med formål/hensynssone Ras- og

skredfare og 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.

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.)

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste

«Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med

mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven.

Dersom noe som står på listen ikke finnes på

eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre

annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på

kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras

uten garantier, utover eventuell gjenværende

leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være

hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke

følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales

normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst

oppgi ønsket overtagelsesdato i bud. Leietaker blir ikke

sagt opp av selger med mindre annet særskilt avtales.

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 tegnet Boligselgerforsikring levert av

Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-.

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og

interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud

inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig

forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å

tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

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. 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. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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 budaksept.

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 bygningssakyndig 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

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger,

tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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.

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 foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Helge Ivar Bjørnstad.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Ametystveien 44.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 603, bnr. 212 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 192250161.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 60 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 12 500,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

Meglernes vederlag er avtalt til ,

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, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Henning Hesselberg / +47 95 85 01 92 / henning.hesselberg@stavlund.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgata 11, 1607 FREDRIKSTAD. Org. nr. 983261523.

Prod. dato: 09.03.2026

The background features a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white, wavy, S-shaped line. The orange shape has a rounded right edge that follows the curve of the white line. The grey shape is a solid block on the right side of the page.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport



Enebolig



Ametystveien 44, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 603, bnr. 122



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.

KAA BYGG-TAKST AS

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m² BRA-i: 231 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 22.02.2026

Oppdragsnr.: 18492-1342

Referansenummer: QY7447

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ketil A. Asbjørnsen



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437



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.

Oppdragsnr.: 18492-1342

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 2 av 31

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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, annek, 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 • løsere slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesareal 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 IVerdi ([Hjem-IVerdi](#)).

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

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved en visuell befarig. Dette gjelder punkter som dreneringen, utvendig vann og avløp, isolasjon i gulv, vegger, tak, vinduer, utvendig kledning og taktekkning samt våtrom. Ved salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre Boliger er bygget etter andre krav og regler enn de som gjelder i dag. Opplysning vedrørende byggemåte og utførelse, er dels basert på visuell kontroll, antatt byggemåte for perioden og opplysninger gitt ved befaringen.

Enebolig bygget i 1987 med kjeller, 1 etasje og loft beliggende landlig til i Fredrikstad kommune. Frittstående dobbel garasje bygget i 1997.

Kjeller med støpt plate og lett klinker vegger, etasje skiller av tre bjelkelag før yttervegger i 1 etasje med bindingsverk. Yttervegger kledd utvendig med liggende malt tre panel og saltak tekket med betongstein og takrenner i plastbelagt stål. Vinduer i tre med isolerglass. Boligen innehar en relativ grei standard.

Oppgraderinger de senere år:

- Nytt kjøkken i 1 etasje i 2019.
- Etablert lyd himling i følge eier i 2019 i kjeller
- Nye vinduer i lofts etasje i 2017

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Yttertaket er fra byggeår. Yttertaket består av lett undertak, sløyfer, lekter og betong stein. Yttertaket var delvis dekket med snø på befarings dagen.

Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak. Lufte hatt og stige trinn til feier.

Tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår. Kledd utvendig med liggende dobbeltfals panel. Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Yttertak av type saltak. Bygget har takkonstruksjon i tre med fabrikk bygde A-takstoler fra byggeår. Det er ikke montert luke til loftet. Konstruksjonen er kun besiktiget

fra knevegg.

Vinduer med isolerglass og malt ramme og karm i tre. Vinduer i kjeller 1 etasje i all hovedsak fra byggeår. 4 vinduer i kjeller satt inn i 2007 med lysgrav på utsiden. Vinduer på loftet satt inn nye i 2015

Det er 2 ytterdører de er med malt treramme og dørblad. Balkong dør med lav brystning, trerammer og isolerglass.

Balkong med impregneret bjelkelag og gulv, samt malt rekkverk. Delvis takoverbygget ved balkongdør. Fundamentert til terreng med betong søyler.

Trapper bygget i tre med malt rekkverk som adkomst til 1 etasje og balkong. Repo til ytterdør med betong plate. Betong trapp som adkomst til kjeller.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Overflater:

Kjeller: Laminat, gulvbelegg, fliser og malt betong på gulv. Vegger med panelplater. Himling med malt panel. Lav takhøyde.

1. etasje: Laminat, belegg og fliser på gulv. Vegger med tapet, brytning, malt og fliser. Himling med takess-plater.
2. etasje: Teppe, parkett og laminat på gulv. Vegger og himling med malt panel. Lav takhøyde.

Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag. Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbyggingen er derfor ikke kontrollert. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark. Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene. Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen. På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes. Følgende rom ble målt:

- kjeller:
- Stue og kjøkken innenfor toleranse kravet
 - Soverom nærmest ytterdør innenfor toleranse kravet
 - 1. etasje:
 - Stue og kjøkken med ca 15 mm avvik gjennom hele rommet.
 - Soverommene innenfor toleranse kravet
 - Loft :
 - Hall med trapp 20 mm avvik innenfor en avstand på 2 meter
 - Soverommene: Innenfor toleranse kravet.
 - Alle målinger er vurdert opp mot gjeldende toleranse krav.

Element pipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er tilkoblet vedovn i kjeller og 1 etasje.

Beskrivelse av eiendommen

Rom under terreng:

Det ble boret hull i vegg mot utvendig tak nedløp og målt med pigger i bunnsvill til 12,8 %. Utforet kjeller vegger er en risiko konstruksjon med fare for magasinerings av fukt inne i veggen, det ble målt til 12,8 % ved en stikk prøve. Det kan ikke utelukkes at det er høyere vektprosent andre steder i rom under terreng. Lufting av etasjen kan være avgjørende og ansees som svært viktig.

Malt tre trapp og rekkverk fra byggeår med normal slitasje ut fra alder.

Innvendige dører med malt dørblad og karm.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Kjeller:

Bad/vaskerom. Flislagt baderom. Badet er innredet med baderoms innredning bestående av heldekkende vask med speil over, dusj kabinett og gulv montert toalett. Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. Ingen feil registrert.

Kjeller:

Vaskerom fra byggeår med malt betong gulv. Vegger med malt strietapet og malt panel i taket. Rommet er enkelt innredet med opplegg for vaskemaskin. Det er åpen vegg i bod mot vaskerom det ble målt i svill til under 6 % ingen feil registrert.

1 etasje:

Flislagt baderom. Badet er innredet med baderoms innredning bestående av baderoms innredning med heldekkende vask med høy skap ved siden av og speil over, badekar med glassvegg og gulv montert toalett. Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. Ingen feil registrert.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjeller:

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av underskap, med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og kokeplate, det er montert komfyr vakt over komfyr. Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder, noe justeringer o.l må kunne påregnes på kjøkken innredning.

Kjøkken hette over komfyr med kul filter.

1 etasje:

Kjøkkeninnredning fra 2018 med slette fronter og benkeplater av laminat med under limt kjøkken vask. Innredningen består av under, over og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp med avtrekk og kjøleskap. Det er montert komfyr vakt og på kjøkkenet.

Integrert avtrekk i platetopp med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger i all hovedsak fra byggeår av kobber, med og uten plastkappe. Stoppekran på hovedinntaket er plassert på vaskerommet. Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse. Avløps rør er i all hovedsak fra byggeår. Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Boligen har ventiler i vegg og i vindus ramme.

Boligen varmes i all hovedsak opp med hjelp av ved og elektrisk fyring.

Det er to varmt vanns bereder i boligen. V.V bereder stående på vaskerommet fra byggeår på ca 200 liter. V.v bereder stående i skap i kjeller av nyere dato.

Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede 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 elektroinstallatør.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmulligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene. I følge Fredrikstad kommunekart ligger eiendommen innenfor kvikkleire aktsomhetsområde.

Drenering fra byggeår.

Grunnmur av lettklinkerblokker, pusset på utsiden over bakkenivå. Fundamenteringen er ikke dokumentert, men det er vanlig med såleblokkelementer under ringmur for denne typen konstruksjon.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på boligens byggeår.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder og åpninger i trapp bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da forhøyet radonnivå kan medføre helseisiko for beboere.



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er forelagt tegninger på bygget for takstmann. Planløsninger er endret siden byggeår.

Garasje

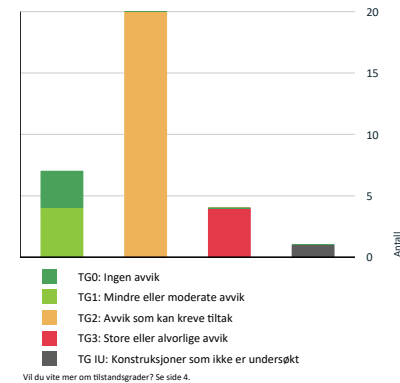
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente tegninger i Fredrikstad kommune.

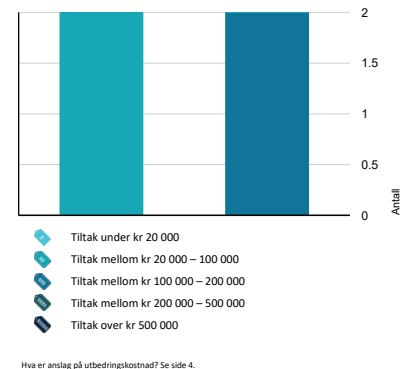


Sammendrag av boligens tilstand

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

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1987

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkel.

Anvendelse
Boligformål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertaket er fra byggeår.

Yttertaket består av lett undertak, sløyfer, lekter og betong stein. Yttertaket var delvis dekket med snø på befaringen dagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tidspunkt for utskifting av takteking og undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader eller lekkasjer tidlig.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre takteking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler.



TO 2 Nedløp og beslag

Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak. Lufte hatt og stige trinn til feier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- 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.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Det er i Fredrikstad kommune pålagt å føre takrenne vann til terreng. Det må etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra tak nedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Snøfangere anbefales montert for å ivareta personssikkerhet, selv om det ikke var krav om dette ved oppføringstidspunktet.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

102 Veggkonstruksjon

Tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår. Kledd utvendig med liggende dobbeltfals panel. Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værsliitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Betong plate montert helt inntil bunnsvill, dette har vis seg å være en risiko konstruksjon som leder fukt inn i yttervegg.

Kledningen er visuelt inspisert, og det er utført stikkprøver. Det observeres generelt kvinger og tørkesprekker i kledningen, noe som er normalt med tanke på alder. Det må påregnes utskiftninger på sikt.

Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men det vurderes som sannsynlig at dette er utført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de som gjaldt da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Betongplate montert helt inntil bunnsvill utgjør en risikokonstruksjon som kan lede fukt inn i yttervegg, og det er fare for skjulte skader.

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut værsliitt og oppsprukket kledning for å hindre videre forringelse av konstruksjonen. Utskifting av råteskadede deler må påregnes for å unngå ytterligere skader på veggkonstruksjonen.

Det anbefales å montere muse-sp-erre i nedre kant av konstruksjonen for å redusere risikoen for skadedyr i veggene.

Manglende kunnskap om type og mengde isolasjon medfører usikkerhet om veggens isolasjonsevne og tetthet, noe som kan gi økt varmetap og høyere oppvarmingskostnader. Videre undersøkelser kan være nødvendig for å avklare dette.

Utvendige overflater bør vaskes og males for å forlenge levetiden på kledningen.



Betong repo tett på bunn svill.

102 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak av type saltak.

Bygget har takkonstruksjon i tre med fabrikkbygde A-takstoler fra byggeår.

Det er ikke montert luke til loftet. Konstruksjonen er kun besiktiget fra knevegg.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er ikke tilgang til deler av kneloft og loft. Det bør monteres inspeksjonsluker til alle skjulte deler av konstruksjonen for å muliggjøre fremtidig kontroll og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Isolasjonen bør trekkes tilbake slik at fri luftgjennomstrømming sikres, og det bør monteres inspeksjonsluker til alle skjulte deler av konstruksjonen for å muliggjøre fremtidig kontroll og vedlikehold.

Utlstrekkelig ventilering og manglende tilgang kan føre til fukt- og kondensproblemer, samt gjøre det vanskelig å oppdage eventuelle skader eller feil i konstruksjonen.

102 Vinduer

Vinduer med isolerglass og malt ramme og karm i tre. Vinduer i kjeller 1 etasjen i all hovedsak fra byggeår. 4 vinduer i kjeller satt inn i 2007 med lysgrav på utsiden. Vinduer på loftet satt inn nye i 2015

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftingsbehov av enkelte vinduer.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av vinduer med slitte karm og sprekker i treverket, samt utbedring av forhold som fører til innvendig kondens.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere forringelse av vinduene, økt risiko for fuktskader og redusert energieffektivitet. På grunn av spesielle lysforhold kan det være vanskelig å oppdage punkterte vinduer.

For vinduer med alder over 20 år kan man ikke utelukke punkterte vinduer.

Det gjøres oppmerksom på at vinduer fra 1980-tallet har dårligere energieffektivitet enn vinduer med dagens standard.



Trenger justering.



Utvendig slitt ramme og karm



Kondens på innsiden av glass.

102 Dører

Det er 2 ytterdører de er med malt tre ramme og dørbblad. Balkongdør med lav brystning, tre rammer og isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for balkongdør med isolerglass er passert.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Tiltak:

Dørene bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon.

Da mer enn halvparten av forventet brukstid for balkongdøren med isolerglass er passert, bør det vurderes utskifting for å unngå økt risiko for varmetap, redusert funksjonalitet og eventuelle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Ytterdør til hoved del fra byggeår.

Tilstandsrapport



Balkongdør fra byggeår.



Ytterdør til kjeller.

TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med impregneret bjelkelag og gulv, samt malt rekkverk.
Delvis takoverbygget ved balkongdør.
Fundamentert til terreng med betongsøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Skadet og råteskadet trevirke bør skiftes ut, og værslitte overflater bør vedlikeholdes med egnet behandling for å hindre videre forringelse.
Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for ytterligere råte- og fuktsskader, samt redusert levetid og bæreevne for konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader i rekkverk.



TO II Utvendige trapper

Trapper bygget i tre med malt rekkverk som adkomst til 1 etasjen og balkong.
Repo til ytterdør med betong plate.
Betong trapp som adkomst til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller mangler.
Manglende vurdering kan medføre at feil eller sikkerhetsrisikoer ikke oppdages, noe som kan føre til økt fare for skader ved bruk.

Tilstandsrapport



Overflater med skader og høy slitasjegrad bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende bruk og estetisk standard.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflatene og redusert bokomfort.



Sprekk i flis.



TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

INNENDIG

TO 2 Overflater

Kjeller: Laminat, gulvbelegg, fliser og malt betong på gulv. Vegger med panelplater. Himling med malt panel. Lav takhøyde.

1. etasje: Laminat, belegg og fliser på gulv. Vegger med tapet, brytning, malt og fliser. Himling med takess-plater.

2. etasje: Teppe, parkett og laminat på gulv. Vegger og himling med malt panel. Lav takhøyde.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etsasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene. Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:

kjeller:
- Stue og kjøkken innenfor toleranse kravet
- Soverom nærmest ytterdør innenfor toleranse kravet
1. etasje:
- Stue og kjøkken med ca 15 mm avvik gjennom hele rommet.
- Soverommene innenfor toleranse kravet

Loft :
- Hall med trapp 20 mm avvik innenfor en avstand på 2 meter
- Soverommene: Innenfor toleranse kravet.

Alle målinger er vurdert opp mot gjeldende toleranse krav.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Skjevheter bør holdes under oppsikt, da større avvik over tid kan føre til økt slitasje på gulv og eventuelle følgeskader på bygningsdeler.

TO 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår, helbeslått over tak. Det er tilkoblet vedovn i kjeller og 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opplysning fra Fredrikstad feier vesen.

Avvik ildsted:

Gjelder:

1

Aduro peisovn

Feil røykrørsinnføring

Plassering:

Stue

Røykrør mangler renseluke

Produkt navn:

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd

Avvik røykløp:

Gjelder: Røykløp

1

Innekledd skorstein

Plassering:

1

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feil røykrørsinnføring og manglende renseluke på Aduro peisovn bør utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for brann og sikre forsvarlig drift av ildstedet.

Innekledd skorstein må kontrolleres og eventuelt utbedres slik at den tilfredsstiller kravene i Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd, for å unngå økt fare for brannspredning og vanskelig tilkomst ved feiling og tilsyn.



TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

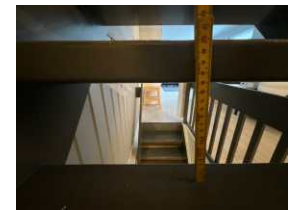
Tilstandsrapport

Det ble boret hull i vegg mot utvendig tak nedløp og målt med pigger i bunnsvill til 12,8 %.
Utført kjeller vegger er en risiko konstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggene, det ble målt til 12,8 % ved en stikk prøve.
Det kan ikke utelukkes at det er høyere vektprosent andre steder i rom under terreng. Lufting av etasjen kan være avgjørende og ansees som svært viktig.



TO 1 Innvendige trapper

Malt tre trapp og rekkverk fra byggeår med normal slitasje ut fra alder.



TO 2 Innvendige dører

Innvendige dører med malt dørblad og karm.

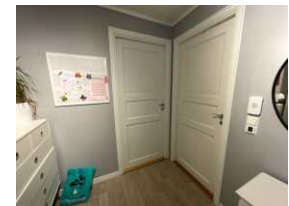
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan medføre at dørene ikke lukker ordentlig, subber i karmen eller får redusert levetid.



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TO 3 Generell

Tilstandsrapport

vaskerom fra byggeår med malt betong gulv.
Vegger med malt strietapet og malt panel i taket.
Rommet er enkelt innredet med opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det ble registrert slipp i tapet og utslagsvask var fjernet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommet for å sikre at det tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og bruk.

Manglende oppgradering og registrerte avvik, som slipp i tapet, medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er åpen vegg i bod mot vaskerom det ble målt i svill til under 6 % ingen feil registrert.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 9 Generell

Flislagt baderom.

Badet er innredet med baderoms innredning bestående av heldekkende vask med speil over, dusj kabinett og gulv montert toalett.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

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 våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommets tettesjikt og våtsone bør oppgraderes og dokumenteres i henhold til gjeldende forskrifter, for å sikre at rommet tåler normal bruk og for å redusere risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Manglende oppgradering medfører økt fare for lekkasjer og skader som kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.



ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt baderom.

Badet er innredet med baderoms innredning bestående av baderoms innredning med heldekkende vask med høy skap ved siden av og speil over, badekar med glassvegg og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommets tettesjikt og våtsone bør oppgraderes og dokumenteres i henhold til gjeldende forskrifter, for å sikre at rommet tåler normal bruk og for å redusere risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Manglende oppgradering medfører økt fare for lekkasjer og skader som kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av underskap, med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og kokeplate, det er montert komfyr vakt over komfyr. Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder, noe justeringer o.l må kunne påregnes på kjøkken innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er behov for å feste komfyr og oppvaskmaskin. Justering av dører og lignende må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannlekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Komfyr og oppvaskmaskin bør festes forsvarlig for å unngå skader eller uhell ved bruk.

Justering av dører og øvrige deler av kjøkkeninnredningen bør utføres for å sikre funksjonalitet og forleng levetiden på innredningen.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

1 TO 2 Avtrekk

Kjøkken hette over komfyr med kull filter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Leieboer informerer om at kjøkken hette blir varm når den er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Kjøkkenhetten bør undersøkes av kvalifisert fagperson for å avdekke årsaken til at den blir varm under bruk.
- Dersom problemet ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for overoppheting og i verste fall brannfare.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2018 med slette fronter og benkeplater av laminat med under limt kjøkken vask. Innredningen består av under, over og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp med avtrekk og kjøleskap. Det er montert komfyr vakt og på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
 - Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er registrert svelleskader under kjøleskapet, men det var tørt ved befaringen.
- Det er også observert svelleskader og glipper mellom laminatbordene på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Andre tiltak:

Det bør monteres lekkasjedetektor ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for vannskader.

Svelleskader og glipper mellom laminatbordene bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fuktskader i gulvkonstruksjonen.



Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Integrert avtrekk i platetopp med kullfilter.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger i all hovedsak fra byggeår av kobber, med og uten plastkappe. Stoppekran på hovedinntaket er plassert på vaskerommet. Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Utekransen mot garasjen er defekt og kan ikke benyttes.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Utekransen bør repareres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og forhindre lekkasjer eller følgeskader dersom defekten forverres.

Det anbefales å gjennomføre jevnlig tilsyn og vurdere utskifting av vannledningene, spesielt med tanke på alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for plutselige lekkasjer og omfattende følgeskader, særlig fra skjulte vannrør hvor skader kan være vanskelige å oppdage tidlig.



1 TO 2 Avløpsrør

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.

Avløps rør er i all hovedsak fra byggeår. Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er per i dag ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

Vær oppmerksom på at skjulte vannrør utgjør en risiko konstruksjon, da eventuelle lekkasjer eller skader kan være vanskelige å oppdage og kan medføre omfattende følgeskader før de blir oppdaget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
 - Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Rørapplegget bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, spesielt i skjulte konstruksjoner, da slike skader kan føre til omfattende følgeskader før de oppdages.

Ved oppgradering av våtrom bør utskifting av eldre rør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige vannskader.

10.2 Ventilasjon

Boligen har ventiler i vegg og i vindus ramme.

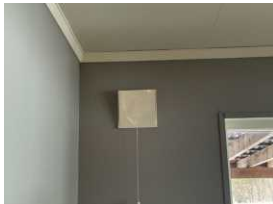
Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det ble registrert dårlig lufting spesielt på soverom med slitasje etter kondens i vindus karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i alle rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig inneløst klima og risiko for muggdannelse.



10.2 Varmesentral

Boligen varmes i all hovedsak opp med hjelp av ved og elektrisk fyring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Nedstøpte varmekabler har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av varmesentralen, da nedstøpte varmekabler har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvensen av dette er økt risiko for plutselige feil eller bortfall av varme, noe som kan medføre uforutsette kostnader og redusert komfort.

10.2 Varmtvannstank

Det er to varmt vanns bereder i boligen.
V.V bereder stående på vaskerommet fra byggeår på ca 200 liter.
V.v bereder stående i skap i kjeller av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvann bereder fra byggeår med mer enn halvparten av sin levetid passert.

Konsekvens/tiltak

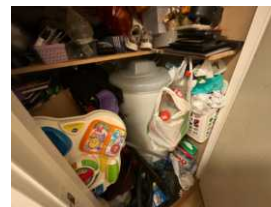
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det ble registrert rustdannelse på utsiden av tanken.

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen, da alder og rustdannelse øker risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader.



Tilstandsrapport



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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

- 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)?
Ja

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

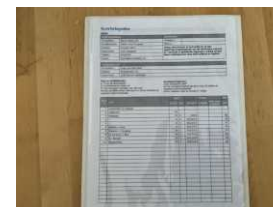
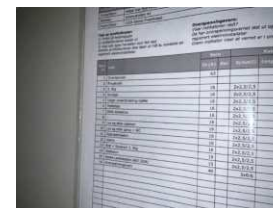
Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i eiers eie.

Inntak og sikringsskap

- 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 Det anbefales utvidet kontroll pga alder på deler av anlegget.



Kjeller.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.
Ifølge Fredrikstad kommune ligger eiendommen innenfor kvikkleire aktsomhetsområde.

10.2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes behov for utskifting på sikt for å unngå fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

10.1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker, pusset på utsiden over bakkenivå. Fundamenteringen er ikke dokumentert, men det er vanlig med såleblokkelementer under ringmur for denne typen konstruksjon.

10.2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på boligens byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Eier opplyser at det har vært tilbakeslag på avløpsledningen for et par år siden.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, spesielt med tanke på tidligere tilbakeslag og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller nye tilbakeslag, noe som kan medføre kostbare utbedringer og skader på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Rekkverkshøyder og åpninger i trapp bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da forhøyet radonnivå kan medføre helseisikto for beboere.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverkshøyder og åpninger i trapp bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da forhøyet radonnivå kan medføre helseisikto for beboere.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Oppstillingsplass til bil

Byggeår

1997

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Garasjen er ikke vurdert på samme måte som boligen, den er kun beskrevet uten tilstands vurdering.

Dobbel garasje bygget i 1997 med støpt gulv, leca ringmur, yttervegger ellers er oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning.

Saltak tekket med betong stein.

2 malte ledd porter.

Det ble registrert feil på beslag og vaier på port samt råte i vindskier.

Påkostninger og normal vedlikehold må påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

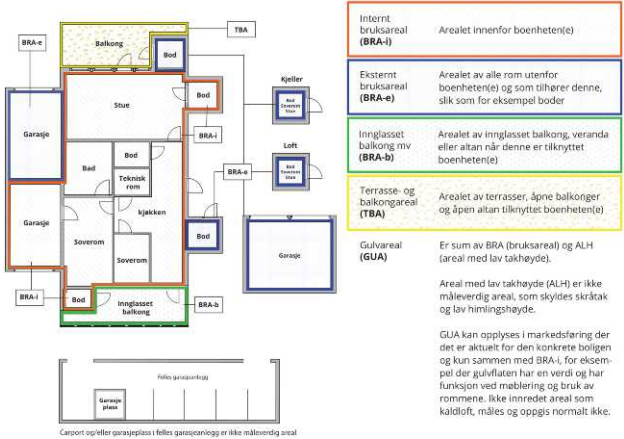
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealat 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 gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealat kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevhet i og utforming av bygningskonstruksjoner 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 byggeteknisk 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?](#)

Arealer



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	89			89	
Etasje	98			98	37
Loft	44			44	
SUM	231				
SUM BRA	231				37

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, gang, vaskerom, bod, entré, soverom, soverom, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Etasje	Entré, hall m/trapp, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom		
Loft	Hall m/trapp, soverom, bod, soverom		

Kommentar

Det er lavere takhøyde på lofts etasjen og i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er forelagt tegninger på bygget for takstmann. Planløsninger er endret siden byggeår.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger i Fredrikstad kommune.

Ametystveien 44, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 603 - Bnr 212
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

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.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	223	8
Garasje	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingenør
	Helge Ivar Bjørnstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	603	212		0	753 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Ametystveien 44							
Hjemmelshaver Bjørnstad Helge Ivar							

Oppdragsnr.: 18492-1342

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 27 av 31

Ametystveien 44, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 603 - Bnr 212
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Moen-feltet, et barnevennlig boligområde på Begby, 7 min. med bil fra Fredrikstad sentrum. I nærheten ligger også det lokale Begby senteret med blant annet Meny, frisør og blomsterbutikk. Det er lite trafikk, og kort vei til barnehage, barneskole og ungdomsskole. Boligen ligger i et avgrenset område inn mot Østsidens marka, som har fine turmuligheter i og utenfor lysløype. Inngangsporten til marka ligger ved eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området omfattes av reguleringsplan: 0106164 Moen, hvor formålet er boliger. Område er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg for perioden 2011-2023

Om tomten

Tomten er flat og består hovedsakelig av gressplen og gruset gårdsplass. Eiendommen omkranses av busker og noen trær. Hekk mot vei og naboeiendommene.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		9 200
Kommentar Summen er antatt av takstmann				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.02.2026	Egenerklæringen stemmer relativt bra med mine observasjoner.	Gjennomgått	8	Nei

Oppdragsnr.: 18492-1342

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 28 av 31



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.02.2026	
2	23.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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. Strakstiltak 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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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 tilleggssundersøkelser 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, piper, 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/bakkenivå. 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): 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 opptas 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.

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

PERSONVERN

iVerdi 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/QY7447>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Ametystveien 44, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

08 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ametystveien 44	Ametystveien 44	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ca 2014

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd her siden da

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 4707889

Informasjon om selger

Selger

Bjørnstad, Helge Ivar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vasken på badet renner litt tregt og har vært slik siden jeg flyttet inn.
Takstmann er informert.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2017

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av 2 vinduer på soverom i 2 etg. Tror det ble utført ca 2017 og arbeidet ble utført av faglært

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Finner ikke bilag.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

Side 2



7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Etilsyn Norgesnett.
Rettet diverse feil som jordfeilbryter løste ikke ut, stikkontakt manglet jord i kjeller, mm samt kursfortegnelse. Sak avsluttet mai 2022.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montere elbil lader samt trekke til sikringsskap. Samsvarserklæring foreligger.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektroinstallatør Kjørstad AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2019

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Diverse med installering av nytt kjøkken 1 etg. Samsvarserklæring foreligger.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

SørumElektro

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 Navn på arbeid

Side 3



Nytt arbeid

10.3.2 **Arstall**
2021

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Diverse arbeider i kjeller bl.a. termostat i gang, termostat kjøkken, skifte bryter bad, kursfortegnelse, opplegg for tilkobling av VVB via bryter og egen 16 A kurs vaskemaskin, opplegg for tilkobling av vaskemaskin via stikk og egen 16 A kurs mm. Samsvarserklaring foreligger

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Sørum Elektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Side 4



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger bruksstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv hva som mangler og hvorfor:**
Noen av rommene i kjeller er det ikke søkt bruksendring på.
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☐ Ja ☒ Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☒ Ja ☐ Nei
- 26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**
☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke
- 27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Side 5



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Liten skjevhet i parketten foran vasken i kjøkkenet.
Sokkel under kjøleskap litt fuktskadet tidligere grunnet strømbrydd. Ikke målt fukt der nå, så det er en god stund siden.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 83979020

Egenerklæringsskjema

Name

Helge Ivar Bjørnstad

Date

2026-03-08

Identification



Helge Ivar Bjørnstad



Egenerklæringsskjema

Signed by:

Helge Ivar Bjørnstad

08/03-2026
12:51:17

BankID OIDC
High

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 603 Bnr.: 212 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Ametystveien 44
Gatenr: 51450
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per: 24.10.2025 kl. 13.45

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

Rettighetshavere til eiendomsrett
2018/915319-1/200 20.06.2018
21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Fritt salg
BJØRNSTAD HELGE IVAR
F.NR:

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 avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1986/405375-1/86 10.12.1986 ERKLÆRING/AVTALE
PLIKTIG MEDLEMSKAP I
HUSEIERFORENING/VELFORENING
M.V.

2025/1094291-1/200
15.09.2025 18:37 PANTEDOKUMENT

Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

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:
1986/405375-2/86 10.12.1986 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GRUNNDATA

1986/404947-1/86 20.11.1986 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR:
3107 GNR: 603 BNR: 60

2020/375464-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 603 BNR: 212

2024/927273-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 603 BNR: 212

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Attestert kopi av dok.nr. 1986/405375/86
Attestingstidspunkt 2026-01-21 14:00

Side 1 av 7

DAGBOKFØRT
10.05.86 05375
SORENSKRIVEREN I
SARPSBORG A 90

K J Ø P E K O N T R A K T

Mellom A/S Borge Tomteselskap (heretter selgeren) og
VIDAR KARLSEN fødsel- og personnr.
040650 - [REDACTED]
(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 Ametystveien 44 bnr.212 i Borge. og gitt betegnelsen gnr 3

Tomten er oppmålt til 753,5 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 107.215,-.

Selgeren forbeholder seg å regulere kjøpesummen, opp eller ned så snart byggeregnskapet på feltet Moen II er ferdig, idet kjøperen er gjort uttrykkelig oppmerksom på at den beregnede kjøpesum utelukkende er uforbindtlig 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 tomter som ikke ligger til, eller har adkomst direkte til offentlig vei.

c) Stikkledninger for vann og avløp en meter inn på tomten.

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 tomten, 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 tinglysingsgebyr 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. 115.595,- innen 15. november 1986.

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

Oppgitte priser gjelder til 1.10. 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 lønningssummen 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 lønningssummen 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. Lønningssummen fastsettes også da etter de samme regler som i forrige avsnitt.

Dersom ikke partene blir enige om lønningssummen, 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 lønningssum og voldgift under litra a gis tilsvarende anvendelse.

- 4 -

8.

TOMTEOVERTAKELSE

Kjøperen besiktiger 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 inntreffer 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.

BEBYGGEELSE

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

Rørleggerarbeidet 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 arbeid plikter han å sette offentlig veg i samme stand som før.

Adkomsten må, der veggroften 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 avkjørsler skal utføres i samsvar med reguleringsbestemmelsene.

Kjøperen er oppmerksom på at han ikke har anledning til å bruke veier eller grøfter 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,- bygging- 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 tomtekjøperer forvise 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 anboringsklammer på hovedledning.

12.

GJERDE

Selgeren og kommunen er fritatt for gjerdeplikt mot tomten. Forøvrig 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 snøbrøyting eller annet vedlikehold av offentlig veg.

13.

VEGGRØFT

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

Elektrisitetsverket 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 tomtefeltet er berettiget til å legge og ha liggende private stikkledninger for vann, spillvann og overvann over tilstøtende tomter 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 ledningstraceer. 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

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

18.

SPESIELLE VILKÅR

den 19..

A/S BORGE TOMTESELSKAP

Rolf F. Holvanes
Søtjen
Gjengj. Johannsen

Vidar Karsen
Kjøper



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 603	Bnr: 212	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Ametystveien 44 ▼		
Areal:	ca. 753 m² *		
Antall boenheter:	1		

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 plandokumentet.

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	310 - Ras- og skredfare, H310 1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
164 Moen	110 - Boliger	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.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 26.01.2026

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ametystveien 44, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/212/0/0

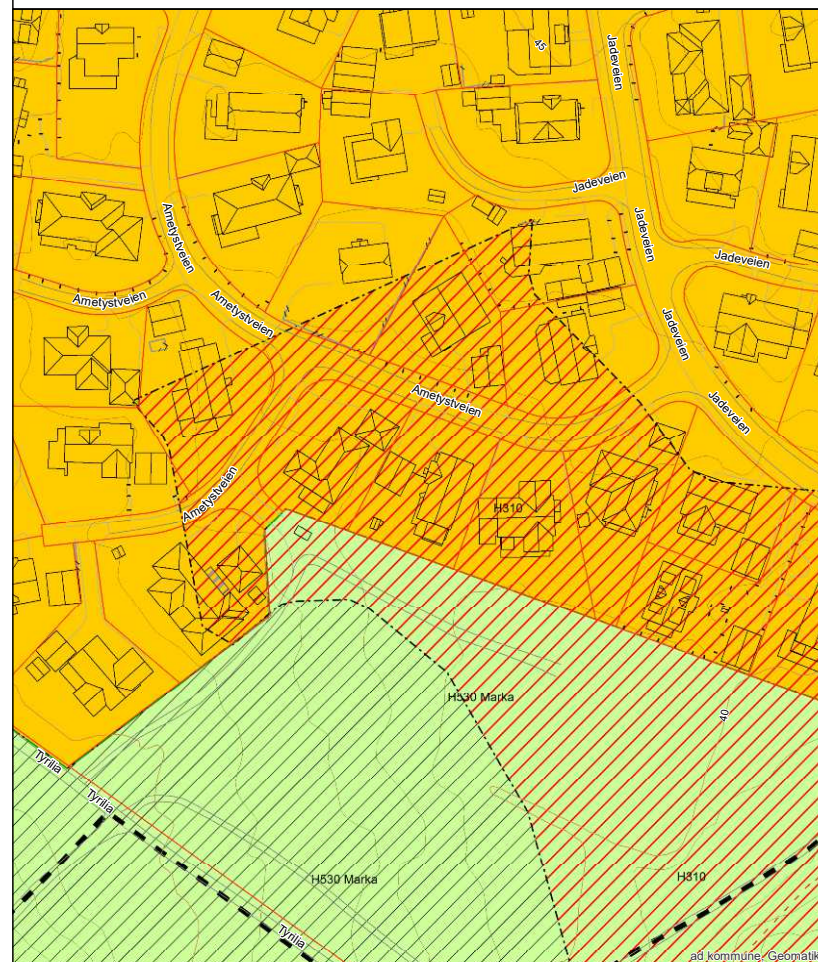
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-21



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: Ametystveien 44, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/212/0/0

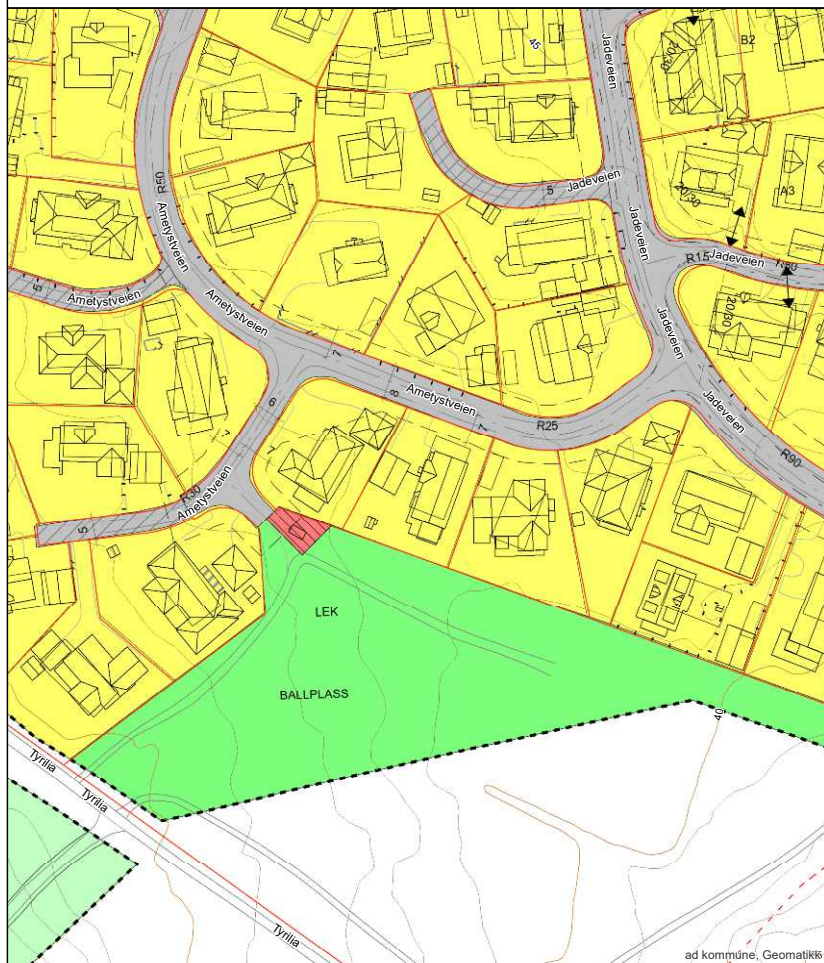
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-21



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 - 603/212/0/0

Eierrepresentant: Bjørnstad Helge Ivar

Regningsmottaker: Bjørnstad Helge Ivar

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har feste grunner	Nei
Gårdsnr	603	Seksjonert	Nei	Punkt feste	Nei
Bruksnr	212	Oppgitt areal	754 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	753 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

Adresse	Ametystveien 44 1639 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn Grunnkrets	Begby	Kirkesogn Valgkrets	Borge Begby	(Antall: 1)
---------	---	----------------------------	-------	------------------------	----------------	-------------

BYGNINGER

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal	(Antall: 1)
6325955	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		253	

TINGLYSTE EIERE

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle	(Antall: 1)
BJØRNSTAD HELGE IVAR	AMETYSTVEIEN 44	1639 GAMLE FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver	

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104 RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.02.2026	1/1	0	kr 3 919,00
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.02.2026	1/1	0	kr 488,00
60 ESKatt Bolig	2 406 900,00 0/00	kr 3,20	01.02.2026	1/1	0	kr 7 702,00
4260 VANN - BOLIG	320,00 M3	kr 12,55	01.02.2026	1/1	0	kr 4 618,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.02.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360 AVLØP - BOLIG	320,00 M3	kr 38,09	01.02.2026	1/1	0	kr 14 017,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.02.2026	1/1	0	kr 2 834,00

kr 34 821,00



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Bjørnstad Helge Ivar

Ametystveien 44

1639 Gamle Fredrikstad

Adresse: Ametystveien 44 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 6325955
Eiendom: 603 / 212 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 2
Tilsyn: Ikke utført 09.08.2023
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 23.01.2026
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Cato Eriksen
Avtale nr: 21402

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.

Avvik ildsted:

Gjelder: Aduro peisovn **Plassering:** Stue **Produktnavn:**
1 Feil røykrørsinnføring Røykrør mangler renseluke
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd

Avvik røykløp:

Gjelder: Røykløp **Plassering:** 1
1 Innekledd skorstein
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd

OBS !

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

*Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
23. Januar 2026*

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	603	Bnr.:	212	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Ametystveien 44					

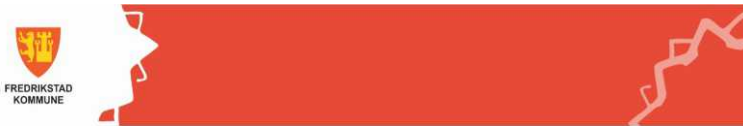
Beskrivelse av dette produktet:
W101061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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: 09.08.2023
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	X	Nei:		Ukjent:
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 09.08.2023

Med vennlig hilsen

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 23. januar 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 603 Bruksnr.: 212 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Ametystveien 44, 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 : 21.1.2026

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

Eiendomsrapport for 603 / 212 / 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

GRUNNFØRENSNING 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: Ametystveien 44, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/212/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-01-21



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



Grunnkart



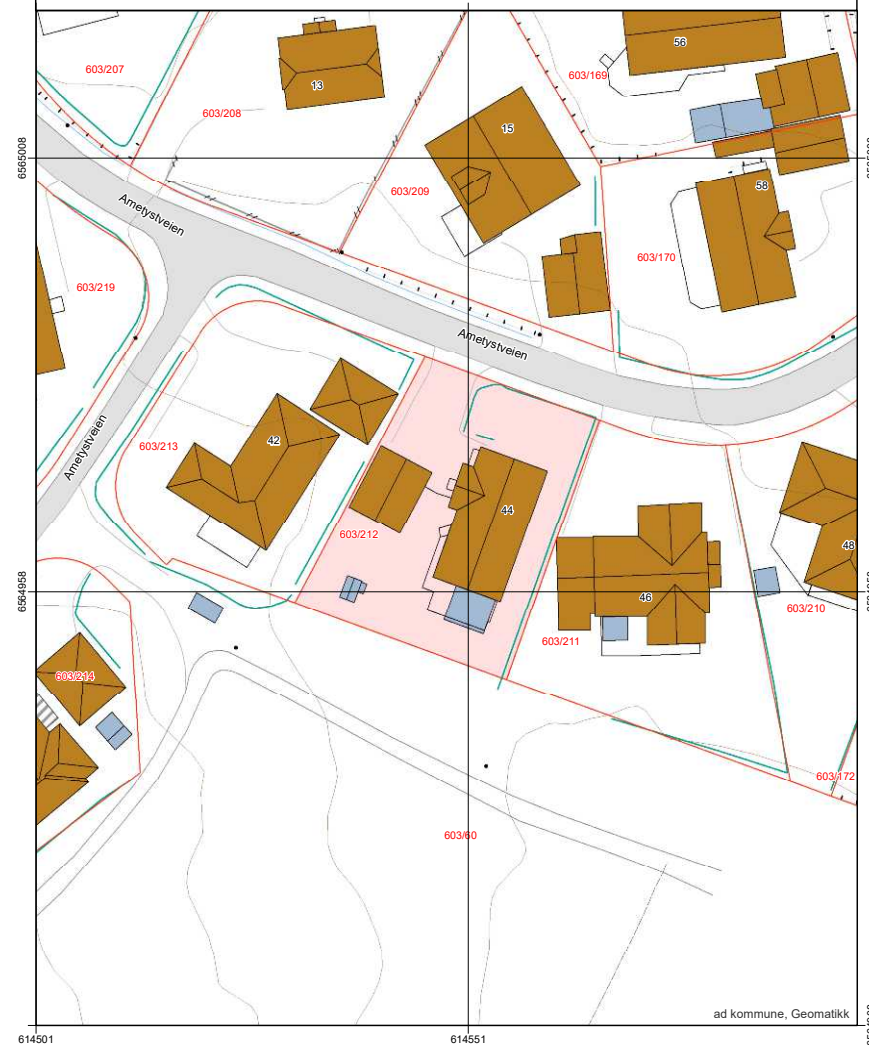
FREDRIKSTAD KOMMUNE

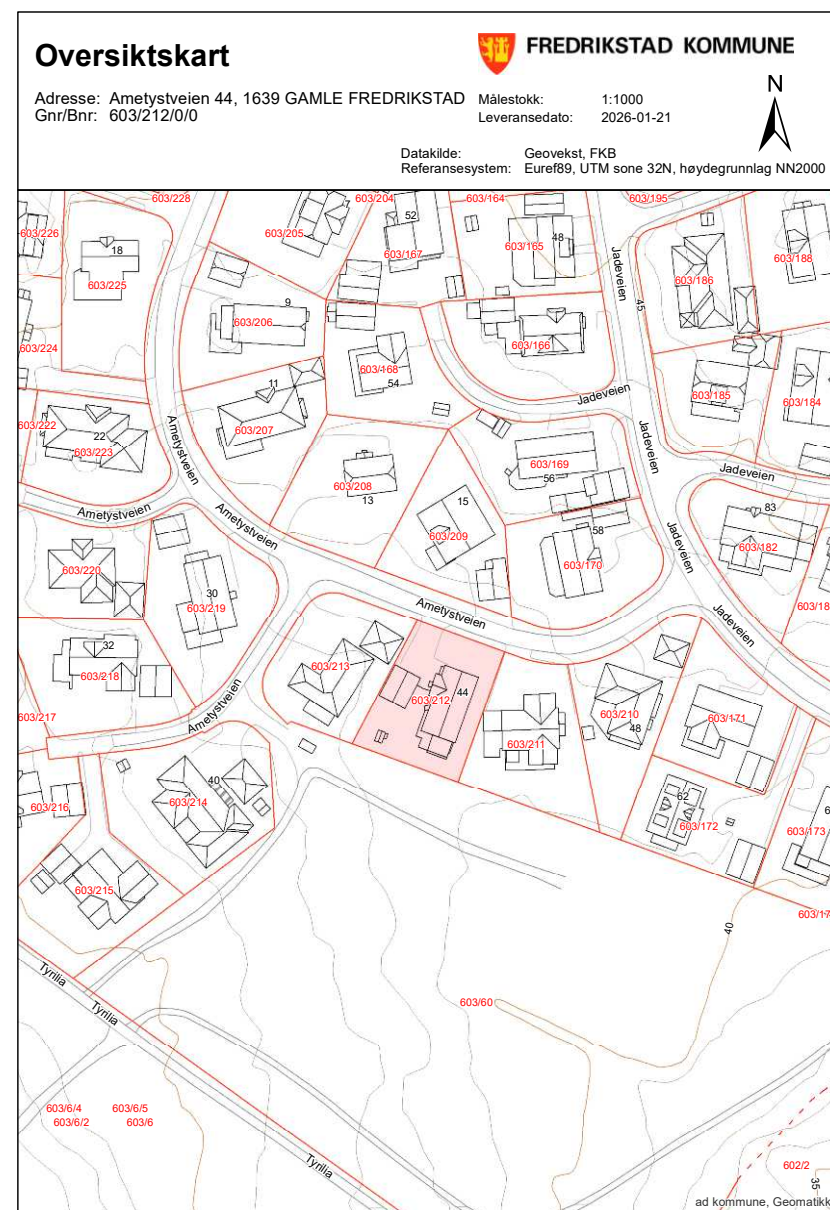
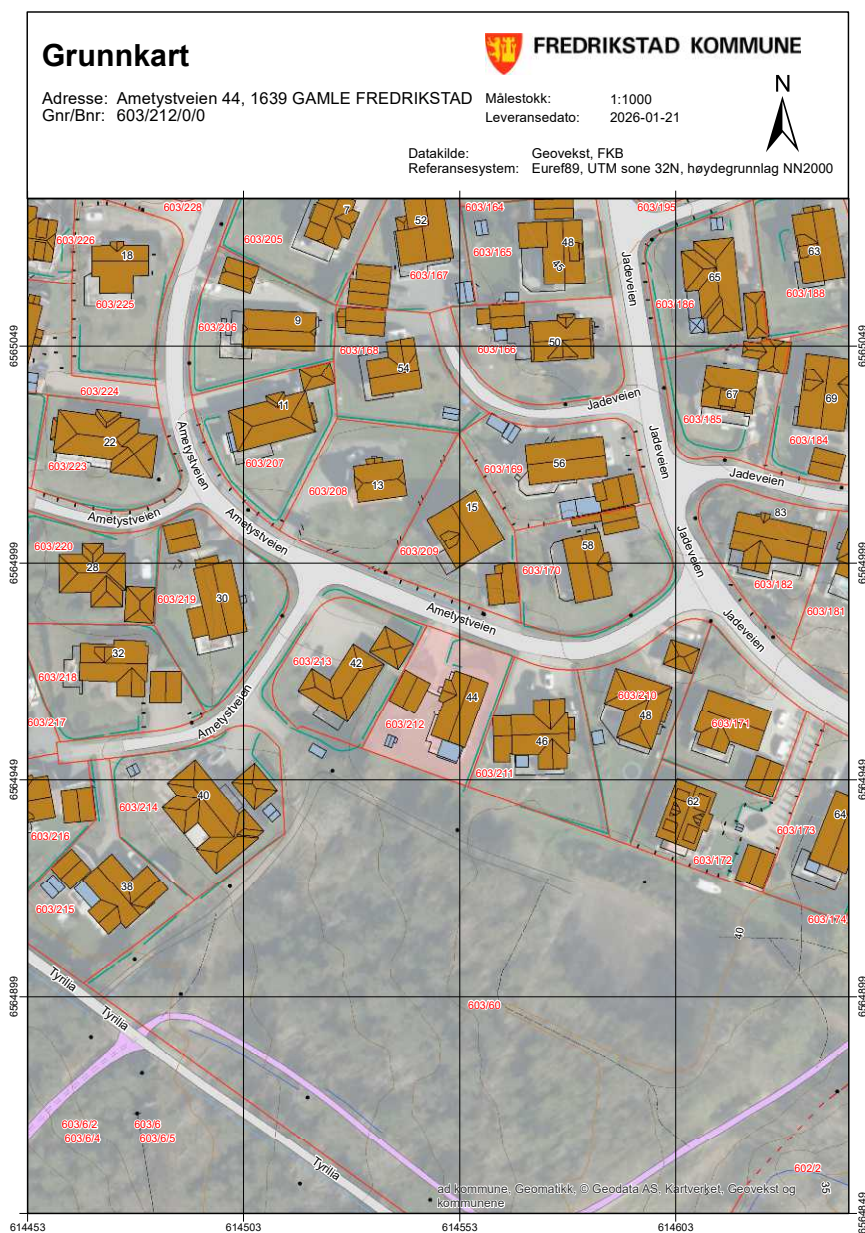
Adresse: Ametystveien 44, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/212/0/0

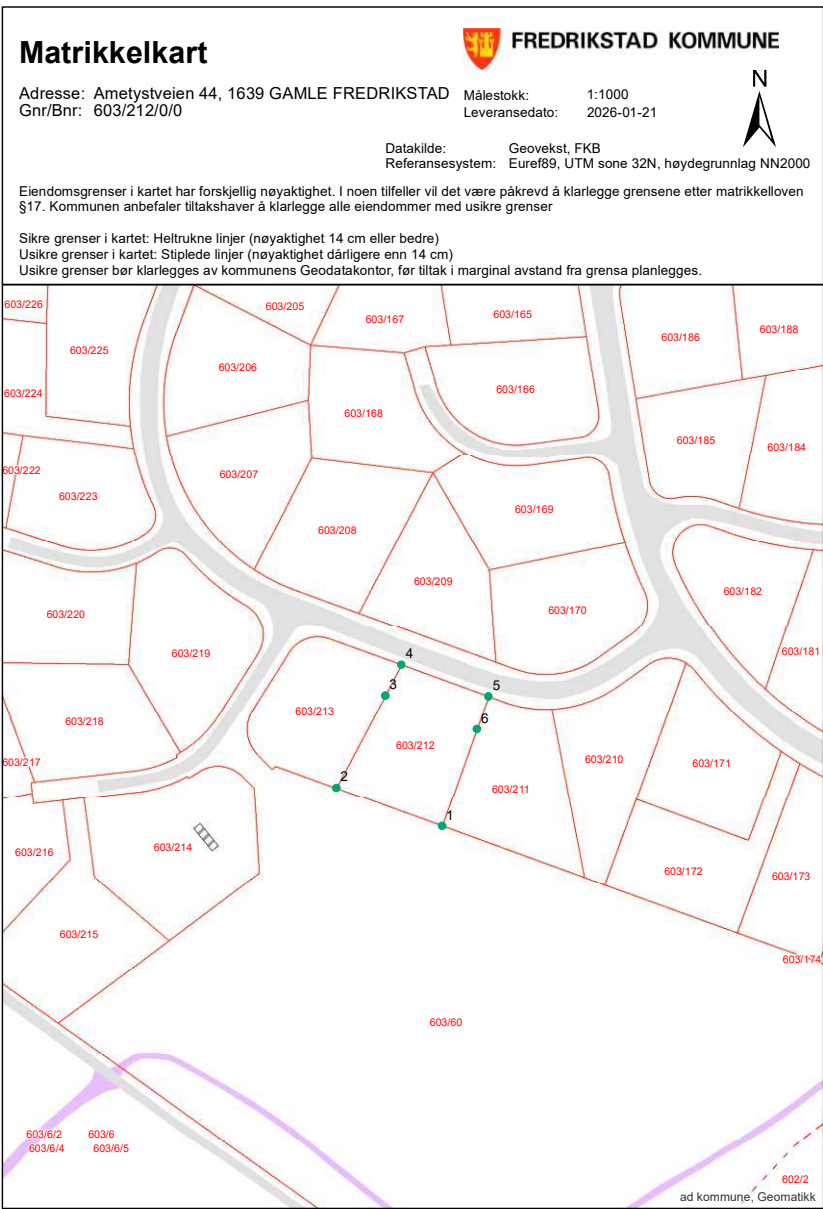
Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-01-21



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







Grensepunktrapport

Rapportdato : 21.1.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm)	Arealmatrikkl	Koordinatsystem
753.0		EUR89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Noed	Øst	Grensemerke nedutt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpektype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564947.58372	614554.877238	Jord	26	Offentlig godkjent grensemerke		Totalsesjon	14	0
2	6564956.35626	614530.421172	Jord	24.15	Offentlig godkjent grensemerke		Totalsesjon	14	0
3	6564977.67967	614541.734441	Jord	7.98	Offentlig godkjent grensemerke		Totalsesjon	14	0
4	6564984.73096	614545.473819	Ikke spesifisert	21.43	Umerket		Totalsesjon	14	0
5	6564977.45626	614565.613628	Ikke spesifisert	8	Umerket		Totalsesjon	14	0
6	6564969.93543	614562.906319	Jord	23.77	Offentlig godkjent grensemerke		Totalsesjon	14	0

side: 1

Matrikelrapport for Grunneiendom 3107-603/212/0

Bruksnavn		Beregnet areal	753.0
Etablert dato	18.11.1986	Historisk oppgitt areal	754.0
Oppdatert dato	22.09.2025	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
HELGE IVAR BJØRNSTAD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	19.06.2012	19.06.2012		
AF - Annen forretningstype	19.06.2012	19.06.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	18.11.1986			

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

Klagerreferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Fleire mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	30.10.2004	753.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6325955	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
16301981	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6325955: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	253.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	253.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	30.01.1987	30.01.1987
IG - Igangsettingstillatelse	26.03.1987	26.03.1987
TB - Tatt i bruk	02.12.1987	02.12.1987

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	253.0	5	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	99.0	0.0	99.0	0.0
L01	0	61.0	0.0	61.0	0.0
K01	0	93.0	0.0	93.0	0.0

Bygning 16301981: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	32.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	32.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	12.06.1997	16.06.1997
IG - Igangsettingstillatelse	20.06.1997	03.07.1997
TB - Tatt i bruk	30.06.1997	03.07.1997

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	32.0	32.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Ametystveien	44		1639 GAMLE FREDRIKSTAD

(Kommune)

BORGE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Anmelder
KA-LA-EUS A/S
Pancoveien 3
1620 GRESSVIK

Byggherre
Vidar Karlson
Paul Holmsensvei 33
1600 FREDRIKSTAD.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested Ametystveien 44	Gnr. Bygn.nr. 6325953	Bnr. 3	Festensr. 212	Seksjonsnr.
---	---------------------------------	------------------	-------------------------	-------------

Deres søknad Dato

Arbeidets art
Nybygg

Byggets art
Bolig

Behandling/vedtak
REF.

Vedtak dato Saksnr.

Merknader
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for
☐ hele bygget
☐ følgende del av bygget:
Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført
Besiktiget den 2.12.87
- Tilkobling av takvann
- Rakkverk rundt kjellernedgang
- Utvendig trapp med rakkverk
- Veranda (må byggesønmeldes)
- Noe innredning i kjeller
- Montering av røykvarsler
3 mnd.
Dette arbeidet må være fullført innen:

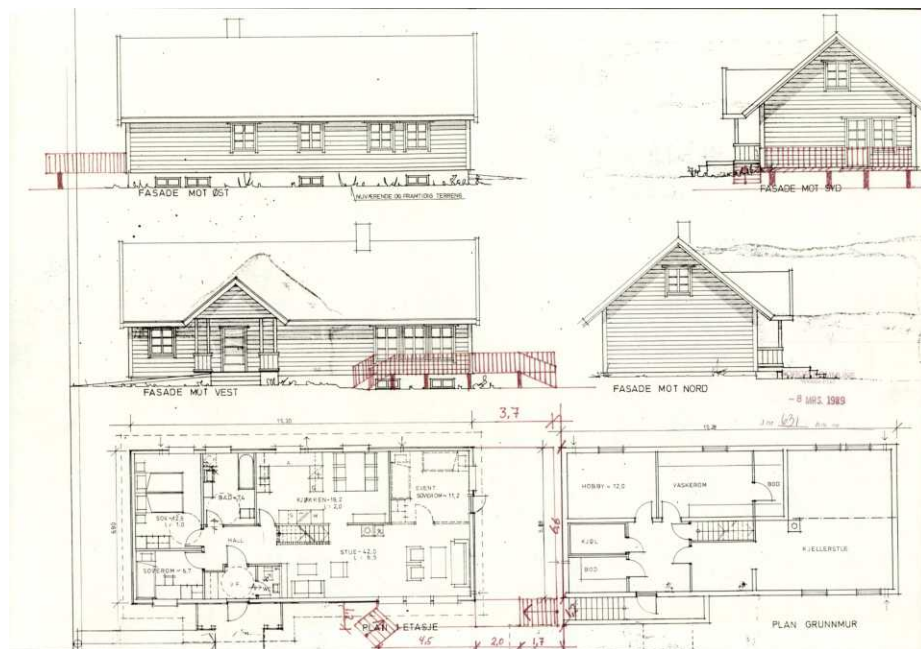
UNDERSKRIFT
Sted Dato Sign. / Stempel
Sellebakk, **12.87**

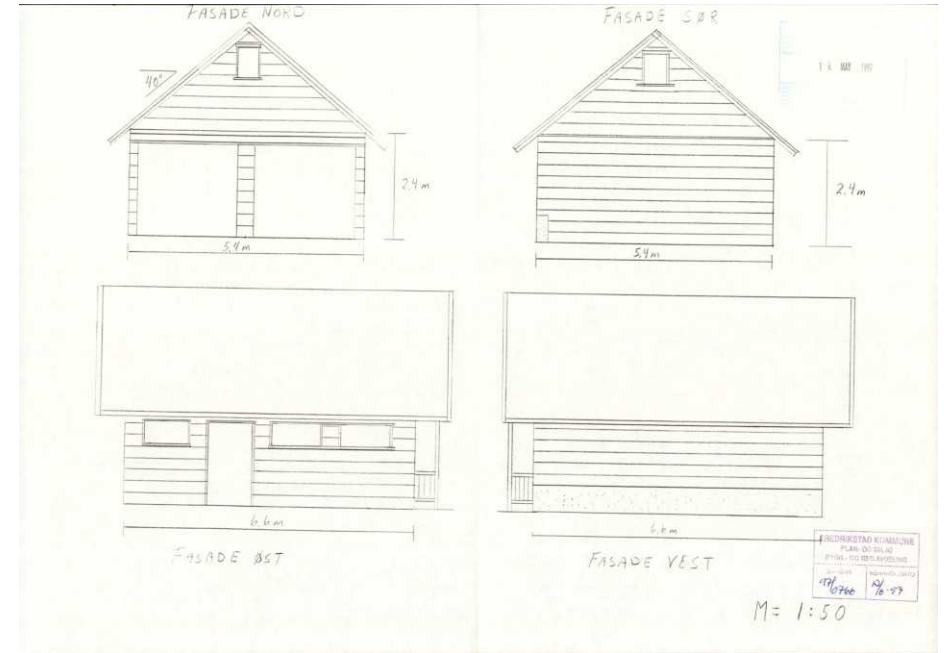
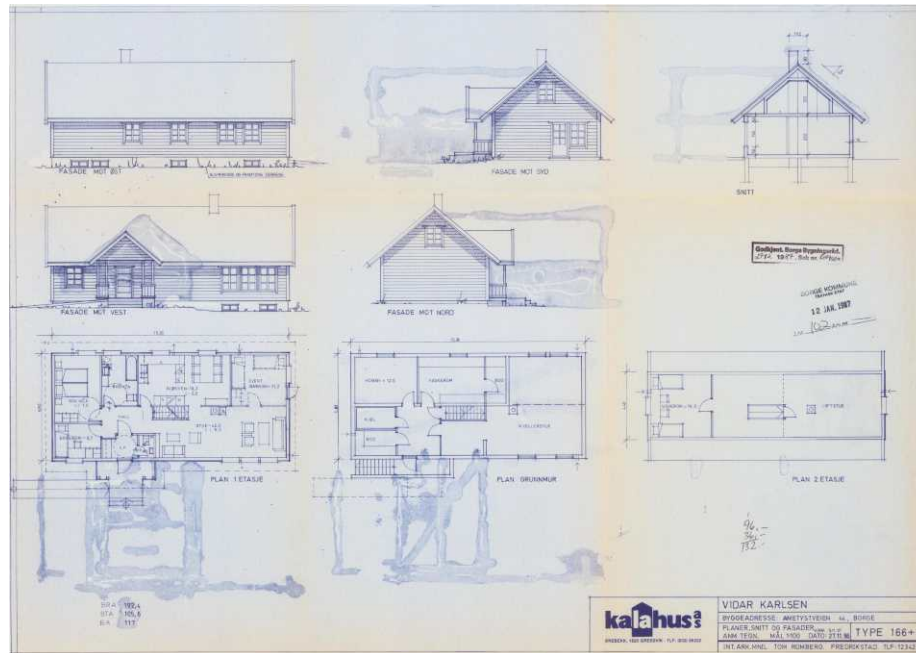
BORGE MØRSTAD
TEKNISK ETAT

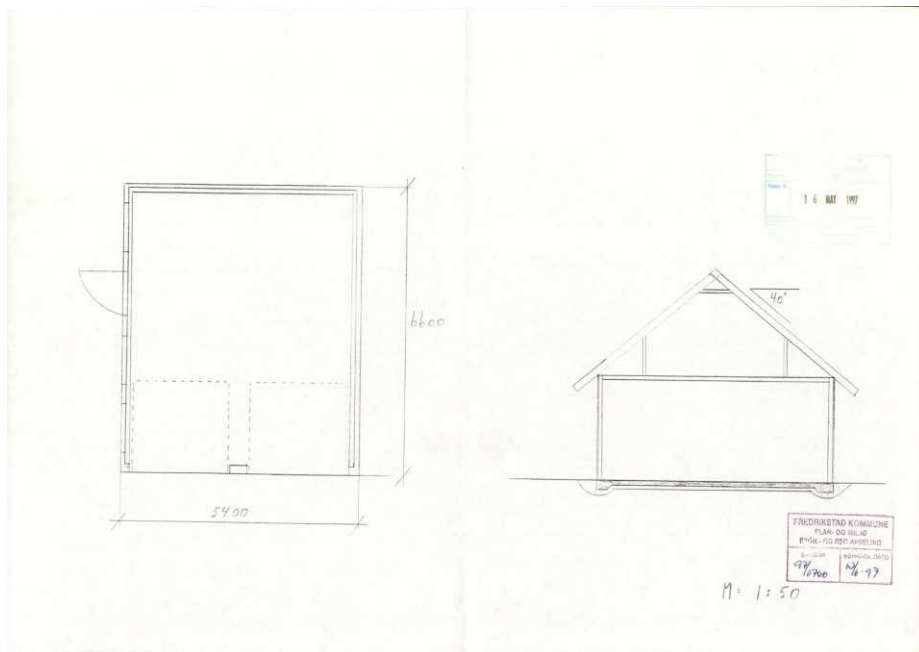
KOPI SENDT
☒ ansvars-havende
☐ andre

Navn Jan Karlson	Adresse Pancoveien 3
Navn Bygningskontrollen, hus	Adresse Bygningskontrollen, hus
Navn avg.kartotek, rør-avg.kontroll, arkiv	Adresse avg.kartotek, rør-avg.kontroll, arkiv
Navn	Adresse

Kommunenes arkivnøkkel: 511







Energiattest



Adresse Ametystveien 44, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD	
Dato for energimerking 03.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-265783
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 6325955
Gårdsnummer 603	Bruksnummer 212
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggear 1985	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 231,0 m²	Oppvarmet bruksareal 231,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
256,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
252,96 kWh/m²

Totalt levert pr. år
61 724 kWh



Ametystveien 44, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD



Detaljerings

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Ametystveien 44, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Kjøøl - 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: 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 varmtvansberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperria nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Ametystveien 44 - Nabolaget Begby - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sølvstien	14 min	1.1 km
Linje 5, 630		
Sellebakk fergeleie	8 min	3.6 km
Linje 804		
Fredrikstad stasjon	11 min	6 km
Linje RE20, RX20		
Gamlebyen fergeleie	12 min	5.9 km
Linje 803, 805		
Fredrikstad bussterminal	13 min	6.7 km
Totalt 29 ulike linjer		

Skoler

Begby barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	12 min	1 km
459 elever, 28 klasser		
Akademiet vgs. Fredrikstad	11 min	6.1 km
90 elever		
Hans Nielsen Hauge vgs	13 min	

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

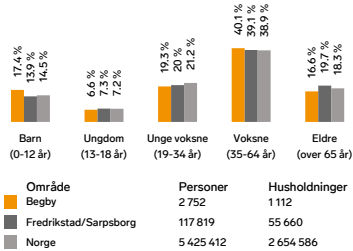


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bjørneklova barnehage (1-5 år)	10 min	0.9 km
67 barn		
Begby Doremi barnehage (1-5 år)	15 min	1.2 km
65 barn		
Begbyenga barnehage (0-5 år)	17 min	1.5 km
84 barn		

Dagligvare

Rema 1000 Begby	17 min	1.4 km
PostNord		
Meny Begby	16 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået
Lite støynivå 93/100

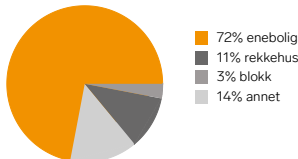


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Sport

Moenfeltet ballplass	3 min	0.2 km
Ballspill		
Begby idrettsplass	12 min	1.1 km
Aktivitetshall, ballspill, fotball		
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.»

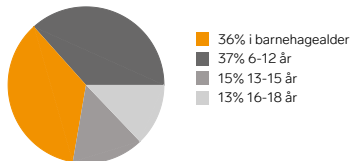
Sitat fra en lokalkjent



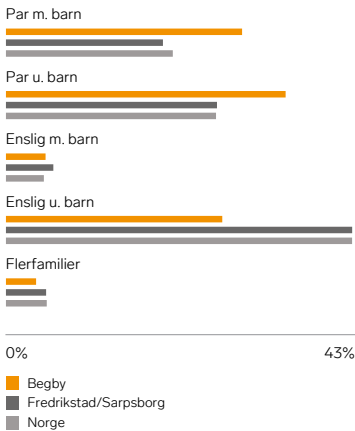
Varer/Tjenester

Østsiden Storsenter	8 min
Apotek 1 Begby	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

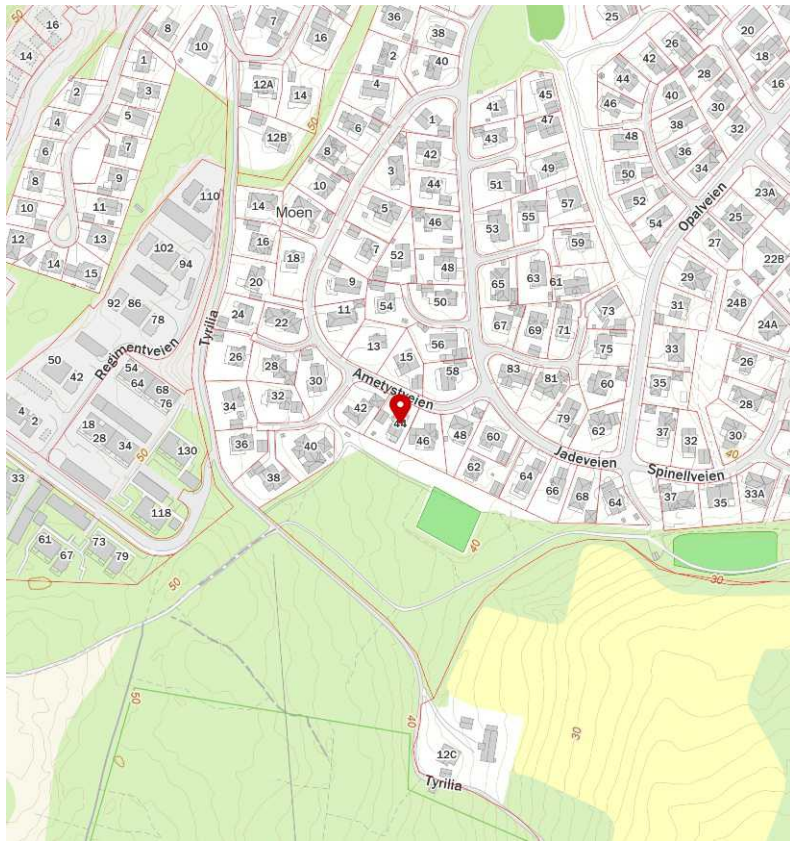
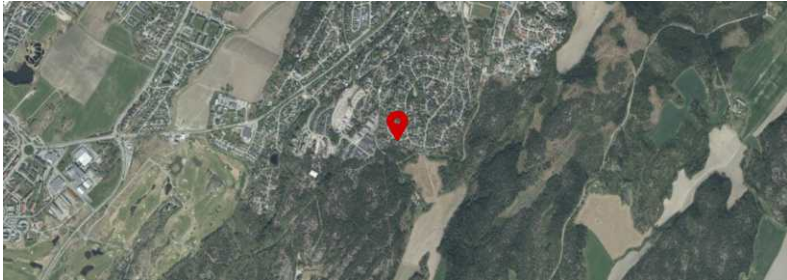
		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

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 tuner/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. Veggglamper, 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.



Gjensidige 

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

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

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|--------------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjøperforsikring.



Gjensidige 

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), 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 Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Adresse: Ametystveien 44, 1639 Gamle Fredrikstad

Betegnelse: Gnr. 603, Bnr. 212, 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.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Eigenkapital	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. Der som 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 09.03.2026 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.

