FAMILIEBOLIG - NYDELIG BELIGGENDE PÅ ATTRAKTIVT BOLIGFELT

Grevlingstien 10

PRISANTYDNING
6 950 000



STAVLUND

Svært attraktivt og barnevennlig beliggende i stille gate, vestvendt på Ambjørnrødfeltet, med marka som nærmeste nabo.

INNHOLD

5

Velkommen til Grevlingstien 10

6

Nøkkelinformasjon

12

Plantegninger

40

Om boligen

47

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Grevlingstien 10

Romslig familiebolig - nydelig beliggende på attraktivt boligfelt

Romslig og innholdsrik familiebolig, usjenert og privat beliggende på et høydedrag grensende til friarealer/skogsterreng - en av de fineste tomtene på Ambjørnrødfeltet. Her er man tett på marka med merkede turløyper, samtidig en kort kjøretur fra Fredrikstad sentrum. Trygg gangavstand til barneskole og nærhet til ny KIWI-butikk. Boligen holder god standart med stor, lyse oppholdsrom med enkel tilgang til stor, vestvendt terrasse - her er det sol til langt på kveld sommerstid. 2 soverom i boligens hovedplan samt 2 soverom og loftstue i 2. etasje.



Grevlingstien 10

Prisantydning	6 950 000
Totalpris	7 124 840
Omkostninger	174 840
Bruksareal	162 m²
BRA-i	162 m²
BRA-e	34 m²
TBA	93 m²
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 152 m²
Byggeår	1994

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Henning Hesselberg

Eiendomsmegler MNEF

958 50 192

henning.hesselberg@stavlund.no

STAVLUND

Storgata 11, 1607 Fredrikstad











PLANTEGNING



Innhold

Etasje 1: Hall m/trapp, toalettrom, bod,bad/vaskerom, kjøkken, spisestue, stue, bad og 2 soverom.

Etasje 2: Loftstue med trapp og 2 soverom.

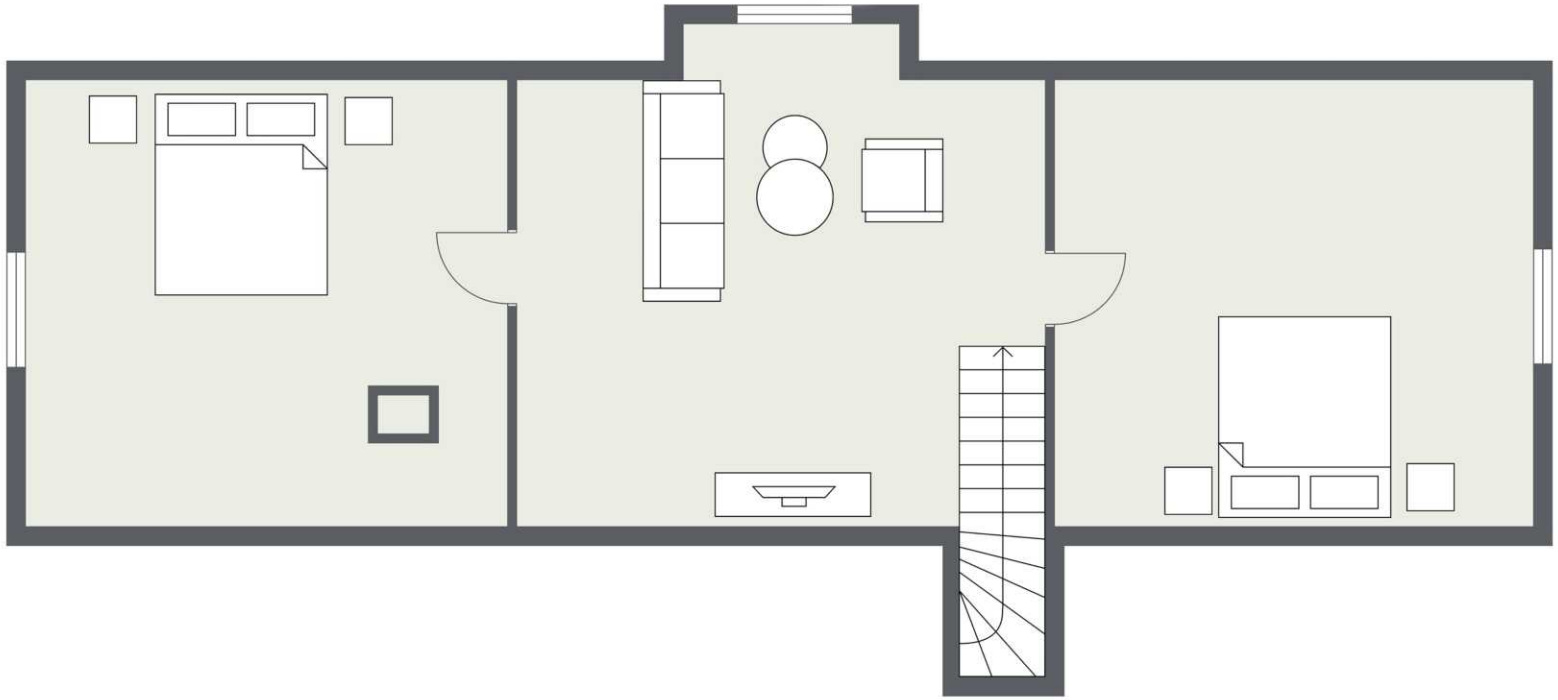
Dobbel garasje.

162 m²



1. etg

2. etg



Standard

Boligen er godt vedlikeholdt og fremstår med god standard.

Stor terrasse på vestsiden av boligen er gjort tilgjengelig via dobbel glassdør fra kjøkken og skyvedør i stue.













Kjøkken

Romslig kjøkkeninnredning med lyse, profilerte fronter og sort laminerte benkeplater. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskamskin. Frittstående kjøleskap med frysedel.






SIEMENS



Bad & Vaskerom

Stilrent bad i første etasje innredet med dusjkabinet, toalett og servantinnredning.

Praktisk vaskerom med skapinnredning, dusjkabinett og varmtvannsbereder.








CREW



















Beliggenhet

Svært attraktivt og barnevennlig beliggende i stille gate, vestvendt på Ambjørnrødfeltet, med marka som nærmeste nabo. Boligen ligger på en høyde grensende til friarealer, eiendommen har således en god og usjenert beliggenhet internt på boligfeltet.

Flotte solforhold fra morgen til langt på kveld. Kort og trygg gangvei til barneskole, kort vei til Kvernhuset Ungdomskole. Flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet, bla lysløype og badedammer i Fredrikstadmarka. Fra jernbanestasjonen i Fredrikstad sentrum er det ca 60 minutter med tog til Oslo. Til Ryggeflyplass er det ca. 20 minutter med bil.



OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 162,0 m²
• BRA-i: 162,0 m²
• BRA-e: 34,0 m²
• BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 93,0 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. omrokeres 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 og innholdsrik familiebolig, usjenert og privat beliggende på et høydedrag grensende til friarealer/skogsterreng - en av de fineste tomtene på Ambjørnrødfeltet. Her er man tett på marka med merkede turløyper, samtidig en kort kjøretur fra Fredrikstad sentrum. Trygg gangavstand til barneskole og nærhet til ny KIWI-butikk. Boligen holder god standart med stor, lyse oppholdsrom med enkel tilgang til stor, vestvendt terrasse - her er det sol til langt på kveld sommerstid. 2 soverom i boligens hovedplan samt 2 soverom og loftstue i 2. etasje.

Beliggenhet
Svært attraktivt og barnevennlig beliggende i stille gate, vestvendt på Ambjørnrødfeltet, med marka som nærmeste nabo. Boligen ligger på en høyde grensende til friarealer, eiendommen har således en god og usjenert beliggenhet internt på boligfeltet. Flotte solforhold fra morgen til langt på kveld. Kort og trygg gangvei til barneskole, kort vei til Kvernhuset Ungdomskole. Flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet, bla lysløype og badedammer i Fredrikstadmarka. Fra jernbanestasjonen i Fredrikstad sentrum er det ca 60 minutter med tog til Oslo. Til Ryggeflyplass er det ca. 20 minutter med bil.

Innhold
Etasje 1: Hall m/trapp, toalettrom, bod,bad/vaskerom, kjøkken, spisestue, stue,
bad og 2 soverom.
Etasje 2: Loftstue med trapp og 2 soverom.

Dobbel garasje.

Standard
Boligen er godt vedlikeholdt og fremstår med god standard.
Stor terrasse på vestsiden av boligen er gjort tilgjengelig via dobbel glassdør fra kjøkken og skyvedør i stue.

Parkering
Parkeringsplasser på egen tomt og i garasje.

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

Punkt 2: Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
-Ja, lagt våtromsplater på vegg, membran og fliser på gulv. Egeninnsats (rørlegger), med bistand fra erfaren murer i 2018.

Punkt 10: Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
-Ja, byttet til jordfeilbryter på alle kurser i sikringsskap, og byttet et par stikkkontakter. Koblet bryter direkte til varmtvannstank. Utført av Straye El & Solar i 2025.

Punkt 27: Er det utført radonmåling? og når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
-Ja, 15/4 2015 måleverdig 85+/-20.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport
Tilstandsgrad 2:

Veggkonstruksjon - det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Takkonstruksjon/loft - det mangler luke til skjulte rom som knevegger og loft, noe som
begrenser muligheten for inspeksjon og tilsyn av disse områdene.

Vinduer - det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Balkong/terrasse - det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Radon - ifølge eier ble det utført radonmålinger i boligen i 2015, med et resultat
på 85 becquerel, som er under grenseverdien på 100 becquerel. Eier har
dokumentasjon på dette, men det ble ikke fremvist på befaring.
Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhets kart er
definert med "høy" aktsomhets grad.

Pipe/Ilsted - Fredrikstad brannvesen har vært på tilsyn den 28.02.2025 og avdekket
at platen under peisen i stuen er for liten til å fange opp gnister når man
åpner døren.

Innvendige dører - dørene har normal slitasje. Det er påregnelig med behov for justeringer
av dører i bygninger av tre, grunnet naturlige bevegelser gjennom de
forskjellige årstidene.

Vannledninger - innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår, med og uten
plastkappe. Stoppe kran på hoved inntaket i bod.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

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

Ventilasjon - viften på loftet er fra byggeåret og har brukt opp mer enn halvparten av
forventet levetid.
Ventilasjonskanalene bør renses innvendig. Deler av plasten på utsiden
av isolasjonen på rørene bør skiftes ut.

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

Grunnmur/fundamenter - det ble registrert riss i grunnmuren og løs murpuss.
Murpuss har løsnet, årsaken til dette er ikke kjent.

Utvendig vann- og avløpsledning - mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Avtrekk, kjøkken - kjøkkenviften er fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av
forventet levetid.
Matos og fett legger seg på innsiden av ventilasjonsrørene dersom de
ikke blir renset jevnlig.

Bad, gulv - det er ikke tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til dagens regelverk. Det
anbefales videre bruk av dusjkabinett. Fliser bak innredninger er ikke kontrollert.

Bad, vegger - stållisten under baderomsplatene er ikke korrekt montert. Det er
benyttet silikon for å tette åpningene mellom listen og platene.

Bad, sluk - det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av
membran/tettesjikt/klemring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen eller benyttede.

Tilstandsgrad 3

Bad/vaskerom - våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Byggemåte
Enebolig over 1, 5 etasjer.
Støpt plate på mark før yttervegger med bindingsverk.Yttervegger kledd utvendig med liggende malt tre panel og
saltak med halv valm tekket med betongstein og takrenner i plastbelagt stål. Vinduer i tre med

isolerglass. malt ytterdør, balkong og skyvedør.

Tomt
Denne tomten er festet.
1152,70 kvm.

Opparbeidet tomt som er parkmessig anordnet med belegningsstein, kantstein, plen, busker, bed og beplantning. På baksiden er det naturtomt som sømløst går over i fellesareal med karakteristisk furuvegetasjon og fjell i dagen. Tomten er lettstelt.

Festet tomt
Bortfester: Fredrikstad Kommune,
Festeavgift pr. år: 3 513
Festeavgift endret dato:01.10.2024 etter KPI
Festekontraktsdato: 01.10.1994
Festekontrakt start dato: 01.10.1994
Festekontrakt utløpsdato: 01.10.2074

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften - i utgangspunktet - blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med varmepumpe, vedfyring og elektriske panelovner/varmekabler.

Energikarakter: D - Oransje

Energiforbruk foregående år var 11 000 kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 6 950 000,-

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

173 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

---
7 124 840,- 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. 12 405,- for 2025.

Eiendomsskatt
7912,00
Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 333 337,00.
Sekundær formuesverdi kr. 5 333 346,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Forsikring
Eiendommen er forsikret i KLP Skadeforsikring med polisenr. 50787427.

Regulering
Reguleringsplan nr 316: Ambjørnrød/Krabberød syd felt c og g med boligformål

Vei, vann og avløp
Kommunalt tilknyttet.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.
Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 11623, tgl. 21.10.1994 - Festekontrakt - vilkår
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelse om overdragelse av kontrakten
Bestemmelser i forbindelse med lån i Husbanken
Pant for forfalt festeavgift

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:
Hvitevarer på kjøkken.

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

Overtagelse
Etter avtale.

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 budgivernes 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 eigedom (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 www.partners.no.

Om oppdraget

Eier
Eier er Knut Roar Klemetsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Grevlingstien 10.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 213, bnr. 306 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 192250124.

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

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 65 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 12 500,00
Markedpakke Premium : 19 900,00
www.stavlund.no: 750,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, 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: 01.10.2025

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Enebolig
Grevlingstien 10, 1615 FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 213, bnr. 306

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 23.09.2025 **Rapportdato:** 24.09.2025 **Oppdragsnr.:** 18492-1295 **Referansenummer:** ZU1725

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ketil A. Asbjørnsen

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

Norsk takst

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

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

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

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

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen
Uavhengig Takstingeniør
ketil@kaatakst.no
905 46 437

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven 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 eksemplarfremstilling 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.

Grevlingstien 10, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 213 - Bnr 306
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget i 1994 beliggende på Ambjørnrød i Fredrikstad kommune.

Frittstående dobbel garasje bygget i 1998.

Støpt plate på mark før yttervegger med bindingsverk.
Yttervegger kledd utvendig med liggende malt tre panel og saltak med halv valm tekket med betongstein og takrenner i plastbelagt stål.
Vinduer i tre med isolerglass. malt ytterdør, balkong og skyvedør.
Boligen innehar en relativ grei standard.

Opplysning fra eier og oppgraderinger:

- Oppgradert sikrings skap i 2025.
- Varmtvanns bereder på ca 200 liter byttet ut i 2023.
- Baderommet ble pusset opp i 2018.
- Nyere peis innsats i stuen.

TG-3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom Bad/vaskerom fra byggeår

TG-2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Takkonstruksjon/Loft
Vinduer
Balkong
Radon
Pipe og ildsted
Innvendige dører
Vannledninger
Avløpsrør
Ventilasjon
Varmesentral
Grunnmur og fundamenter
Utvendige vann- og avløpsledninger
Kjøkken Avtrekk
Baderom overflater vegger og himling
Baderom overflater Gulv
Sluk, membran og tette sjikt

TG-2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Taktekking
Nedløp og beslag
Vegg konstruksjon

Enebolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er fra byggeår.
Yttertaket består av lett undertak, sløyfer, lekter og betongstein.
Det ble registrert mosevekst på yttertaket, vask anbefales.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål og hel beslått pipe og lufte hatter over tak. Plastbelagt beslag på kappe bord.

Yttervegger er tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår, og utvendig kledd med liggende malt tre panel.

Yttertak av type saltak med halv valm.
Bygget har takkonstruksjon i tre med fabrikk bygde takstoler fra byggeåret.
Det er montert luke til loftet over bod, vaskerom wc og deler entre.
Tak konstruksjonen i 2 etasje er lukket på innsiden og det er derfor ingen mulighet for inspeksjon av konstruksjonen, kun visuelt fra undersiden i lofts etasjen og fra er av kneloftene.

Innad slående tolags isolerglass og fastkarmvinduer med malt ramme og karm fra byggeår.

Ytterdør med malt dørblad og karm
Balkong dør og heve skyvedør med malt dørblad og karm.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.
Normal slitasje ut fra alder.

Veranda på ca 80 kvm bygget med impregnert bjelkelag og gulv, malt rekkverk.

Platting på mark med impregnert tre bjelkelag og gulvbord på ca 13 kvm

INNVENDIG Gå til side

Overflater består i all hovedsak av lakkert furu gulv, laminat og fliser.
Vegger har malt panel og malt strie.
Himling med malt panel.
Det ble registrert normal slitasje ut fra alder.
Den enkelte må selv vurdere behovet for utskifting/oppgradering av overflater.

Betongdekke i 1. etasje og trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.
Det ble målt avvik mellom 0,5 og 15 mm gjennom hele rommet, noe som er innenfor kravet.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, har oppbyggingen ikke blitt kontrollert.
Ifølge eier ble det utført radonmålinger i boligen i 2015, med et resultat på 85 becquerel, som er under grenseverdien på 100 becquerel.
Eier har dokumentasjon på dette, men det ble ikke fremvist på befaring.
Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhets kart er definert med "høy" aktsomhets grad.

Pipe fra byggeår med pusset leca, helbeslått over tak. Det tilkoblet peis med innsats i stuen og åpen peis på kjøkkenet.

Malt tretrapp fra byggeår, det er ikke uvanlig med noe knirk i tre trapper.

Innvendige dører med malt dørblad og karm.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom fra byggeår med flislagt gulv og varmekabler.

Grevlingstien 10, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 213 - Bnr 306
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Vegger med malt strietapet og malt panel i taket.
Rommet er enkelt innredet med opplegg for vaskemaskin, benkeplate med nedfelt kum og dusjkabinett.
Gulvet har ikke fall mot sluk.
Ventilasjon over tak er tilkoblet Flexit ventilasjonsanlegg.
Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot dusjkabinett var det under 6 % i svill.

Bad
Baderommet ble pusset opp i 2018
Flislagt gulv med varmekabler, baderoms plater på vegg.
Badet har baderoms innredning med heldekkende servant og speil over, dusjkabinett og gulv montert WC.
Hvitmalt panel i himling og flis imiterte baderoms plater på veggene.
Flislagt gulv med varmekabler fra byggeår. Det er 8 mm fall til sluk.
Gulvet er bygget nytt med nye overflater, men varmekabler og rør er ikke byttet.
Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til dagens regelverk.
Det anbefales videre bruk av dusjkabinett.
Fliser bak innredninger er ikke kontrollert.
Det er ikke observert skader på flisene eller fugene.
Badet ble pusset opp i 2018. Eier opplyser at det da ble benyttet sluk fra byggeåret.
Ny påstøp og membran ble påført.
Dusjkabinett, baderomsmøbel og toalett fra 2018. Ingen feil registrert.
Mekanisk avtrekk via felles avtrekks system for boligen fra byggeår.
Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot dusjkabinett var det under 7.2 % i svill.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under- og overskap, med avsatt plass ved siden av innredningen til kjøl/fryseskap. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr og koketopp.
Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder.

Kjøkken hette over komfyr er tilkoblet Flexit ventilasjonsanlegg på loft med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Enkelt innredet toalett rom med WC, servant med skap under, speil over samt avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår, med og uten plastkappe.
Stoppe kran på hoved inntaket i bod.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Boligen har avtrekk fra bad, vaskerom, WC og kjøkken, med til luft via ventiler i vinduskarmene.
Det er andre regler i dag med hensyn til utskiftning av inneluft.

Boligen varmes opp ved hjelp av ved og elektrisk fyring.

Det er varmekabler i hele 1. etasje med unntak av bod.
Det er vedfyring med peisinnsats i stuen.
Boligen har luft-til-luft varmepumpe fra 2015.
Varmepumpen er renset før vintersesongen.

Varmtvannsbereder plassert stående i bod, med kapasitet på ca. 200 liter. Berederen ble byttet ut i 2023.

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.

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er fundamentert på fjell og oppfylte masser.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse.
Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

Boligen er oppført på støpt plate på mark og ringmurs elementer.

Tomtens terreng er svakt skrånende og er opparbeidet med plen og beplantning. Det er innkjørsel med belegningsstein.

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.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

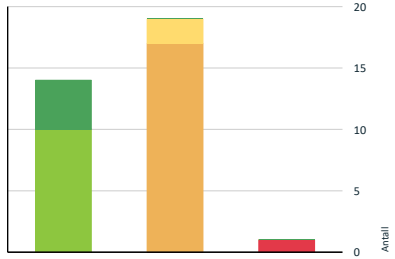
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

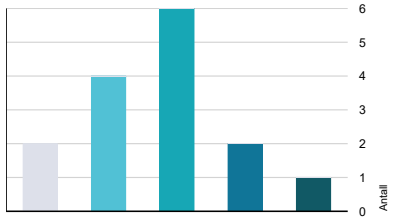
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	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
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Grevlingstien 10, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 213 - Bnr 306
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1994

Kommentar
Etter opplysning fra eier.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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 betongstein.
Det ble registrert mosevekst på yttertaket, vask anbefales.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål og hel beslått pipe og lufte hatter over tak. Plastbelagt beslag på kappe bord.

Vurdering av avvik:
• 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.

Levetids betraktninger på denne type takrenner og nedløp er 40-60 år, det har gått 30 år og det er over 50% av levetiden.

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 bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for person- og materielle skader. 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 på bygningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår, og utvendig kledd med liggende malt tre panel.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Grevlingstien 10, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 213 - Bnr 306
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kledningen er visuelt inspisert, og det er utført stikkprøver. Det observeres generelt kuvinger 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
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør vurderes tiltak for å bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, for å redusere risikoen for fuktskader og råte i kledning og underliggende konstruksjon.

Vedlikehold av ytterkledning er viktig, spesielt på sydveggen som er mest utsatt. Manglende ventilasjon kan føre til redusert levetid og økt behov for utskiftninger på sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak av type saltak med halv valm
Bygget har takkonstruksjon i tre med fabrikk bygde takstoler fra byggeåret.
Det er montert luke til loftet over bod, vaskerom wc og deler entre.
Tak konstruksjonen i 2 etasje er lukket på innsiden og det er derfor ingen mulighet for inspeksjon av konstruksjonen, kun visuelt fra undersiden i lofts etasjen og fra er av kneloftene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler luke til skjulte rom som knevegger og loft, noe som begrenser muligheten for inspeksjon og tilsyn av disse områdene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å montere luker slik at det blir tilgang til alle kryperom og skjulte rom bak knevegger og på loft.
Manglende tilgang medfører økt risiko for skjulte skader eller feil som ikke kan oppdages ved ordinær inspeksjon.
Estimerte kostnader er satt av til å sette inn luker til skjulte kneloft og loft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Vinduer

Innad slående tolags isolerglass og fastkarmvinduer med malt ramme og karm fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er passert.
Noe justering av enkelte vinduer må påregnes.
På grunn av spesielle lysforhold kan det være vanskelig å avdekke punkterte vinduer ved befaringen.
For vinduer med alder over 20 år er det økt risiko for punktering, selv om dette ikke nødvendigvis er synlig ved inspeksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Enkelte vinduer trenger å justeres opp.
Det gjøres oppmerksom på at vinduer fra 1980 tallet har dårligere energi effektivitet en vinduer med dagens standard.
Estimerte kostnader er satt av til justering av enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Dører

Ytterdør med malt dørblad og karm
Balkong dør og heve skyvedør med malt dørblad og karm.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.
Normal slitasje ut fra alder.



Tilstandsrapport













Platting på utsiden av vaskerommet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på ca 80 kvm bygget med impregnert bjelkelag og gulv, malt rekkverk.

Platting på mark med impregnert tre bjelkelag og gulvbord på ca 13 kvm

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det ble registrert værsliasje på gulv og rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres normalt vedlikehold og eventuelt foretas utskifting av skadet trevirke for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

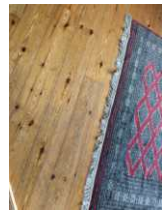
Overflater består i all hovedsak av lakkert furu gulv, laminat og fliser.
Vegger har malt panel og malt strie.
Himling med malt panel.

Det ble registrert normal slitasje ut fra alder.
Den enkelte må selv vurdere behovet for utskifting/oppgradering av overflater.

Grevlingstien 10, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 213 - Bnr 306
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport



Furu gulv med brukstid fra 1994, normal slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke i 1. etasje og trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.
Det ble målt avvik mellom 0,5 og 10 mm gjennom hele rommet, noe som er innenfor kravet.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, har oppbyggingen ikke blitt kontrollert.

TG 2 Radon

Ifølge eier ble det utført radonmålinger i boligen i 2015, med et resultat på 85 becquerel, som er under grenseverdien på 100 becquerel. Eier har dokumentasjon på dette, men det ble ikke fremvist på befaring.
Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhets kart er definert med "høy" aktsomhets grad.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Det var ikke krav til radon sperre eller lignende tiltak på oppførings tidspunktet. Det er heller ikke krav om radon måling dersom boligen benyttes som egen bolig. Krav om radon måling gjelder dersom boligen skal leies ut.
Siden målingen ble foretatt for over ti år siden så er det anbefalte med ny måling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav til radon måling hvis en skal bo i boligen selv. Men det kan
være en helsemessig gevinst å kontrollere og å ev utføre tiltak dersom det viser seg å være over anbefalt nivå.



TG 2 Pipe og ildsted

Pipe fra byggeår med pusset leca, helbeslått over tak. Det tilkoblet peis med innsats i stuen og åpen peis på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fredrikstad brannvesen har vært på tilsyn den 28.02.2025 og avdekket at platen under peisen i stuen er for liten til å fange opp gnister når man åpner døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må platen under peisen byttes ut med en som har forskriftsmessig størrelse.
Dette bør gjøres for å redusere risikoen for brann som følge av gnister som kan falle ut når døren åpnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



For liten stein plate under vedovn.



TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra byggeår, det er ikke uvanlig med noe knirk i tre trapper.

Tilstandsrapport



TG 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.

Dørene har normal slitasje. Det er påregnelig med behov for justeringer av dører i bygninger av tre, grunnet naturlige bevegelser gjennom de forskjellige årstidene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Skyvedøren bør settes tilbake i sporet og eventuelt justeres for å sikre normal funksjon.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet og økt slitasje på dør og beslag.
Estimerte kostnader til justering av enkelte dører bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 **Generell**

Bad/vaskerom fra byggeår med flislagt gulv og varmekabler.
Vegger med malt strietapet og malt panel i taket.
Rommet er enkelt innredet med opplegg for vaskemaskin, benkeplate med nedfelt kum og dusjkabinett.
Gulvet har ikke fall mot sluk.
Ventilasjon over tak er tilkoblet Flexit ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er installert dusjkabinett på badet, og vannet fra dusjkabinettet ledes direkte til sluk. En slik løsning kan redusere risikoen for fuktskader, men erstatter ikke behovet for tettesjikt/membran.

Skjulte konstruksjoner, som tettesjikt (membran) bak fliser, har passert anbefalt brukstid, og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av badet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet bør totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom, da skjulte konstruksjoner har passert anbefalt brukstid. Videre bruk av dusjkabinett kan redusere risikoen for fuktskader, men erstatter ikke behovet for tilfredsstillende tettesjikt.

Konsekvensen ved å ikke gjøre tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





Grevlingstien 10, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 213 - Bnr 306
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot dusjkabinett var det under 6 % i svill.



ETASJE > BAD

Generell

Baderommet ble pusset opp i 2018
Flislagt gulv med varmekabler, baderoms plater på vegg.
Badet har baderoms innredning med heldekkende servant og speil over, dusjkabinett og gulv montert WC.



ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Hvitmalt panel i himling og flis imiterte baderoms plater på veggene.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Stållisten under baderomsplatene er ikke korrekt montert. Det er benyttet silikon for å tette åpningene mellom listen og platene.

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Stål listen under baderoms platene bør monteres korrekt, og det bør vurderes å utbedre eller bytte ut platene dersom de er skadet.

Mangelfull montering og bruk av silikon som tetting kan føre til fuktinntrengning bak platene, noe som øker risikoen for råteskader, muggvekst og skade på tilstøtende konstruksjoner.

Videre bruk av dusjkabinett anbefales inntil utbedring er foretatt, for å redusere risikoen for vannskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varmekabler fra byggeår. Det er 8 mm fall til sluk.

Gulvet er bygget nytt med nye overflater, men varmekabler og rør er ikke byttet.

Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til dagens regelverk. Det anbefales videre bruk av dusjkabinett.

Fliser bak innredninger er ikke kontrollert.

Det er ikke observert skader på flisene eller fugene.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er avvik:

Det er registrert feil fall mot sluk, noe som medfører risiko for at vann kan renne ut av rommet i stedet for mot sluket. Varmekabel er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Tiltak:

Det bør etableres korrekt fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluket og ikke ut av rommet.
Manglende utbedring kan medføre økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid på gulv og varmekabler.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Tilstandsrapport

Badet ble pusset opp i 2018. Eier opplyser at det da ble benyttet sluk fra byggeåret.
Ny påstøp og membran ble påført.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen eller benyttede produkter.
Sluket har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
Dusjkabinettet er tungt og uhåndterlig å flytte, noe som vanskeliggjør tilgang til sluket for rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Det bør foretas utbedring av membran/tettesjikt og sluk for å sikre fagmessig utførelse og mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, samt at sluket er vanskelig å vedlikeholde og rengjøre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Dusjkabinett, baderomsmøbel og toalett fra 2018. Ingen feil registrert.

ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk via felles avtrekks system for boligen fra byggeår.



ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot dusjkabinett var det under 7.2 % i svill.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under- og overskap, med avsatt plass ved siden av innredningen til kjøl/fryseskap. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr og koketopp. Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder.





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkken hette over komfyr er tilkoblet Flexit ventilasjonsanlegg på loft med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grevlingstien 10, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 213 - Bnr 306
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kjøkkenviften er fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Matos og fett legger seg på innsiden av ventilasjonsrørene dersom de ikke blir renset jevnlig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenviften bør vurderes skiftet ut, og ventilasjonsrørene bør renses jevnlig for å hindre opphopning av fett og matos.

Dersom dette ikke utføres, øker risikoen for redusert ventilasjonseffekt, dårligere inneklima, tiltrekking av skadedyr og i verste fall brannfare.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Enkelt innredet toalett rom med WC, servant med skap under, speil over samt avtrekk ut.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår, med og uten plastkappe.
Stoppe kran på hoved inntaket i bod.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

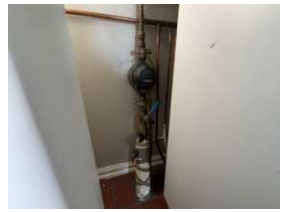
Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er per i dag ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

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

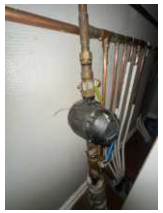
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å gjennomføre jevnlig tilsyn og vurdere utskiftning 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.



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene er over 30 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

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 utskiftning av rør.

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene, og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for rørbrudd og lekkasjer, noe som kan medføre skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har avtrekk fra bad, vaskerom, WC og kjøkken, med til luft via ventiler i vinduskarmene.
Det er andre regler i dag med hensyn til utskiftning av inneluft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Viften på loftet er fra byggeåret og har brukt opp mer enn halvparten av forventet levetid.
Ventilasjonskanalene bør renses innvendig. Deler av plasten på utsiden av isolasjonen på rørene bør skiftes ut.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viften på loftet bør vurderes for utskifting, da den har overskredet store deler av forventet levetid, noe som kan føre til redusert funksjon eller driftsstans.

Ventilasjonskanalene bør renses innvendig for å sikre god luftkvalitet og forhindre opphopning av støv og partikler.

Skadet plast på utsiden av isolasjonen bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevnen og hindre kondensproblemer. Manglende utbedring kan medføre dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ventiler i vindus karm



Flexit vifte på loft.

TG 2 Varmesentral

Boligen varmes opp ved hjelp av ved og elektrisk fyring.
Det er varmekabler i hele 1. etasje med unntak av bod.
Det er vedfyring med peisinnsats i stuen.
Boligen har luft-til-luft varmepumpe fra 2015.
Varmepumpen er renset før vintersesongen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmekablene 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.

Konsekvensen av alder er økt risiko for feil eller svikt, noe som kan medføre uforutsette kostnader og redusert oppvarmings effekt.



Grevlingstien 10, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 213 - Bnr 306
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert stående i bod, med kapasitet på ca. 200 liter. Berederen ble byttet ut i 2023.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Moderne automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA, hovedsikringer satt inn i 2025.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei







TG 0 Brannteknikse forhold

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

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

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på fjell og oppfylte masser.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på støpt plate på mark og ringmurs elementer.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det ble registrert riss i grunnmuren og løs murpuss.
Murpuss har løsnet, årsaken til dette er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Løs puss på muroverflater bør utbedres for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader og økt vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 0 Terrengforhold

Tomtens terreng er svakt skrånende og er opparbeidet med plen og beplantning. Det er innkjørsel med belegningsstein.

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

Det er ikke registrert andre avvik en alder.

Grevlingstien 10, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 213 - Bnr 306
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

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 anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av de utvendige vann - og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av ikke å følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Oppstillingsplass til bil samt bod og lagring.

Byggeår
1998

Kommentar
Etter opplysning fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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

Dobbel garasje bygget i 1998 med støpt gulv, leca ringmur, yttervegger ellers er oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning direkte på stender verket.
Saltak med halv valm tekket med betong stein.
Vedlikeholdsfri aluminiums kjøre port med elektrisk åpner.

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



Grevlingstien 10, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 213 - Bnr 306
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

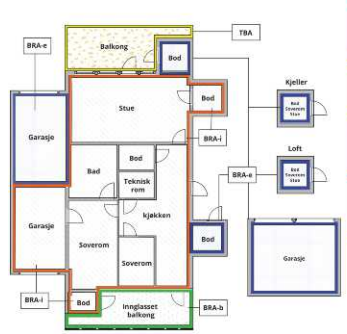
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet 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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	120			120	93
Etasje	42			42	
SUM	**162**				**93**
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Hall m/trapp, toalettrom, bod, bad/vaskerom, kjøkken, spisestue, stue, bad, soverom, soverom		
Etasje	Loftstue med trapp, soverom, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	158	4
Garasje	0	34

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Knut Roar Klemetsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	213	306		0	1152.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Grevlingstien 10

Hjemmelshaver
Klemetsen Knut Roar, Fredrikstad Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og attraktivt boligområde på Ambjørnrød i Fredrikstad kommune. Det er kort vei til flere barnehager og skoler i alle trinn, og det er gangavstand til fine tur- og rekreasjonsområder. Fredrikstad marka strekker seg videre mot byen, med fine turområder, populær badeplass og opparbeide lysløyper. Flott utsikt fra veranda.

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

Regulert området:
Plan nr 316 Reguleringsplan for Ambjørnrød / Krabberød Syd, felt C og D
Formål Boligområdet.

Om tomten

Festet tomt på 1152,7 kvm i rolige omgivelser på Ambjørnrød. Tomten har en god intern beliggenhet i gate med lite trafikk. Tomten er stort sett flat, men er skrånende mot dalen . Pent opparbeidet med steinlagt innkjørsel og gårdsplass med oppstillingsplass til biler og dobbelt garasje. Hagen er pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og hekk mot naboen, som gjør at uteplassen ligger godt skjermet mot innsyn.

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		7 800

Kommentar
Summen er antatt av takstmann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner, eier opplyser om at det er lagt inn feil årstall på egenerklæringen på oppussing av bad.	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	
2	24.09.2025	
3	25.09.2025	
4	29.09.2025	

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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 brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, 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.

Grevlingstien 10, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 213 - Bnr 306
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Byggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode 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 nedsliting 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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/ZU1725

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

STAVLUND

Gjensidige

Egenerklæring

Grevlingstien 10, 1615 FREDRIKSTAD

27 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Grevlingstien 10	Grevlingstien 10	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1994

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.

30år

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67, 50787427

Informasjon om selger

Selger

Klemetsen, Knut Roar

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2018

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt våtromsplater på vegg, membran og fliser på gulv. Egeninnsats (rørlegger), med bistand fra erfaren murer.

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

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

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

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**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet til jordfeilbryter på alle kurser i sikringsskap, og byttet et par stikkkontakter. Koblet bryter direkte til varmtvannstank.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Straye El & Solar

10.1.6 **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?**

☐ 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 brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

15/4 2015 måleverdig 85+/-20

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.

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

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 95336357

Egenerklæringsskjema

Name: Klemetsen, Knut Roar

Date: 2025-09-27

Identification

bankID Klemetsen, Knut Roar

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Klemetsen, Knut Roar	27/09-2025 17:45:41	BANKID

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 213 Bnr.: 306 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Grevlingstien 10
Gatenr:	13950
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1615 FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:15.09.2025 kl. 13.06

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.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1966/2024-1/86 26.09.1966	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Uoppgitt FREDRIKSTAD KOMMUNE ORG.NR: 940 039 541 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

1994/11623-1/86 21.10.1994	FESTEKONTRAKT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Annet KLEMETSEN KNUT ROAR F.NR:

PENGEHEFTELSER

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.

Heftelser i eiendomsrett:

1994/11623-3/86 21.10.1994	FESTEKONTRAKT - VILKÅR Festetid: 80 år Årlig festeavgift: NOK Bestemmelser om regulering av leien Bestemmelse om overdragelse av kontrakten Bestemmelser i forbindelse med lån i Husbanken Pant for forfalt festeavgift

Heftelser i festerett:

1994/11623-3/86 21.10.1994	FESTEKONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE Festetid: 80 år Årlig festeavgift: NOK Bestemmelser om regulering av leien Bestemmelse om overdragelse av kontrakten Bestemmelser i forbindelse med lån i Husbanken Pant for forfalt festeavgift
2016/900020-1/200 03.10.2016	PANTEDOKUMENT GJELDER FESTE Beløp: NOK Panthaver: SPAREBANK 1 ØSTFOLD AKERSHUS ORG.NR: 837 884 942

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 feste:

1994/11623-2/86 21.10.1994	BEST. IFLG. FESTEKONTRAKT GJELDER FESTE Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GRUNNDATA

1993/3023-1/86 16.04.1993	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3107 GNR: 213 BNR: 3
2020/254962-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 213 BNR: 306
2024/770155-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 213 BNR: 306

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00068455	25.09.2025	192250124

Ident
1994/11623/86

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

TINGLYST
21 OKT. 1994
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 11623

Doknr: 11623 Tinglyst: 21.10.1994 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

FESTEKONTRAKT

BOLIGEIENDOM

§ 1

Parter, eiendom, areal

Fredrikstad kommune bortfester herved tomten gnr.213 bnr.306 med adresse Grevlingstien 10 i Fredrikstad til Knut R. Klemetsen fnr. 010655 46503.

Kart- og delingsforretning over tomten, som har et areal på 1.153,3kvm, er avholdt 13.04.1993.

§ 2

Festetid

Festekontrakten er inngått for et tidsrom av 80 år, fra 01.10.94.

§ 3

Festeavgift

Den årlige festeavgift er 6 % av tomtens verdi kr. 28.832.- og utgjør således kr. 1.730,- som betales forskuddsvis. Festeavgiften følger de terminvise innbetalinger av kommunale avgifter.
Av forfalt festeavgift svares rente i samsvar med den til enhver tid gjeldende morarente p.t. 12 %.
Festeavgiften kan av hver av partene kreves regulert hvert 10. år, første gang 01.10.2004, i samsvar med de offentlige bestemmelser som til enhver tid gjelder for en slik regulering. Hvis det på reguleringstidspunktet ikke finnes særskilte prisforskrifter som skal anvendes, skal regulering skje i samsvar med lov av 30.05.1975, § 14, 3 ledd. Inntil forskrifter som der nevnt blir gitt , nyttes konsumprisindeksen som verdimåler.

§ 4

Skade på grunn

Arealet bortfestes i den stand det forefinnes på overtagelsesdagen.
Kommunene overtar intet ansvar for skjulte feil ved arealet eller for skade ved sprekk-dannelse, utglidning, oversvømmelse, jordskjelv eller lignende.

Blir arealet ved en sådan skade helt eller delvis uskikket til det forursatte bruk, har festeren rett til å heve kontrakten eller rett til et forholdsmessig nedslag av festeavgiften.

§ 5

Tomtens benyttelse

Tomten er bebygd med bolighus. Festeren har den disposisjonsrett til grunnen under tomten som denne benyttelse krever etter gjeldende bygningsforskrifter. Forøvrig forbeholder kommunen seg disposisjonsrett til grunnen under tomten.

Festeren holder alt gjerde mot kommunens tilstøtende eiendom.

Festeren må ikke uten samtykke av Fredrikstad kommune fremleie tomten eller noen del av denne til andre, men har rett til fritt å overdra bebyggelse på tomten med festerett til denne.

§ 6

Pantesikkerhet for festeavgiften

Til sikkerhet for festeavgiften har kommunen 1. prioritets pant i festeretten og alle bygninger som er eller blir oppført på tomten. Prioritet forbeholdes for inntil tre års forfalt avgift, foruten retten til fremtidig avgift.

§ 8

Lån i Husbanken

Så lenge det hviler lån av Husbanken på huset på tomten skal:

A. 1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

2. Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.

B. 1. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dens forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningen(e) på tomten etter lovlig skjønn.

§ 9

Verneting

I tilfelle av søksmål vedtar festeren for seg og sine rettsetterfølgere Fredrikstad forliksråd og byrett som verneting.

Omkostninger ved at kommunen lar møte ved tvangsauksjon som blir krevd av en annen panthaver, dekkes av festeren.

§ 10

Forskjellige bestemmelser

Festeren må tåle at det gjennom eller over den ubebygde del av tomten føres ledninger for vann, kloakk,overvann, elektrisk strøm, TV/radiosignaler og telefon for andre tomter i området og at slike ledninger som er eller blir lagt, står til felles benyttelse for interesserte festere av andre tomter. Det økonomiske mellomværende mellom festerne i anledning foranstående klausul forutsettes ordnet ved overenskomst mellom dem.

Såfremt ikke annet er lovlig avtalt i denne kontrakt gjelder bestemmelsene i Lov om tomtefeste av 30.05.1975

Der kommunen har lagt stikkledninger fram til tomtegrensen overtar festeren ledningene som sin eiendom f.o.m. tilknytningspunktet på de offentlige ledningene.

§ 11

Omkostninger

Festeren betaler alle omkostninger ved opprettelse og tinglysing av festekontrakten.

Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, hvorav festeren og kommunen beholder ett eksemplar hver.

Fredrikstad, den 3/10-94

Fredrikstad kommune
Svein Øibø
Eiendomssjef

Fester:
Knut R. Klemetsen
Knut R. Klemetsen

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN - OG MILJØSEKSJONEN
EIENDOMSAVDELINGEN

Undertegnede bekrefter herved at foranstående festekontrakt er underskrevet av Knut R. Klemetsen personlig i vårt nærvær og at han er over 18 år.

Ralf Sogn Nod	Navn
Lia Åsen 1F	Adresse
4/2 – 1954	Født
	Navn
Lia Åsen 17	Adresse
20-5-1939	Født

Egenerklæring.

UTFYLLENDE OPPLYSNINGER OM FESTE.

Eiendomsbenevnelse:

- Adresse: Grevlingstien 10, 1615 Fredrikstad.
- Gårdsnummer: 213, Bruksnummer: 306, og Festenummer: 0.
- Fester: Feste.
- Informasjon om festetomten: Fester av Fredrikstad kommune.
- Festekontrakten tinglyst den 21.oktober 1994 og er gjeldende i 80 år.

Spørsmål	Informasjon	Evt. kommentarer
Nåværende festeavgift	Kr: 3 513,-	
Neste regulering	Når: 2034	
Hvordan reguleres festeavgiften?		KPI
Festeavgiften betales?		Forskuddsvis
Utløp av festekontrakten	Dato: 1.oktober 2074	
Er det inngått andre avtaler?	☐ ja ☒ nei	Hvis ja: _____.
Er det behov for grunneiers samtykke?	☐ ja ☒ nei	
Har kommunen forkjøpsrett?	☐ ja ☒ nei	Hvis ja:_____ (Når)
Er festeavtalen tidligere forlenget?	☐ ja ☒ nei	Hvis ja: _____ (Årstall)

Fast tekst på alle:

Tekst	Ja	Nei
Er det behov for grunneiers samtykke ved overdragelse av festekontrakt?		X
Dersom du har forkjøpsrett ved salg kommer du til å benytte deg av denne?		X

- Tilbud om innløsning av festetomt utarbeides etter forespørsel fra hjemmelshaver til festeretten. Dette gjelder kun tomter som Fredrikstad er grunneier til. Dersom det gjelder framfestekontrakter, må det søkes om innløsning til grunneier.
- Festeavgiften faktureres sammen med de kommunale avgiftene.
- Restanser på de kommunale avgiftene oppgis av Kemnerkontoret i meglerpakken.

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 213	**Bnr:** 306	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Grevlingstien 10		
Areal:	ca. 1152.7 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 plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 316 Ambjørnrød/Krabberød syd, felt C og G	**Formål/Hensynssone:** 110 - Boliger	**Godkjent/vedtatt:** november 8, 1990
Reguleringsbestemmelser: Regbest316_130.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 18.09.2025

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Grevlingstien 10, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/306/0/0

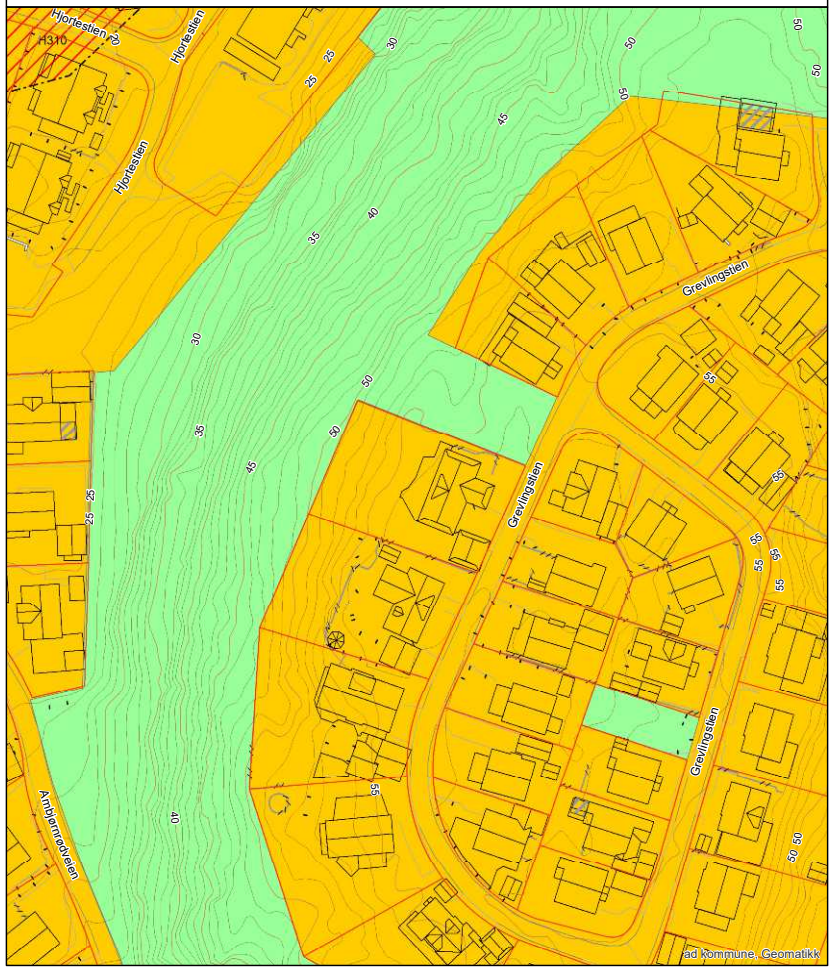
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-15

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Grevlingstien 10, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/306/0/0

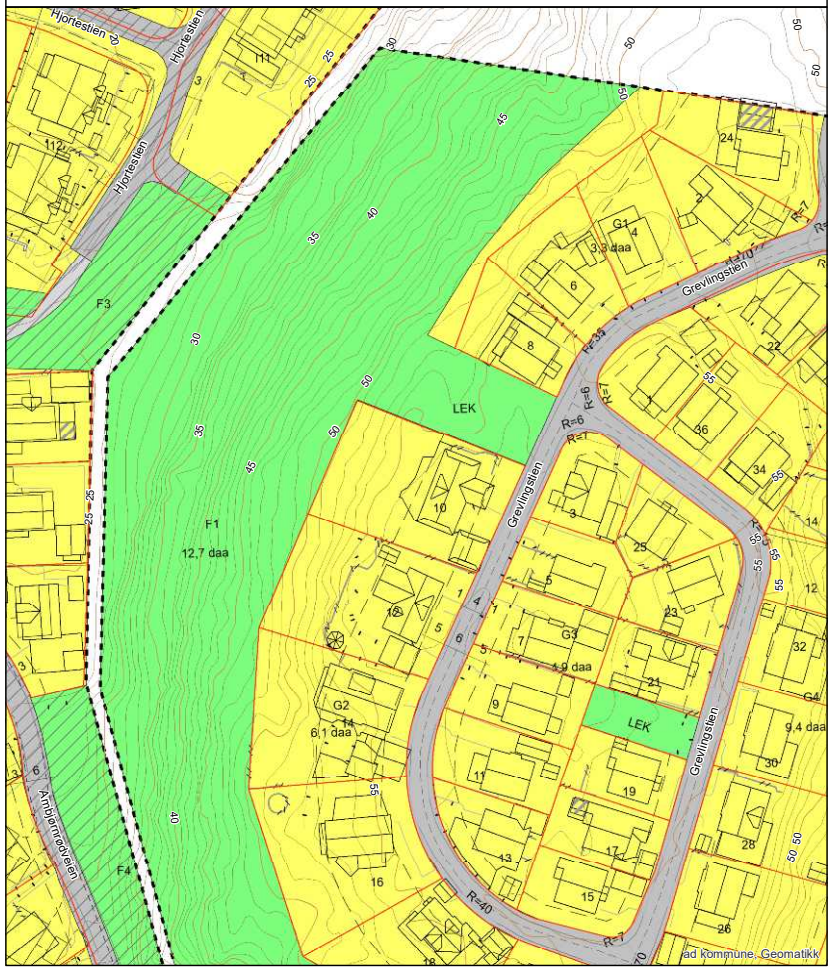
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-15

N

Planident: 316
Ikrafttredelsesdato: 8.11.1990
Plannavn: Ambjørnrød/Krabberød syd, felt C og G

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.: 316

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR AMBJØRNRØD / KRABBERØD SYD, FELT C OG G

Reguleringsplan datert:	15.05.92	Rev.03.06.92	07.10.92
Reguleringsbestemmelser datert:	15.05.92	Rev.21.09.90	07.10.92
Bygningsrådets vedtak, dato:	03.10.90	03.06.92	
Bystyrets vedtak, dato: 08.11.90			

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grenselinje skal arealene disponeres etter de angitte formål .

BOLIGOMRÅDER.

§ 2. I områdene kan oppføres bolighus med tilhørende garasjer. Boligene skal plasseres innenfor de begrensninger som i planen er angitt ved byggelinjer. Tillatt bebygd areal BYA = 25% av tomtas areal, garasje holdes utenom BYA i denne beregning. Høyde på grunnmur og gesims/møne fastsettes av bygningsrådet, og oppgis på situasjonsplan. Boligene skal ha saltak med møne i husets lengderetning, møneretning fastsettes av bygningsrådet og oppgis på situasjonsplan. Boliger tillates plassert 2,0 meter fra nabogrense under forutsetning av forskriftsmessig brannsikring mot bygning på nabotomt.

§ 3. Frittliggende garasje/bod kan oppføres i en etasje med bebygd areal inntil 38kvm. Garasje/bod kan plasseres i nabogrense. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan ved byggemelding av bolighuset selv OM garasjen ikke skal oppføres samtidig.

§ 4. Ved plassering av garasje eller carport med port/åpning mot vei skal avstand til regulert vei (tomtegrense) være minst 5,0 meter. Ved plassering av garasje eller carport med innkjøring parallelt med vei kan avstand til regulert vei (tomtegrense) reduseres til 1,0 meter.

§ 5. Til hver bolig (leilighet) skal det være 2 biloppstillingsplasser som kan benyttes uavhengig av hverandre. Disse, skal ferdigstilles samtidig med boligen, før brukstillatelse gis.

§ 6. Antenneanlegg for radio, fjernsyn etc. herunder også parabolantenner og antenner for privatradio, tillates ikke.

§ 7. For enkelte tomter er det i reguleringsplanen angitt egen byggelinje mot friområder for å bevare viktige landskapstrekk. Mellom denne byggelinje og friområdet kan det ikke oppføres bygninger og heller ikke foretas grave- sprengnings- og eller fyllingsarbeider.

§ 8. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

FRIOMRÅDER / LEKEPLASS.

§ 9. Bygningsrådet kan tillate oppført bygning og anlegg som har naturlig tilknytning til bruken av området.

§10. Nødvendige synlige tekniske anlegg, som eksempelvis mindre transformatorstasjoner, kan oppføres på friområder / lekeplasser.

FRIOMRÅDER / ALMENNYTTIG FORMÅL, BARNEHAGE

§11 Området reguleres til friområde inntil det blir aktuelt å bygge barnehage.

§12. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser og reguleringsplan kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet.

UTFYLLENDE BESTEMMELSER FOR GREVLINGSTIEN.

Husene legges med hovededmøneretning parallelt med veien.

Maksimal høyde for topp grunnmur:

Adresse:	Kote:
Grevlingstien 10	56.4
Grevlingstien 12	56.2
Grevlingstien 14	55.6
Grevlingstien 16	55.2
Grevlingstien 18	55.0
Grevlingstien 20	56.0

Det er ved prosjektering av offentlige avløpsledninger tatt hensyn til kjellerhøyde på 2.4 meter. Maksimal gesimshøyde er 3.0 m. fra topp grunnmur. Det presiseres at det er to byggelinjer på hver tomt. Bygninger må plasseres mellom disse, og det er ikke tillatt å foreta grave- sprengnings-eller fyllingsarbeider på den del av tomta som ligger mellom byggelinje og friareal Hensikten med denne bestemmelse er å bevare spesielt -viktige landskapstrekk

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 213/306/0/0

Eierrepresentant: Klemetsen Knut Roar

Regningsmottaker: Klemetsen Knut Roar

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	213	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	306	Oppgitt areal	1153,3 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1152,7 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Grevlingstien 10	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1615 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Ambjørnrød - Krabberød Syd	Valgkrets	Trosvik

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
16292710	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		165

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KLEMETSEN KNUT ROAR	GREVLINGSTIEN 10	1615 FREDRIKSTAD	1/1	Fester
FREDRIKSTAD KOMMUNE			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 2 718,00	01.10.2025	1/1	0	kr 3 398,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.10.2025	1/1	0	kr 466,00
60	ESkatt Bolig	2 472 700,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 7 912,00
80	GRUNNLEIE BOLIG	3 513,00 k4	kr 1,00	01.10.2025	1/1	0	kr 3 513,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 394,00
4350	AKONTO AVLØP	83,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 3 072,00
4250	AKONTO VANN	83,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 1 604,00
							kr 23 830,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
93552822	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	26.10.2024	2024	88	3093

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Klemetsen Knut Roar

Grevlingstien 10

1615 Fredrikstad

Adresse:	Grevlingstien 10 (H - 1 - 1)	**Dato:**	18.09.2025
Bygningsnr:	16292710	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	213 / 306 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Remi Karlsen
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	13772
Tilsyn:	Utført 28.02.2025		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

Avvik ildsted:

Gjelder: Jøtul peis **Plassering:** 1 etasje **Produktnavn**

1 Plate på gulv

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
18. September 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**213**	Bnr.:	**306**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Grevlingstien 10**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 28.02.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 26.03.2025	

Med vennlig hilsen

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 17. september 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 213 **Bruksnr.:** 306 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Grevlingstien 10, 1615 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 : 15.9.2025

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

Eiendomsrapport for 213 / 306 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Grevlingstien 10, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/306/0/0

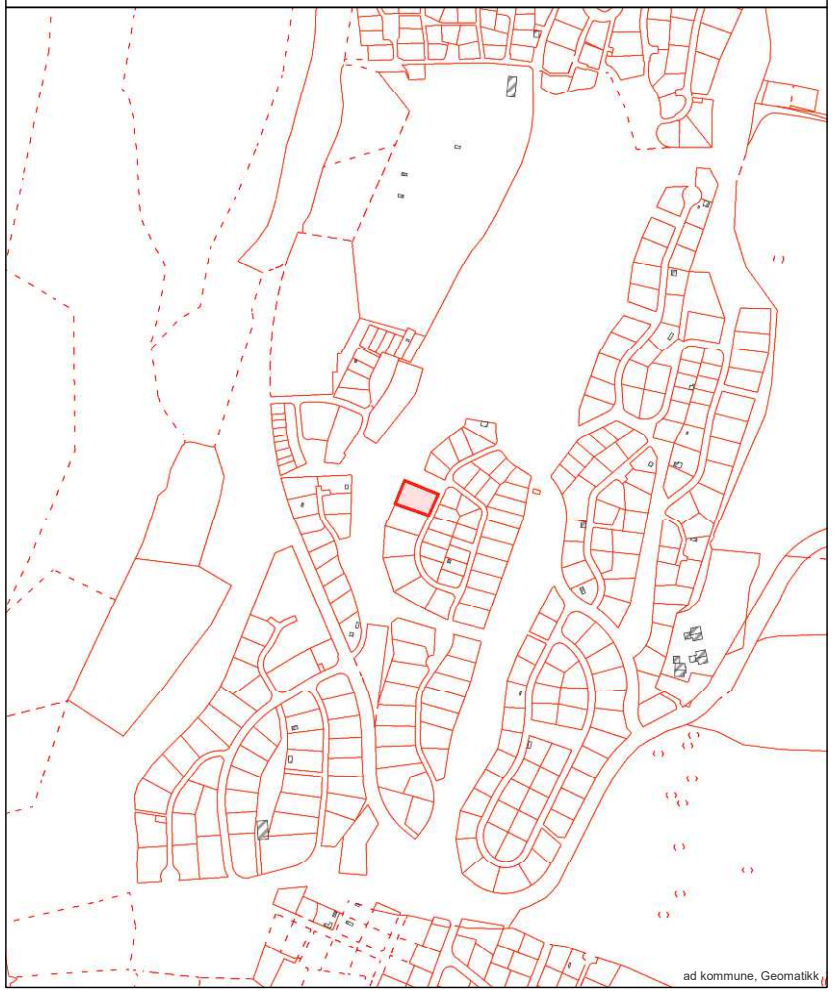
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-09-15

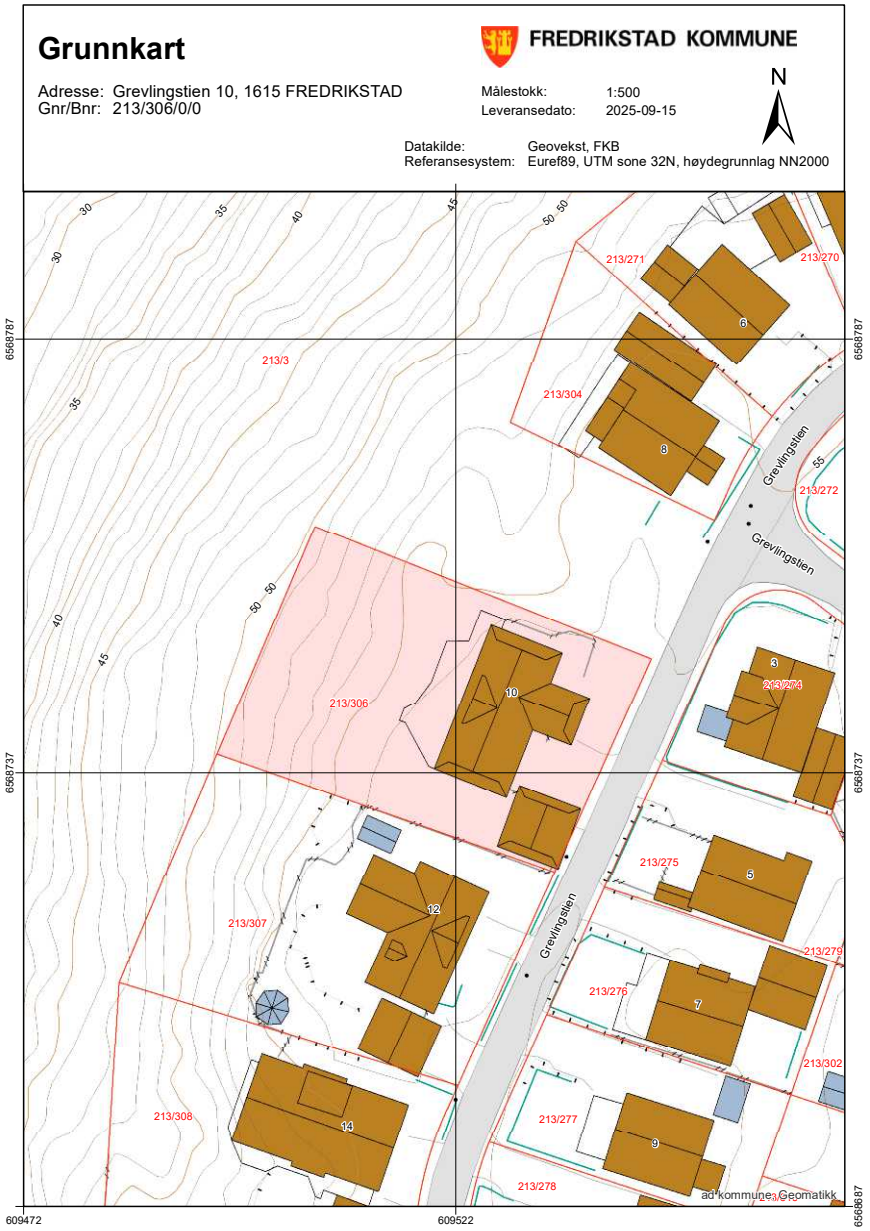
N

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

Planident:
Plannavn:

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




Grunnkart
FREDRIKSTAD KOMMUNE
Adresse: Grevlingstien 10, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/306/0/0
Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-09-15
N
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Grevlingstien
213/306
213/307
213/308
213/3
213/304
213/271
213/270
213/272
213/274
213/275
213/276
213/277
213/278
213/279
213/302
6568787
6568737
609472
609522
ad kommunene Geomatikk


Grunnkart
FREDRIKSTAD KOMMUNE
Adresse: Grevlingstien 10, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/306/0/0
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-15
N
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Hjortestien
Grevlingstien
Arnbjørnrødveien
213/306
213/307
213/308
213/329
213/328
213/327
213/326
213/336
213/335
213/334
213/389
213/388
213/373
213/371
213/372
213/3
213/268
213/270
213/271
213/269
213/304
213/272
213/273
213/274
213/275
213/280
213/279
213/276
213/277
213/278
213/315
213/312
213/314
213/313
213/310
213/309
213/318
213/319
213/320
213/321
213/322
213/303
213/287
213/286
213/291
213/289
213/290
6568828
6568778
6568728
6568678
609424
609474
609524
609574
ad kommune, Geomatikk og Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Oversiktskart

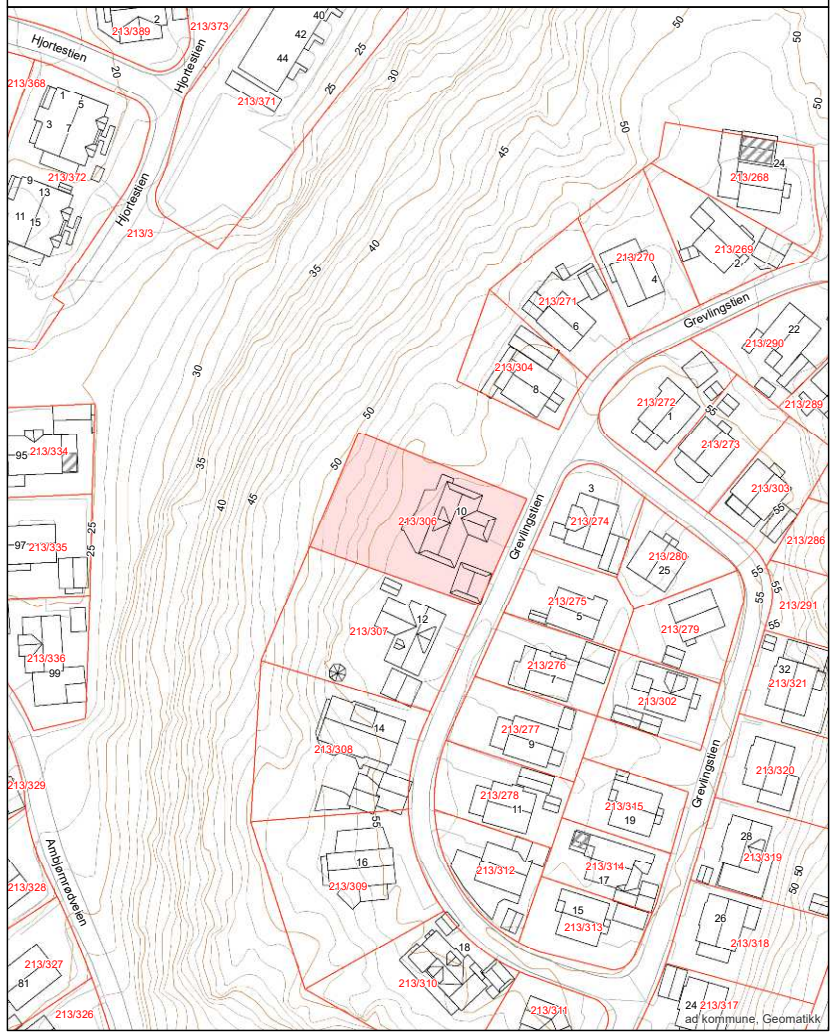
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Grevlingstien 10, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/306/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-15

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Grevlingstien 10, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/306/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-15

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 15.9.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1152.7		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunktype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6568725.37873	609533.029252	Ikke spesifisert	41.34	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6568738.92636	609494.002761	Ikke spesifisert	28.64	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6568765.21794	609505.327973	Ikke spesifisert	41.8	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6568749.94117	609544.209488	Ikke spesifisert	27	Umerket		Totalstasjon	14	0

side: 1

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-213/306/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 152.7
Etablert dato	13.04.1993	Historisk oppgitt areal	1 153.3
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	H - Hjemmelshaver		Postboks 1405	1/1
KNUT ROAR KLEMETSEN		F - Fester	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	07.03.2014	07.03.2014		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	13.04.1993			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	02.03.1998	1 152.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
16292710	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
16308242	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 16292710: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	165.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	165.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.10.1994	07.11.1994
IG - Igangsettingstillatelse	26.10.1994	22.12.1994
TB - Tatt i bruk	26.10.1994	23.10.2002

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	165.0	7	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	119.0	0.0	119.0	0.0
H02	0	46.0	0.0	46.0	0.0

Bygning 16308242: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	33.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	33.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.08.1997	02.07.1998
IG - Igangsettingstillatelse	18.06.1998	02.07.1998
TB - Tatt i bruk	30.06.1998	02.07.1998

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	33.0	33.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Grevlingstien	10		1615 FREDRIKSTAD

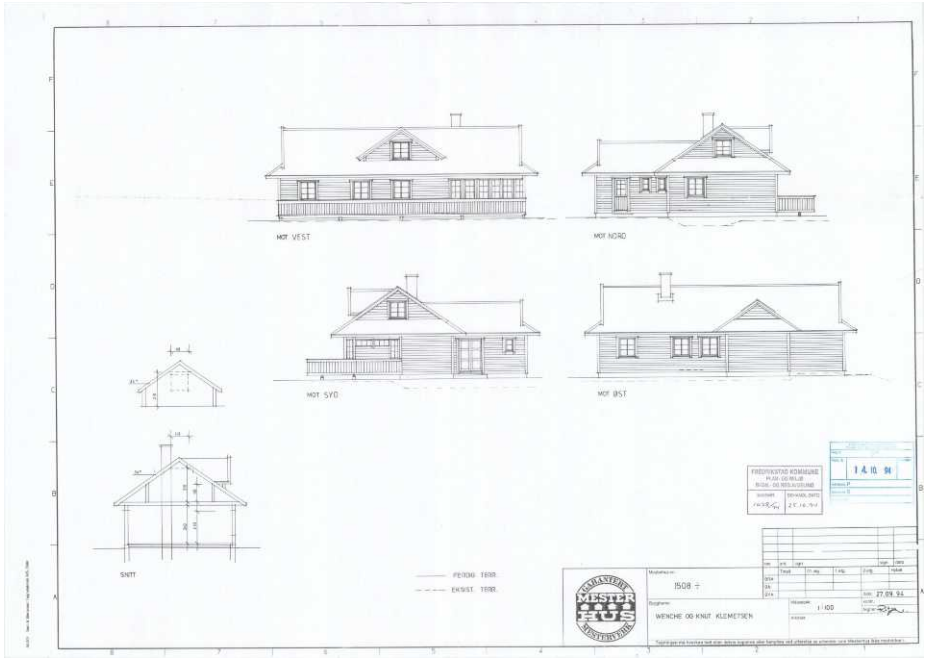
FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

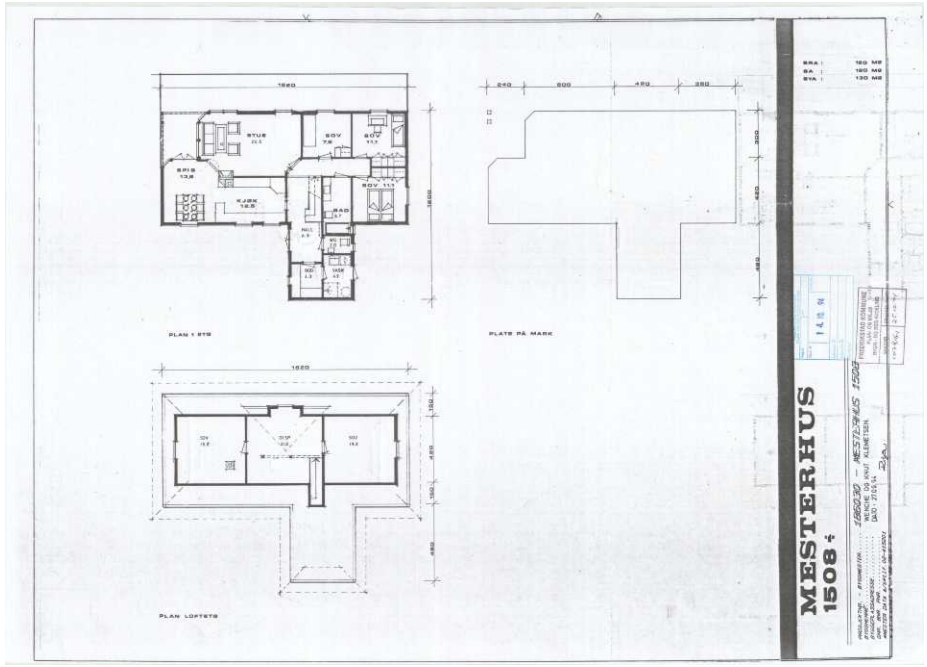
Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

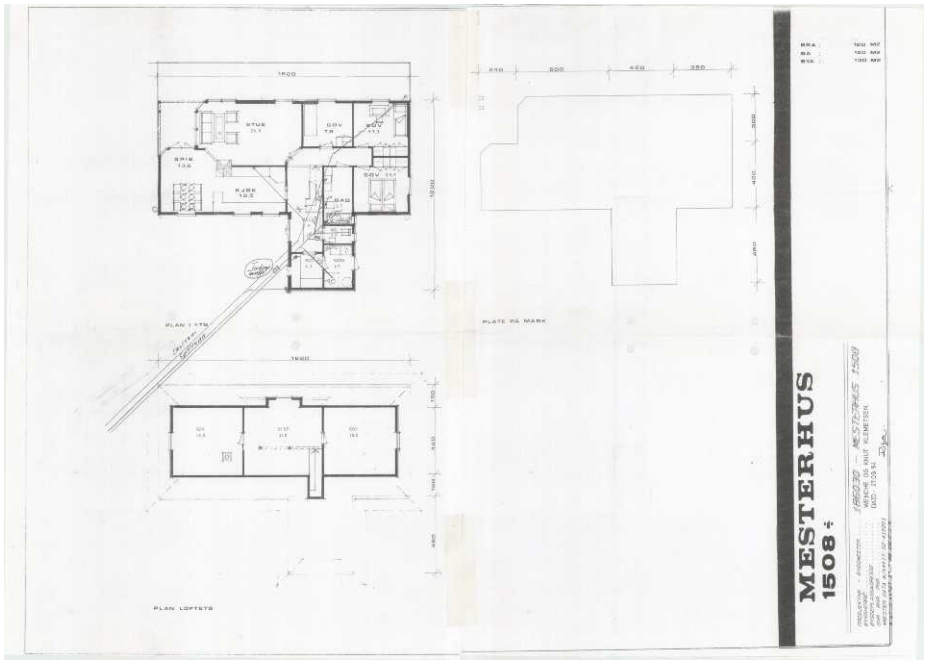
Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.
Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

Med hilsen Geomatikk



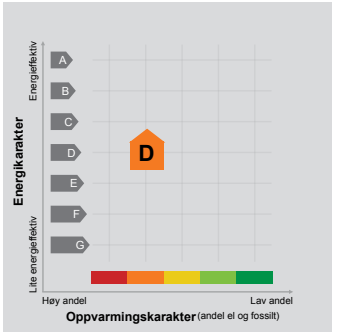

MOT VEST
MOT NORD
MOT SYD
MOT ØST
SNITT
FEIDIG TERR.
EKSIST. TERR.
1508 ÷
WENCHE OG KNUT KLEMETSEN
1 : 100
17.09.94


PLAN 1 ETG
PLATE PÅ MARK
PLAN LOFTETS
MESTERHUS
1508 ÷



ENERGIATTEST

Adresse	Grevlingstien 10
Postnummer	1615
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	306
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16292710
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-172990
Dato	25.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Tiltak utendørs
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1994
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	162
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/tekniske-krav).

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

Pliktene for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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.

Nabolagsprofil

Grevlingstien 10 - Nabolaget Ambjørnrød/Krabberød - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Dyrefaret Linje 7	5 min 0.5 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	8 min 4.7 km
Sentrum fergeleie Linje 805	8 min 4.8 km
Værste fergeleie Linje 805	10 min 5.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min 5.9 km

Skoler

Ambjørnrød skole (1-7 kl.) 259 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 507 elever, 27 klasser	6 min 2.8 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	6 min 3.7 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	8 min 4.7 km

«Flott, rolig og velstelt nabolag.»

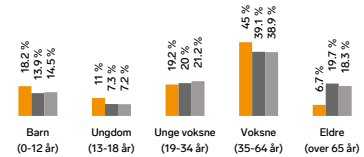
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ambjørnrød/Krabberød	1 963	736
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ambjørnrød barnehage (0-5 år) 105 barn	7 min 0.6 km
Lyngmo Solkollen barnehage (0-5 år) 51 barn	9 min 0.8 km
Villa Øst barnehage (0-5 år) 27 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Veum	16 min
Coop Extra Christianslund PostNord	5 min 3.5 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

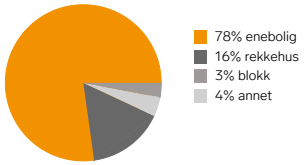
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Sport

Ambjørnrød skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	9 min 0.7 km
Kvernhushallen Aktivitetshall	20 min 1.7 km
Friskis & Svettis Fredrikstad	8 min
EVO Fredrikstad	8 min

Boligmasse



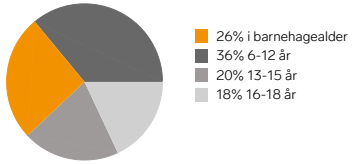
«Et trygt, barnevennlig område med hyggelige mennesker. Anbefales på det sterkeste! ;)»

Sitat fra en lokalkjent

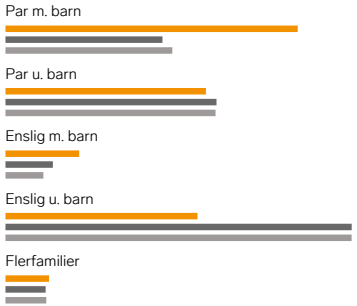
Varer/Tjenester

Torvbyen	9 min
Ditt apotek Ørebekk	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



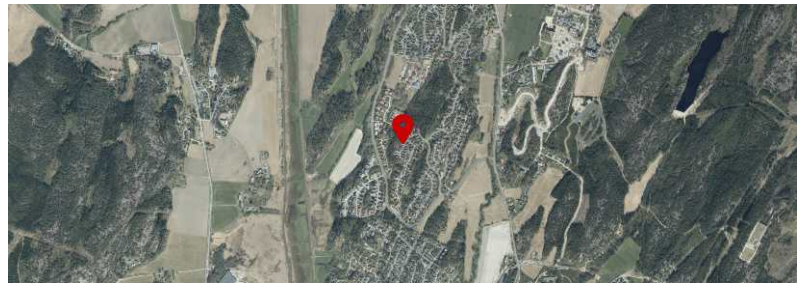
Familiesammensetning

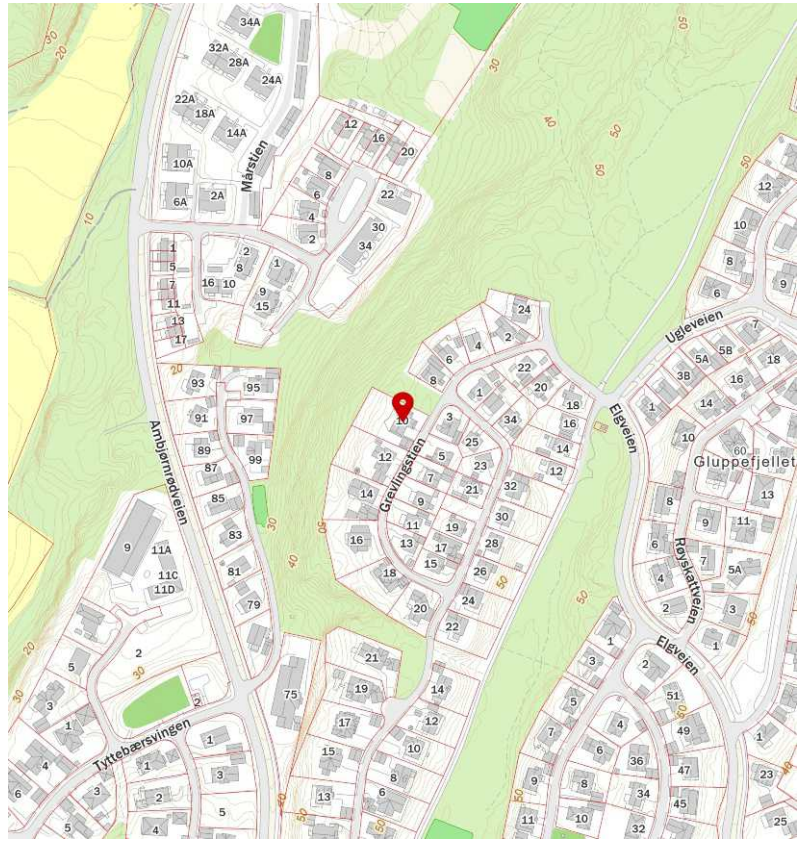


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN 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





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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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



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 fritids-boligen 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 for-bindelse 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 boligkjoperpakken@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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 192250124
Adresse: Grevlingstien 10, 1615 Fredrikstad
Betegnelse: Gnr. 213, Bnr. 306, Fredrikstad kommune.

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

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

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 01.10.2025 og utformet iht.
Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



STAVLUND AS

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



Kirkebrygga 2-4 | 1607 Fredrikstad | (+47) 69 30 24 50 | stavlund.no

STAVLUND