NORDVIK

Augensens vei 3

3 soverom | 176 kvm | Enebolig



Velkommen til

Augensens vei 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
65	Om boligen
74	Nabolagsprofil
76	Tilstandsrapport
101	Egenerklæringsskjema
108	Andre vedlegg
141	Kontaktinfo
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.02.2026









Nøkkelinformasjon

Familiebolig fra 1970 med flott beliggenhet, nydelige uteplasser og utsikt. Stilfullt modernisert med høy bokvalitet.

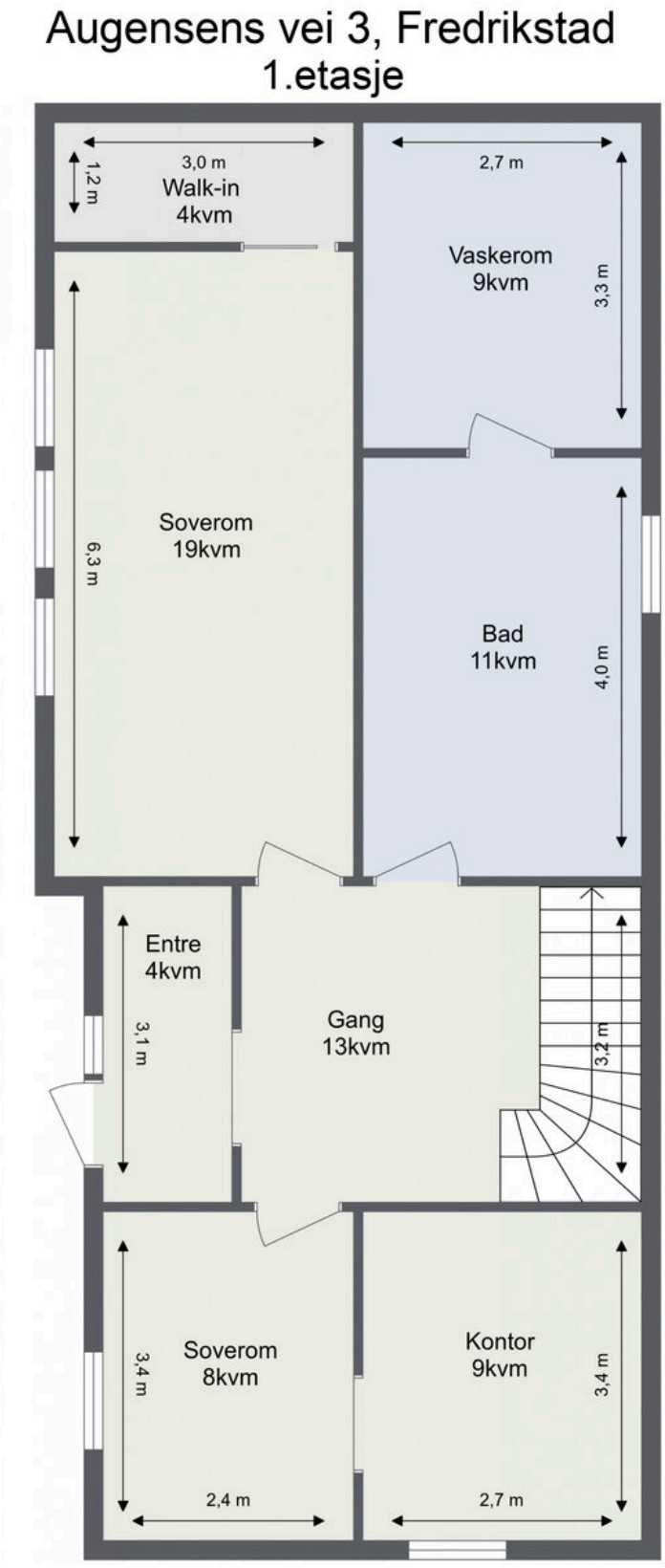
Prisantydning	**7 200 000,-**
Omkostninger	**181 380,-**
Totalpris	**7 381 380,-**
BRA-i	**176 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Augensens vei ligger 2 km vest for Fredrikstad sentrum, i bydelen Trosvik med kort vei fra skole, idrettsplasser og matbutikker. Det stort sett flate Trosvik løfter seg i en rekke koller. Høyden gir boligene god utsikt over byen, Gressvik og Kråkerøy. Dette rolige, familievennlige nabolaget preges av eneboliger fra 70- og 80-tallet med hager og enkelte grønne lunger. Den brunmalte, tidstypiske eneboligen fra 1970 troner flott i terrenget som skråner langt nedover mot øst. En velpleid hage omgir boligen som har garasje og elbillader. De nydelig solrike uteplassene utnytter beliggenhetens og flotte utsikt. I 2023 ble mye oppgradert utvendig og det meste fornyet innvendig. Vi møter en lekker, fullstendig moderne familiebolig med noe av 70-tallets klasse bevart i planløsning og arkitektur.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm

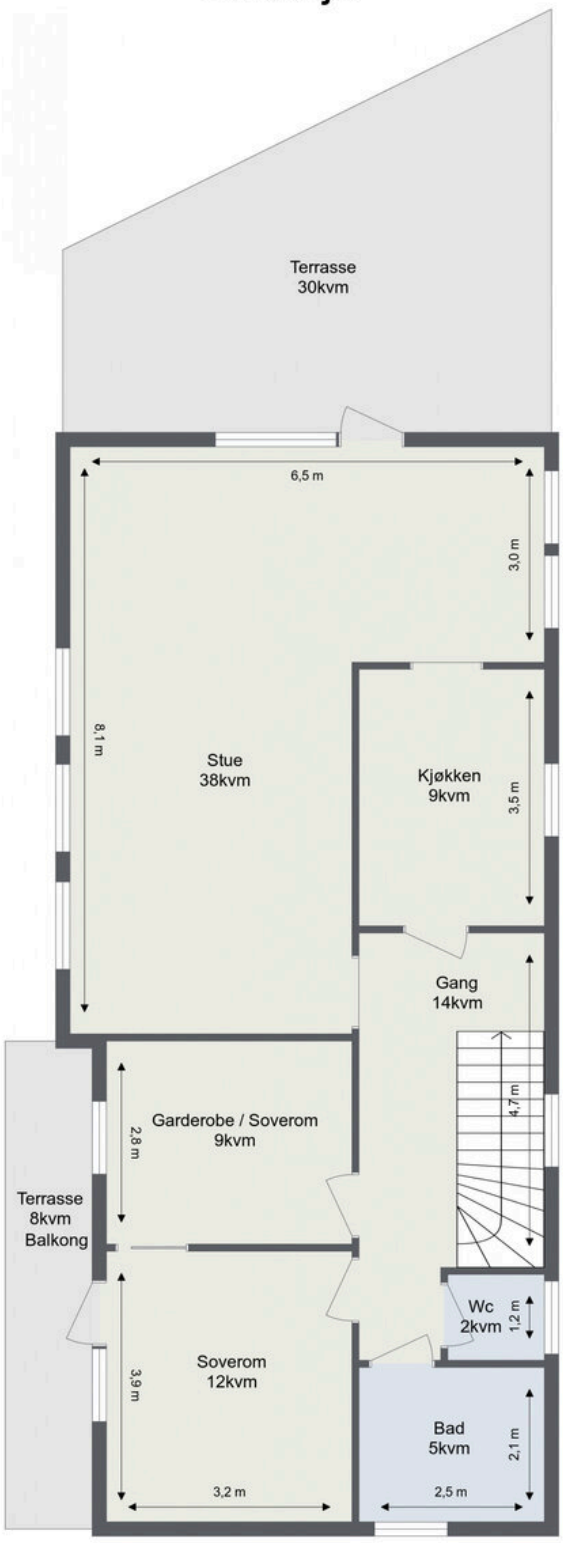


Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

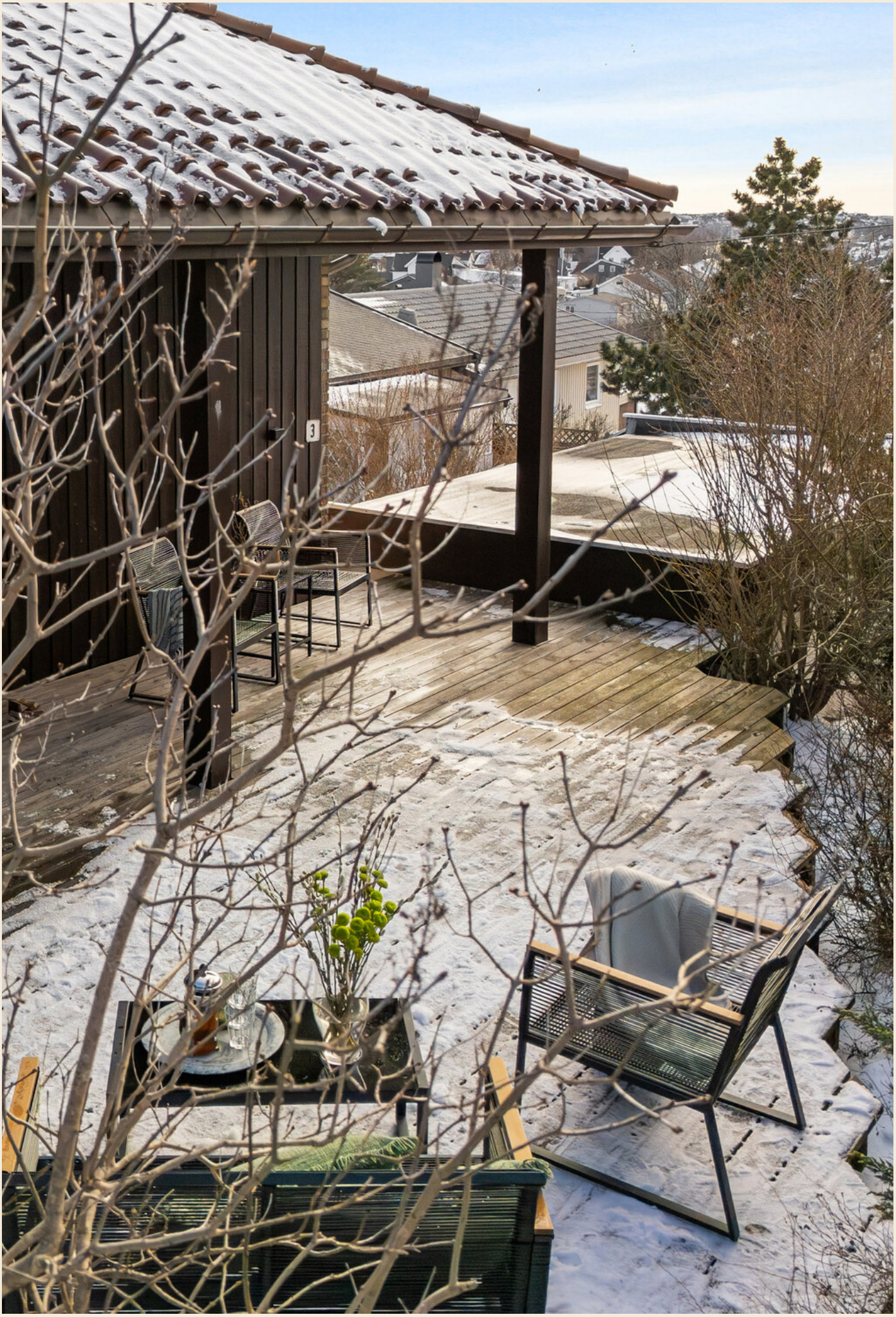
Planløsning

2. etasje
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 92 kvm

Augensens vei 3, Fredrikstad
2.etasje



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


3

















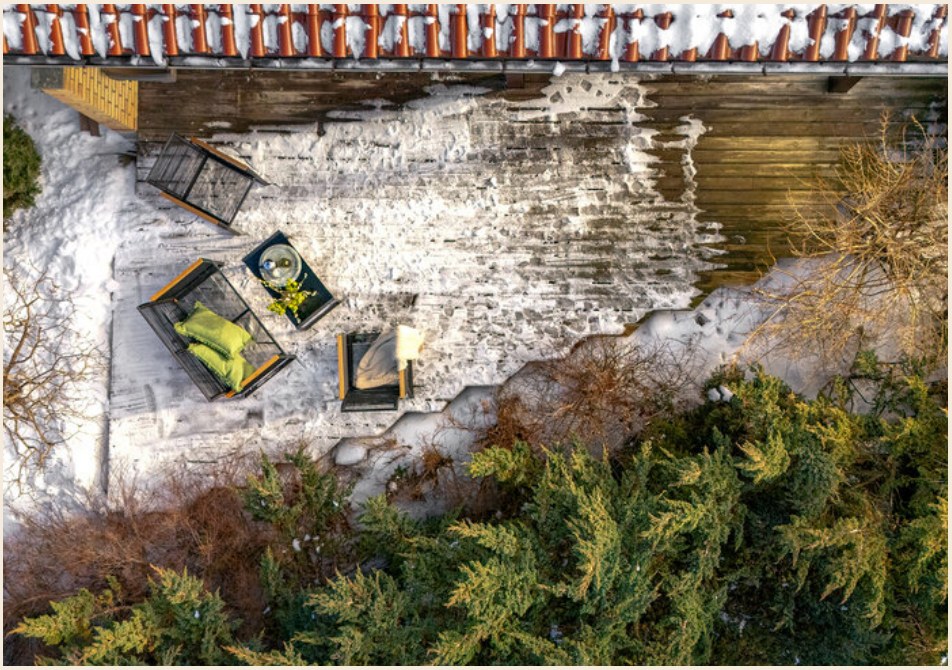


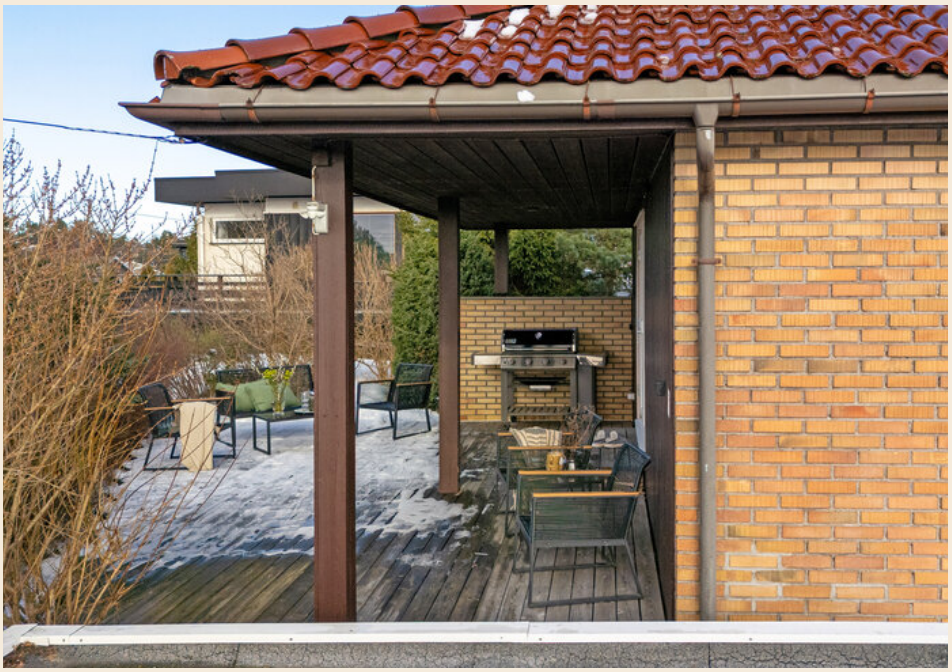





3


















































BOTANICA VERDE
PASSEGGIATA GIARDINO BOTANICO
















GRUNDIG
InverterEcoMotor
10

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0004/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Augensens vei 3, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr 210, bnr 437 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Lars Bøckmann

Kjøpesum og omkostninger
7 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
180 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
181 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
201 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 381 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 401 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1970

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 176 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 192 kvm
TBA: 38 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entre, gang, to soverom, kontor, vaskerom og bad.
Total BRA: 84 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Gang, wc-rom, bad, soverom, garderoberom, stue og kjøkken.
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 38 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm.
Total BRA: 16 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,17 - 2,26 meter
-Takhøyden i 2.etasje er 2,30 - 2,38 meter

Standard
Boligen vi møter er ny og elegant. Den flotte inngangsdøren er nok det eneste stilmessige sporet fra 70-tallet, for i 2023 fikk boligen en grundig oppgradering. Alle innvendige flater ble behandlet - i begge etasjer. Baderommene ble pusset opp, men også usynlige ting som rør og det elektriske ble rehabilitert. Vinduene i første etasje ble skiftet, liksom balkongdøren og stuevinduet oppe i andre etasje.

Slettmalte vegger i lune valører møter taket i listfrie rene hjørner. Flere av himlingene har downlights. På gulvene flyter en svært naturtro laminat.
I hallen møter vi det første baderommet. Sandfargede store fliser, sorte armaturer, dobbelvask og dobbel dusjsone. Vaskerommet ligger innenfor, og står ikke tilbake for noe, hva stil og funksjonalitet angår.

Trappen opp er åpen og avsluttes i en stilig spilevegg. På veggen henger en varmepumpe som forsyner begge etasjer. Stuen ligger i vinkel - et rom som oser av komfort og kvalitet og som makter å være intimt og åpent på samme tid, mye takket være de praktfulle utsiktsvinduene som åpner en nydelig utsikt over hustakene, mot Kråkerøy og Værste-området.

Kjøkkenet befinner seg bak hjørnet, halvåpent mot spisestuen. Innredningen er hvit, dempet og fint tilpasset rommet. Spisestuen har utgang til terrassen. Denne vakre, skjermede plassen kan benyttes i all slags vær takket være overbygget.

Badet ovenpå er like påkostet som det nede, men her bidrar en annen innredning til å gi rommet sin egen fine identitet. Også her er det dobbeltservant og dobbel dusjsone. Det fjerde våtrommet er et hvitt gjestetoalett. Hovedsoverommet oppe har både utgang til balkongen og er utstyrt med egen walkin-in-garderobe som fint kan fungere som barnerom. I underetasjen finnes et soverom, soverom/kontor og en peisestue, som også kan benyttes som soverom.

Parkering
Garasje med elbil-lader.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viken Rør AS Ole Gaustad ENK Alt Elektriske AS Totalrenovert 2 bad og vaskerom høsten 2023 fra bunnen av og hva dette innebærer. Alt av EL, RØR og Flis med membran osv er utført av fagfolk. Egeninnsats er stort sett håndtlanging og ting som kan gjøres for å forenkle og tidsbespare for fagfolk.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ole Gaustad ENK og Viken Rør AS. Høsten 2023.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viser til svar over. Samme selskaper som har utført arbeidet med støtte fra egeninnsats og ufaglært når det passet. Høsten 2023.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvendig er det pusset mur. Skiftet vinduer i første etg. Utført av samme folk høsten 2023 med støtte fra egeninnsats.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt Elektriske AS Høsten 2023.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Januar 2026.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt Elektriske AS Juni 2024.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viken Rør AS. Litt uklar om jeg svarer på rett sted. Skiftet alt av rør innvendig til RØR i RØR system. Det vil si totalt nytt rør opplegg innvendig. Høsten 2023.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ole Gaustad ENK. Sommer/Høst 2025 med støtte fra egeninnsats. Innvendig totalrenovering. Skiftet ut kledning innvendig til gips på vegger og tak i stort sett alle rom. Etterisolert med 5 cm ekstra i stue, kjøkken, soverom nede. Noe endring på rominndeling med lettvegger. Sparklet og malet hele huset innvending.

Bygningssakkyndig
Marcus Winther

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

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte: Grunnforhold bestående av fjell og fylte masser, det er støpt gulv mot grunn i 1.etasje med grunnmur/yttervegger av leca som utvendig er pusset, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering er naturlig, bestående av fjell med oppfylte masser. 1.etasje oppført med leca som er utvendig pusset, øvrig etasje med bindingsverk av tre som er kledd med malt trepanel av eldre
opprinnelse og forblendet murstein. Innvendig er yttervegger påført for skjult anlegg og etterisolert med 5 cm i følge selger. Eksakt mengde isolasjon og tilstand på evt. vindsperre kan ikke verifisere uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet med varierende alder. Nyere vinduer i 1.etasje, bad i 2.etasje, samt vindu og balkongdør i stue. Glass på eldre vinduer i 2.etasje ble skiftet i 2010. Ytterdør av eldre opprinnelse. Valmet takkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre fra byggeår. Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og glaser takstein, renner,

nedløp og beslag med plastbelagt stål. Mursteinspipe som er dels beslått på nedre del. Konstruksjonen har kaldtloft/kryploft med tilkomst via loftluke i gangen, loftet er ikke gangbart da det ligger løse isolasjonsmatter mellom takstoler. Loftet
har gjennomgående lufting nederst via takfot mot gesimskasser. Boligen har utkraget balkong utenfor soverom i 2.etasje, oppført i trekonstruksjon og er av eldre opprinnelse. Papptekket gulv med plastbelagte plater. Rekkverk i liggende malt format. Boligen har også platting utenfor stue/kjøkken, fundamentering er ukjent og konstruksjonen er av eldre opprinnelse.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:
-Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, datert 1969. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
- I kjeller er opprinnelig boder omgjort til vaskerom og opprinnelig vaskerom er i dag bad. Omgjøring berører endring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig ved bruksendring.
- I kjelleren er også wc-rom fjernet, samt at 2 mindre soverom delvis er slått sammen og peisestue er i dag innredet som soverom med walkin garderobe.
- I 1.etasje er det gjort mindre endringer, ved at det er delvis åpnet mellom stue og kjøkken, og mindre soverom er i dag innredet som garderoberom med skyvedør mot hovedsoverom
- Utforming og rekkverkshøyde er ikke iht dagens krav, men var i samsvar med forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Utforming og den lave rekkverkshøyden gir økt risiko for klatring og fallulykker.
- Innvendig trapp er ikke iht forskrift, det mangler håndrekke på begge sider av trappeløp og avstand mellom rekkverkstolper er over 10 cm. Avstand skal ikke overstige 10 cm da det øker risikoen for at barn kan sette seg fast
- Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Terrengforhold:
- Som tidligere nevnt, er dreneringen naturlig og består i hovedsak av fjell. Fjellet skråner naturlig via boligen, hvor tilstrekkelig bortledning av overvann og regnvann vil kunne være utfordrende å få til. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens fysisk tillater det, i dette tilfeller vil tilstrekkelig helning fra grunnmur være utfordrende å få til.

Yttervegger:
- Veggkonstruksjon er fra opprinnelig byggeår og oppført etter eldre byggeskikk, noe som medfører økt risiko for trekk og varmetap. Det kan heller ikke påvises at luftingen bak trekledningen er tilstrekkelig. Mangelfull lufting kan hindre uttørking av kledningen og over tid føre til fuktrelaterte skader. Trekledningen er i hovedsak fra byggeåret. Videre vedlikehold og eventuelle utskiftninger må derfor påregnes.
- Det registreres ingen musesikring mellom påliggere til ytterkledning, musesikring bør etableres for å unngå fremtidig skader fra mus e.l.
- Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold.

Vinduer og ytterdører:
- Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold.
- Tørkesprekker på utvendig vinduslister til eldre vinduer, dette skyldes at fuktighet trekkes inn i treverket slik at det utvider seg og sprekker opp, som over tid kan gi fukt- og råteskader
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes og kan ofte sees i sammenheng ved omkledning.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):
- Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket, spesielt ved skorstein og gjennomføringer, eksakt årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon.
- Eksakt alder på undertak og taktekking er ikke kjent, ut ifra forhold avdekket på befaringsdagen tolkes det å være av eldre opprinnelse. Forventet levetid for sutaksplater er ca. 30 år og forventet levetid for denne type tekking er ca. 50 - 80 år, avhengig av vedlikehold og klimapåkjenning. Levetiden for undertaket vil ofte være forbigått før levetid til taktekkingen, som medfører at taket må legges om på sikt, men eksakt tidspunkt er vanskelig å fastsette. Undertak bør kontrolleres fra loft ved jevne mellomrom da plutselige skader kan oppstå og taktekking må periodisk vedlikeholdes.

Loft (konstruksjonsoppbygging):
- Det registreres at isolasjon stedvis ligger tett mot undertak, uten tilstrekkelig luftespalte som vil kunne redusere ventilering av loftet. Det anbefales å etablere luftespalte mellom undertak og isolasjon for å opprettholde god ventilering. Isolasjonen er også fra byggeår, hvor pappen har revnet flere steder og oppfyller ikke lenger sitt formål. Pappen fungerer som en vindsperre og skal hindre luftlekkasjer eller trekk mot oppvarmede rom som ligger under. Isolasjon fra 1970-tallet isolerer dårligere og bør skiftes ut med ny.
- Konstruksjonen har eldre luke til loft, denne isolerer dårlig og det kan oppstå luftlekkasjer hvor varm luft møter kald luft på loft som videre kan gi

kondensproblemer. Eldre luke bør skiftes ut med nedfellbar loftstige, både for tetthet og sikker tilkomst.
- Avløpslufting synlig på loft er ikke tilstrekkelig isolert, ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens, røret bør isoleres for å unngå kondensdannelser som kan medføre drypp mot isolasjon, som kan videre gi skader mot underliggende konstruksjon.
- Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det er i senere tid montert downlights i deler av 2.etasje som kan ha perforert dampsperre, som gir økt risiko for luftlekkasjer og varmetap ved oppvarming.

Balkonger, verandaer og lignende:
- Tilstrekkelig fallforhold og tilstand på tettesjikt under gulv på utkraget balkong er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40. Manglende fall kan medføre dårligere vannavrenning, noe som gir økt risiko for fuktbelastning og skader på underliggende konstruksjoner.
- Konstruksjoner er av eldre opprinnelse og det registreres elde og slitasje i form av tørkesprekker og eldre fuktskader i terrassegulv, ukjent tilstand på selve konstruksjon. Alder og forhold tilsier at det er behov for vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover.

Bad 1.etasje - Overflate gulv:
-Ujevnt fall på gulv utenfor dusj. Lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner vil ikke nødvendigvis ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Fall utenfor dusj skal enten ha 1:100 på hele gulvet eller synlig oppkant med membran på minimum 1,5 cm over ferdig gulv ved dør.
- Fall mot sluk i dusj er også manglende. Bruksvann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk som vil medføre at vann blir liggende, samt øke risiko for å skli på gulvet. Fall rundt sluk i dusj skal minimum være 1:50. Utbedring av fallforhold i slike tilfeller vurderes som lite hensiktsmessig, da tiltakene ofte er omfattende og berører flere bygningsdeler.
- Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm. Høydeforskjellen er en avgrensing som skal hindre at lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Anbefalt tiltak vil være å skjøte på membran og heve terskel slik at høydeforskjell blir 25mm. Utbedring kan sees i sammenheng med første merknad vedrørende oppkant mot dør på 1,5 cm.
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger. Strakstiltak anses ikke som nødvendig, men vær oppmerksom på at risiko for at flisen kan sprekke ved større belastninger/påkjenninger er tilstede.

Vaskerom 1.etasje - Overflate gulv:
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger. Strakstiltak anses ikke som nødvendig, men vær oppmerksom på at risiko for at flisen kan sprekke ved større belastninger/påkjenninger er tilstede.

Bad 2.etasje Overflate gulv
- Gulv utenfor dusj har ikke 1:100 eller synlig oppkant med membran på minst 1,5 cm mot terskel. Terskel ligger ca 1,0 cm over ferdig gulv, som betyr at tilstøtende rom vil være utsatt dersom en lekkasje skulle oppstå på gulvet.
- Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm. Høydeforskjellen er en avgrensing som skal hindre at lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Anbefalt tiltak vil være å skjøte på membran og heve terskel slik at høydeforskjell blir 25mm. Utbedring kan sees i sammenheng med første merknad vedrørende oppkant mot dør på 1,5 cm.
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger. Strakstiltak anses ikke som nødvendig, men vær oppmerksom på at risiko for at flisen kan sprekke ved større belastninger/påkjenninger er tilstede.

Deler av 1.etasje - Veggenes og himlingens overflater:
- Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom.

Deler av 1.etasje - Gulvets overflate:
- Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater.

Deler av 1.etasje - Fuktmåling og ventilasjon:
- Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur. Dette punket kan ofte sees i sammenheng med drenering og terrengforhold. Bygningsdelen bør jevnlig overvåkes.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:
- Vegghengt toalett på bad i 1.etasje har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn er heller ikke fremlagt. Toalettet ble installert etter krav til synliggjøring av lekkasje og krav til dokumentasjon for produkttype. Eldre vegghengt toalett på wc-rom av ukjent type og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom.
- Det mangler endetetting på varerør på vanninstallasjon

til kjøkken og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom. Endetetting bør monteres for å sikre korrekt funksjon av anlegget.

Ventilasjon:
- Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen, gjelder 1.etasje. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom.
- Wc-rom i 1.etasje har kun ventilering via lufteventil i vindu. Ventilering skal sikre tilstrekkelig luftutveksling og hindrer oppbygging av fukt og lukt. Mekanisk ventilering anbefales.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
- 1.etasje: Varmekabler på bad og vaskerom, og panelovner.
- 2.etasje: Varmekabler på bad, panelovner, peis/ildsted og luft til luft varmepumpe.

Informasjon om strømforbruk
Ca. 25 000 kwh. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 13 492,-

Avgiftene er basert på et vannforbruk på 86 kubikk.

Eiendomsskatt
Kr 6 069,- pr. 01.01.2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 129 901,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 519 603,- pr. 2024

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 198642

TV/Internett/Bredbånd
Altibox ca. kr. 1300,- pr. mnd.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 821 kvm (Eiertomt)
Fra veien er huset nesten skjult bak høye busker. Ved innkjørselen møter du først en oppmurt garasje med elbillader. Innkjørselen forstetter forbi et bed med prydbusker før den ender i gårdsplassen foran huset, også pent steinsatt. Det pene huset fra 1970 troner virkelig flott og høyt i terrenget, for tomten skråner nedover mot øst helt ned til neste vei, Liaveien. Huset har flott, rødt valmet tak og reiser seg to etasjer høyt, med stort sett åpen underetasje. Grunnmuren er hvitpusset, det er stående brun kledning på huset og noen veggflater er oppmurt i gul tegl, liksom skorsteinen. Førsteinntrykket er solid, tidstypisk og flott. I 2023 ble grunnmuren nypusset og vinduer i 1. etasje skiftet. Balkongdøren i andre etasje og stuevindu ble skiftet samme år.
Uteplassene utnytter beliggenheten. Ved inngangsdøren gir den hellelagte plattingen en fin utsikt utover Trosvik, og luftebalkongen på oversiden fungerer som overbygg, samtidig som den også tilbyr enda bedre utsikt.
På den høytliggende vestsiden av huset finner vi en romslig terrasse, formskåret og tilpasset landskapet. Terrassen er for det meste overbygd av husets valmede tak, med en halvmur i tegl som levegg. Her sitter du godt skjermet, ikke minst av buskene mot veien.
På østsiden, før skråningen finner vi også en flat gressplen holdt oppe av en mur med en trapp nedover skråningen. På gressplenen kan du etablere en sitteplass for formiddagene, og sammen med de andre uteplassene gir tomten sol morgen til kveld.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Augensens vei strekker seg gjennom et barnevennlig nabolag, på Trosvik - 8 minutters sykkeltur fra Fredrikstad sentrum. 400m mot vest renner Seutelven inn i Vesterelven. Det ellers flate Trosvik løper over i en rekke koller vestover, med litt bedre utsikt enn nede på flaten. På en av disse høydene ligger boligen, i et nabolag preget av eneboliger med hager bygd på 70- og 80-tallet og frem til dags dato. Området har enkelte grønne lunger og er ellers rolig og tilgjengelig. Å vokse opp på Trosvik er både trygt, praktisk og aktivt. Både barnehage, Trosvik barneskole og Fredrik II Videregående ligger i behagelig gangavstand. I tilknytning til disse har man fine fotballbaner. I sentrum finner du alle slags forretninger,

kjøpesenter, kafeer, restauranter og kollektivtilbud. Ellers er nærmeste matbutikk knappe 1 km unna på Fjeldberg. Har du småbåt, er det raskt å komme seg ned til marinaen. Nordover venter Fredrikstadmarka med flotte turmuligheter hele året, og preparerte skiløyper om vinteren.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager i nærområdet.
Trosvik barneskole og Kvernhuset ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 10.04.197. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.
Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, datert 1969. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
- I kjeller er opprinnelig boder omgjort til vaskerom og opprinnelig vaskerom er i dag bad. Omgjøring berører endring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig ved bruksendring.
- I kjelleren er også wc-rom fjernet, samt at 2 mindre soverom delvis er slått sammen og peisestue er i dag innredet som soverom med walkin garderobe.
- I 1.etasje er det gjort mindre endringer, ved at det er delvis åpnet mellom stue og kjøkken, og mindre soverom er i dag innredet som garderoberom med skyvedør mot hovedsoverom
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Regulerings- og arealplaner
Omfattes av reguleringsplan 32 for området mellom Riisløkka og Liaveien. Reguleringsbestemmelsene ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

3107/210/437:
28.01.1991 - Dokumentnr: 805 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

30.10.1968 - Dokumentnr: 2622 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:210 Bnr:21
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges,

hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 72 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. februar 2026

Megler
Tonje Aasvangen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90838822

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

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

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

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

Augensens vei 3

Nabolaget Skrellen/Gluppe - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Trosvik skole (1-7 kl.)	**13 min**
512 elever, 28 klasser	1 km
Hurrød skole (1-7 kl.)	**25 min**
323 elever, 16 klasser	1.7 km
Trara skole (1-7 kl.)	**26 min**
367 elever, 21 klasser	1.8 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ...	**27 min**
473 elever, 28 klasser	2 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl....	**6 min**
180 elever, 6 klasser	2.7 km
Frederik II videregående skole	**11 min**
1277 elever	0.8 km
WANG Toppidrett Fredrikstad	**5 min**
180 elever, 6 klasser	2.4 km

Offentlig transport

Fredrikstad stasjon	**7 min**
Linje RE20, RX20	4.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 55 min**
Labråten	**0.1 km**
Linje 7	
Oslo Gardermoen	**1 t 38 min**

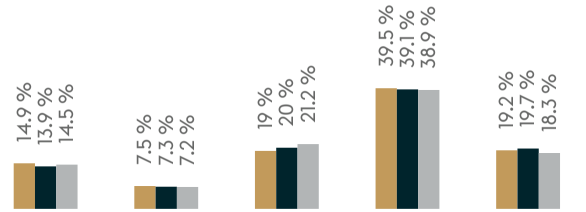
Barnehager

Trosvik Doremi barnehage (0-5 ...	**7 min**
82 barn	0.5 km
Trosvik barnehage (1-5 år)	**11 min**
96 barn	0.8 km
Christianslund barnehage (1-5 ...	**11 min**
30 barn	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Onsøyveien	**12 min**
Meny Ørebekk	**13 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skrellen/Gluppe	2 142	879
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Travløkka balløkke	4 min
Liaveien balløkke	6 min
Trimeriet Fredrikstad	21 min
Friskis & Svettis Fredrikstad	20 min

«Polig og barnevennlig område.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Augensens vei 3
1614 Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 27/02/2026

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

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:210, Bnr: 437
Hjemmelshaver:	Lars Bøckmann
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Eiet tomt 826 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Område mellom Riisløkka og Liaveien
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1970

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		03.02.2026
Forutsetninger:		Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:		Lars Bøckmann
Tilstede under befaringen:		Lars Bøckmann
Fuktmåler benyttet:		Protimeter

OM TOMTEN:

Boligen er delvis tilpasset terreng, som i hovedsak består av fjell. Tomten har steinbelagt gang- og parkeringsareal, trapper og forstøtningsmurer i mur/stein. Forøvrig diverse beplantninger og synlig fjell rundt på tomten.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnforhold bestående av fjell og fylte masser, det er støpt gulv mot grunn i 1.etasje med grunnmur/yttervegger av leca som utvendig er pusset, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering er naturlig, bestående av fjell med oppfylte masser.

1.etasje oppført med leca som er utvendig pusset, øvrig etasje med bindingsverk av tre som er kledd med malt trepanel av eldre opprinnelse og forblendet murstein. Innvendig er yttervegger påført for skjult anlegg og etterisolert med 5 cm i følge selger. Eksakt mengde isolasjon og tilstand på evt. vindsperre kan ikke verifisere uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet med varierende alder. Nyere vinduer i 1.etasje, bad i 2.etasje, samt vindu og balkongdør i stue. Glass på eldre vinduer i 2.etasje ble skiftet i 2010. Ytterdør av eldre opprinnelse.

Valmet takkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre fra byggeår. Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og glaser takstein, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Mursteinspipe som er dels beslått på nedre del. Konstruksjonen har kaldtloft/kryploft med tilkomst via loftluke i gangen, loftet er ikke gangbart da det ligger løse isolasjonsmatter mellom takstoler. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot mot gesimskasser.

Boligen har utkraget balkong utenfor soverom i 2.etasje, oppført i trekonstruksjon og er av eldre opprinnelse. Papptekket gulv med plastbelagte plater. Rekkverk i liggende malt format. Boligen har også platting utenfor stue/kjøkken, fundamentering er ukjent og konstruksjonen er av eldre opprinnelse.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig opprinnelig oppført på 1970-tallet, fordelt over to etasjer. Boligen fremstår med gjennomgående god standard.

Nåværende eier har foretatt omfattende modernisering og påkostninger. Alle våtrom ble oppgradert i 2023, det er etablert nytt elektrisk anlegg, og innvendige vann- og avløpsrør er skiftet ut. Innvendige overflater er også fornyet. Selger opplyser at yttervegger er påført med 5 cm innvendig isolasjon, samt nytt skjult elektrisk anlegg og ny platekledning. Kjøkkenet er av eldre dato, men vurderes som funksjonelt.

Utvendig er trekledningen i hovedsak fra byggeår. Taktekking antas å være oppgradert i senere tid, men eksakt tidspunkt er ikke kjent. Yttervegger i 1. etasje ble pusset i 2023, og vinduer i samme etasje er skiftet. Vinduer i 2. etasje er i hovedsak fra opprinnelig byggeår, med unntak av balkongdør og vindu i stue. Ytterdør antas å være fra byggeår.

På befaringsdagen ble det registrert avvik knyttet til våtrom i begge etasjer samt VVS-anlegget. Det må videre påregnes normalt vedlikehold og utskiftning av eldre vinduer, og trekledning må vurderes i denne sammenheng. Taktekkingens alder er usikker, men undertaket er fra byggeåret, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Boligen er generelt oppført etter eldre byggemetoder som ikke nødvendigvis oppfyller dagens krav og standarder.

For en helhetlig forståelse av boligens tilstand anbefales det å lese rapporten i sin helhet, herunder de undersøkelser og vurderinger som er gjennomført.

ANNET:

OPPVARMING:
-1.etasje: Varmekabler på bad og vaskerom, og panelovner
-2.etasje: Varmekabler på bad, panelovner, peis/ildsted og luft til luft varmepumpe

PARKERING:
-Parkering i garasje og på eiendommens gårdsplass

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

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

1.ETG
Vegger: Slettmalt og fliser på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Laminat, fliser på bad og vaskerom

2.ETG
Vegger: Slettmalt, fliser på bad og wc-rom
Tak: Slettmalt
Gulv: Laminat, fliser på bad og wc-rom

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

GULV:
-Lite slitasje, gulver er nylig oppusset

VEGG/HIMLING:
-Lite slitasje, overflater er nylig pusset opp

ANNET:
-Separat wc-rom i 1.etasje, med vegghengt toalett og servant. Naturlig ventilert via lufteventil i vindu

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

2023:
-Renovert bad i begge etasjer, utført av Viken Rør AS, Ole Gaustad ENK og Alt Elektriske AS
-Fjernet wc-rom i 1.etasje
-Rehabilitering av det elektriske anlegget, utført av Alt Elektriske AS
-Skiftet alt av rør innvendig, utført av Viken Rør AS
-Pusset mur/yttervegger og skiftet vinduer i 1.etasje, samt skiftet balkongdør og vindu i stue i 2.etasje
-Oppussing av alle innvendige overflater i begge etasjer. Med nytt laminat gulv, sparklet og malt gips på vegger og tak

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	84			
2.etasje	92			38
SUM BYGNING	176			38
SUM BRA	176			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		16		
SUM BYGNING		16		
SUM BRA	16			

©mstr.no

BRA-i:

1.etasje:
-Entre, gang, to soverom, kontor, vaskerom og bad

2.etasje:
-Gang, wc-rom, bad, soverom, garderoberom, stue og kjøkken

BRA-e:

1.etasje:
-Ingen

2.etasje:
-Ingen

Annet:
-Garasje

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,17 - 2,26 meter
-Takhøyden i 2.etasje er 2,30 - 2,38 meter

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

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

---

GARASJE / UTHUS:

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

Byggemåte:
-Støpt såle mot grunn med yttervegger av leca som utvendig er pusset. Flat takkonstruksjon som er tekket med papp

Innhold:
-Biloppstillingsplass til 1 bil med manuell port. Innlagt strøm med lysarmatur i tak og el-billeder på yttervegg

Påkostninger:
-Montert el-billader

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

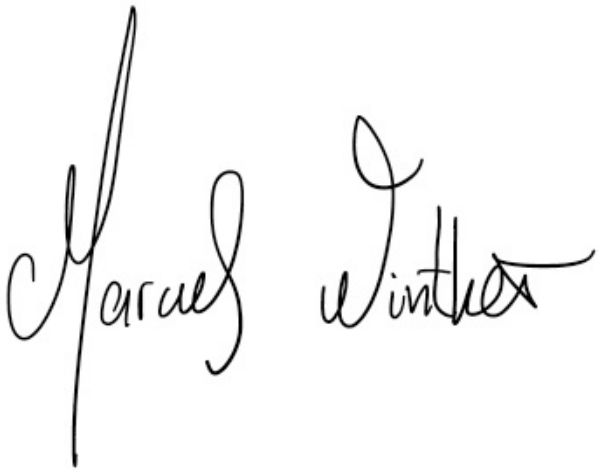
UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet,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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

27/02/2026



Marcus Winther

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Grunnforhold bestående av fjell og fylte masser, det er støpt gulv mot grunn i 1.etasje med grunnmur/yttervegger av leca som utvendig er pusset, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering er naturlig, bestående av fjell med oppfylte masser.

-Det ble ikke observert riss/sprekker eller avdekket ugunstige forhold knyttet til grunnmur og drenering. Fundamentering ligger dels under bakkenivå og er ikke mulig å kontrollere

Merknader:

-Naturlig drenering med fjell rundt på tomten. Boligen er fundamentert direkte på fjell hvor bortledning av overvann/regnvann vil være utfordrende og kostbart å få til. Av naturlige årsaker vi regnvann/overvann følge fjellets form og ledes via/mot boligen og kan bli liggende enkelte steder

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen er delvis tilpasset terreng, som i hovedsak består av fjell. Tomten har steinbelagt gang- og parkeringsareal, trapper og forstøtningsmurer i mur/stein. Forøvrig diverse beplantninger og synlig fjell rundt på tomten.

Merknader:

-Som tidligere nevnt, er dreneringen naturlig og består i hovedsak av fjell. Fjellet skråner naturlig via boligen, hvor tilstrekkelig bortledning av overvann og regnvann vil kunne være utfordrende å få til. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens fysisk tillater det, i dette tilfeller vil tilstrekkelig helning fra grunnmur være utfordrende å få til

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

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

1.etasje oppført med leca som er utvendig pusset, øvrig etasje med bindingsverk av tre som er kledd med malt trepanel av eldre opprinnelse og forblendet murstein. Innvendig er yttervegger påforet for skjult anlegg og etterisolert med 5 cm i følge selger. Eksakt mengde isolasjon og tilstand på evt. vindsperre kan ikke verifisere uten fysiske inngrep.

-Selger opplyser om at trekledning med sist malt av tidligere eier, ukjent årstall. Utvendig murpuss fra 2025

©mstr.no

Merknader:

-Veggkonstruksjon er fra opprinnelig byggeår og oppført etter eldre byggeskikk, noe som medfører økt risiko for trekk og varmetap. Det kan heller ikke påvises at luftingen bak trekledningen er tilstrekkelig. Mangelfull lufting kan hindre uttørking av kledningen og over tid føre til fuktrelaterte skader. Trekledningen er i hovedsak fra byggeåret. Videre vedlikehold og eventuelle utskiftninger må derfor påregnes
-Det registreres ingen musesikring mellom påliggere til ytterkledning, musesikring bør etableres for å unngå fremtidig skader fra mus e.l.
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet med varierende alder. Nyere vinduer i 1.etasje, bad i 2.etasje, samt vindu og balkongdør i stue. Glass på eldre vinduer i 2.etasje ble skiftet i 2010. Ytterdør av eldre opprinnelse.

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

Merknader:

-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Tørkesprekker på utvendig vinduslister til eldre vinduer, dette skyldes at fuktighet trekkes inn i treverket slik at det utvider seg og sprekker opp, som over tid kan gi fukt- og råteskader
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes og kan ofte sees i sammenheng ved omkledning

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Valmet takkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre fra byggeår, utvendig tekket med glasert takstein, ukjent alder.

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå, og fremstår stabil på befaringsdagen. Luftespalter i gesims- og takutstikk indikerer normal utførelse for gjennomgående lufting av konstruksjonen

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Ukjent alder

©mstr.no

www.bmtf.no

Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og glaser takstein, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Mursteinspipe som er dels beslått på nedre del.

-Undertak og yttertak er kontrollert fra innside via loft og fra utside via stige/bakkenivå

Merknader:

-Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket, spesielt ved skorstein og gjennomføringer, eksakt årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon
-Eksakt alder på undertak og taktekking er ikke kjent, ut ifra forhold avdekket på befaringsdagen tolkes det å være av eldre opprinnelse. Forventet levetid for sutaksplater er ca. 30 år og forventet levetid for denne type tekking er ca. 50 - 80 år, avhengig av vedlikehold og klimapåkjenning. Levetiden for undertaket vil ofte være forbigått før levetid til taktekkingen, som medfører at taket må legges om på sikt, men eksakt tidspunkt er vanskelig å fastsette. Undertak bør kontrolleres fra loft ved jevne mellomrom da plutselige skader kan oppstå og taktekking må periodisk vedlikeholdes
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via loftluke i gangen, loftet er ikke gangbart da det ligger løse isolasjonsmatter mellom takstoler. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot mot gesimskasser.

-Loftet er kontrollert fra innsiden

Merknader:

-Det registreres at isolasjon stedvis ligger tett mot undertak, uten tilstrekkelig luftespalte som vil kunne redusere ventilering av loftet. Det anbefales å etablere luftespalte mellom undertak og isolasjon for å opprettholde god ventilering. Isolasjonen er også fra byggeår, hvor pappen har revnet flere steder og oppfyller ikke lenger sitt formål. Pappen fungerer som en vindsperre og skal hindre luftlekkasjer eller trekk mot oppvarmede rom som ligger under. Isolasjon fra 1970-tallet isolerer dårligere og bør skiftes ut med ny
-Konstruksjonen har eldre luke til loft, denne isolerer dårlig og det kan oppstå luftlekkasjer hvor varm luft møter kald luft på loft som videre kan gi kondensproblemer. Eldre luke bør skiftes ut med nedfellbar loftstige, både for tetthet og sikker tilkomst
-Avløpslufting synlig på loft er ikke tilstrekkelig isolert, ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens, røret bør isoleres for å unngå kondensdannelser som kan medføre drypp mot isolasjon, som kan videre gi skader mot underliggende konstruksjon
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det er i senere tid montert downlights i deler av 2.etasje som kan ha perforert dampsperre, som gir økt risiko for luftlekkasjer og varmetap ved oppvarming

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen har utkraget balkong utenfor soverom i 2.etasje, oppført i trekonstruksjon og er av eldre opprinnelse. Papptekket gulv med plastbelagte plater. Rekkverk i liggende malt format. Boligen har også platting utenfor stue/kjøkken, fundamentering er ukjent og konstruksjonen er av eldre opprinnelse.

-Selger opplyser om at det ikke er utført noe vedliokeholdsarbeid eller påkostninger på balkong eller plattinger
-Utforming og rekkverkshøyde er ikke iht dagens krav, men var i samsvar med forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Utforming og den lave rekkverkshøyden gir økt risiko for klatring og fallulykker

Merknader:

-Tilstrekkelig fallforhold og tilstand på tettesjikt under gulv på utkraget balkong er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40. Manglende fall kan medføre dårligere vannavrenning, noe som gir økt risiko for fuktbelastning og skader på underliggende konstruksjoner
-Konstruksjoner er av eldre opprinnelse og det registreres elde og slitasje i form av tørkesprekker og eldre fuktskader i terrassegulv, ukjent tilstand på selve konstruksjon. Alder og forhold tilsier at det er behov for vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2023, pusset opp av nåværende eier.

Fliser og noe slettmalt gips på vegger og slettmalt tak. Badet har dobbel servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, Dusjnisje med glassdører og dobbel dusj. Mekanisk avtrekk i yttervegg.

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

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles noe ujevnt fall på gulv utenfor dusj, fall mot sluk i dusj er også manglende, samt høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ca. 1,5 cm, som er manglende

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Ujevnt fall på gulv utenfor dusj. Lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner vil ikke nødvendigvis ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Fall utenfor dusj skal enten ha 1:100 på hele gulvet eller synlig oppkant med membran på minimum 1,5 cm over ferdig gulv ved dør
-Fall mot sluk i dusj er også manglende. Bruksvann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk som vil medføre at vann blir liggende, samt øke risiko for å skli på gulvet. Fall rundt sluk i dusj skal minimum være 1:50. Utbedring av fallforhold i slike tilfeller vurderes som lite hensiktsmessig, da tiltakene ofte er omfattende og berører flere bygningsdeler
-Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm. Høydeforskjellen er en avgrensing som skal hindre at lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Anbefalt tiltak vil være å skjøte på membran og heve terskel slik at høydeforskjell blir 25mm. Utbedring kan sees i sammenheng med første merknad vedrørende oppkant mot dør på 1,5 cm
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger. Strakstiltak anses ikke som nødvendig, men vær oppmerksom på at risiko for at flisen kan sprekke ved større belastninger/påkjenninger er tilstede

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av smøremembran og mansjetter.

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

-Selger har fremlagt dokumentasjon i form av bilder av membran og mansjetter før montering av fliser. Kriterier for at hulltaking kan unnlates anses som oppfylt. Våtrommet er også nylig oppført
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

Merknader:

-Plastsluk med vannlås. Mansjett kan ikke påvises klemt under klemring av undertegnede på befaringsdagen, årsak kan være at den er ligger lenger inn eller er kappet jevnt med klemring. Selger har fremlagt bilder av at mansjett er benyttet før legging av gulvflis

7.2 Vaskerom 1.etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at vaskerommet er fra 2023. Pusset opp av nåværende eier.

Malte slette vegger med sokkelflis og malt slett himling. Vaskerommet har benkeinnredning med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder. Mekanisk avtrekk i yttervegg.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Vegg ved våtsone er ikke behandlet med fuktbestandig maling. Uten fuktsikker overflatebehandling kan vann trekke inn i veggmaterialene og gi økt risiko for misfarging, muggvekst og skader på konstruksjonen. Det anbefales å montere vannsikker plate e.l bak vask

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under innredning.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles ledende fall fra vegger og dør mot sluk, høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er tilfredsstillende da oppkant med membran påvises klemt bak feielist og karmlist

---

Merknader:

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger. Strakstiltak anses ikke som nødvendig, men vær oppmerksom på at risiko for at flisen kan sprekke ved større belastninger/påkjenninger er tilstede

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av smøremembran og mansjetter på gulv. Vegger er ikke behandlet med fuktsikkert materiale.

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

-Selger har fremlagt dokumentasjon i form av bilder av smøremembran og mansjetter før montering av gulvfliser. Kriterier for at hulltaking kan unnlates anses som oppfylt. Våtrommet er også nylig oppført
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:

7.3 Bad 2.etasje

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det opplyses om at badet er fra 2023, pusset opp av nåværende eier.

Fliser på vegger og malt slett himling. Badet har servantinnredning med dobbel servant, skuffer og speil og dusjnisje med glassdør. Mekanisk avtrekk i yttervegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

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

Merknader:

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles ledende fall fra vegger og dør mot dusjens nedslagsfelt. Fall mot sluk i dusj er ok og høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 2,0 cm, som er manglende

Merknader:

-Gulv utenfor dusj har ikke 1:100 eller synlig oppkant med membran på minst 1,5 cm mot terskel. Terskel ligger ca 1,0 cm over ferdig gulv, som betyr at tilstøtende rom vil være utsatt dersom en lekkasje skulle oppstå på gulvet
-Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm. Høydeforskjellen er en avgrensing som skal hindre at lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Anbefalt tiltak vil være å skjøte på membran og heve terskel slik at høydeforskjell blir 25mm. Utbedring kan sees i sammenheng med første merknad vedrørende oppkant mot dør på 1,5 cm
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger. Strakstiltak anses ikke som nødvendig, men vær oppmerksom på at risiko for at flisen kan sprekke ved større belastninger/påkjenninger er tilstede

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tettesjikt av smøremembran og mansjetter.

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

-Selger har også fremlagt dokumentasjon i form av bilder av membran og mansjetter før montering av gulvfliser. Kriterier for at hulltaking kan unnlates anses som oppfylt. Våtrommet er også nylig oppført
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås

Merknader:

-Plastsluk med vannlås. Mansjett kan ikke påvises klemt under klemring av undertegnede på befaringsdagen, årsak kan være at den er ligger lenger inn eller er kappet jevnt med klemring. Selger har fremlagt bilder av at mansjett er benyttet før legging av gulvflis

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 2.etasje

TG 1 8.1 Kjøkken 2.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2023

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

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

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

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

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

Alder og type kjøkken er ikke kjent, vanninstallasjon ble skiftet i 2023 i forbindelse med oppussing av våtrom.

Malte slette vegger med flis over benk, malt slett himling og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, integrert stekeovn, micro og kaffemaskin.

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

Merknader:

-Det mangler endetetting på varerør på vanninstallasjon og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom. Vurdert i pkt 10.1 (VVS)

9. Rom under terreng

9.1 Deler av 1.etasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

Deler av 1.etasje ligger under terreng. Yttervegger av leca med påforede vegger med gips og malt slett himling. Det er naturlig ventilering via åpning av vinduer og mekanisk avtrekk på våtrom.

-Eventuelle riss/sprekker, saltutslag og setninger er begrenset å kontrollere da det er påforede vegger

Merknader:

-Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Støpt gulv mot grunn, ukjent mengde isolasjon og om det er etablert fuktsperre mot grunn. Gulv i 1.etasje bestående av laminat, fliser på bad og vaskerom med sluk.

-Det er på tilfeldige steder målt med krysslaser for å avdekke evt. skjevheter/setninger

Merknader:

-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble gjennomført hulltaking i påforet yttervegg i walk-in mot vest. Måling med trepigger i konstruksjon ga ingen utslag på fukt.

Til info:
-Ved dårlig terrengforhold samt sviktende drenering, kan det være høyere fuktverdier i betonggulv, yttervegger samt påforede vegger. Perioder ved mye nedbør kan det oppstå noe høyere verdier da treverk, spon, gipsplater og lignende materialer suger til seg fuktighet som videre gir følgeskader som sopp og råteskader. Rom under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt boliger oppført etter eldre byggeskikk.

Merknader:

-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur. Dette punket kan ofte sees i sammenheng med drenering og terrengforhold. Bygningsdelen bør jevnlig overvåkes

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad i 1.etasje og inspeksjonsluke i gang med stoppekran og vannmåler, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Det er montert lekkasjesikring på kjøkken
-Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing, utført av Viken VVS

Merknader:

-Vegghengt toalett på bad i 1.etasje har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn er heller ikke fremlagt. Toalettet ble installert etter krav til synliggjøring av lekkasje og krav til dokumentasjon for produkttype. Eldre vegghengt toalett på wc-rom av ukjent type og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom
-Det mangler endetetting på varerør på vanninstallasjon til kjøkken og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom. Endetetting bør monteres for å sikre korrekt funksjon av anlegget
-Avløpslufting over tak er ikke tilstrekkelig isolert på loft, ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens. Det anbefales at avløpsrør isoleres (vurdert i pkt 5.1/loft)

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

187 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på vaskerom. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk.

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

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 10.4 Varmesentraler

Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe av type Mitsubishi, plassert i trappeløp.

-Selger har fremlagt dokumentasjon for service, utført oktober 2025
-Anbefalt intervall for service er minst hvert 2 år. Innvendig filter bør regelmessig renses/støvsuges

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i eldre vinduer, mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

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

Merknader:

-Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen, gjelder 1.etasje. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom
-Wc-rom i 1.etasje har kun ventilering via lufteventil i vindu. Ventilering skal sikre tilstrekkelig luftutveksling og hindrer oppbygging av fukt og lukt. Mekanisk ventilering anbefales

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 10.09.2014

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1972

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre i 1.etasje. Anlegget er i hovedsak skjult og det er totalt 22 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer i forbindelse med rehabilitering av anlegget. Utført av Alt Installasjon AS, datert 19.12.2023

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Siste kontroll på adressen ble utført 10.09.2014. Saken fra dengang er godkjent og avsluttet fra vår side

---

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, datert 1969. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-I kjeller er opprinnelig boder omgjort til vaskerom og opprinnelig vaskerom er i dag bad. Omgjøring berører endring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig ved bruksendring
-I kjelleren er også wc-rom fjernet, samt at 2 mindre soverom delvis er slått sammen og peisestue er i dag innredet som soverom med walkin garderobe
-I 1.etasje er det gjort mindre endringer, ved at det er delvis åpnet mellom stue og kjøkken, og mindre soverom er i dag innredet som garderoberom med skyvedør mot hovedsoverom
-Utforming og rekkverkshøyde er ikke iht dagens krav, men var i samsvar med forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Utforming og den lave rekkverkshøyden gir økt risiko for klatring og fallulykker
-Innvendig trapp er ikke iht forskrift, det mangler håndrekke på begge sider av trappeløp og avstand mellom rekkverk-stolper er over 10 cm. Avstand skal ikke overstige 10 cm da det øker risikoen for at barn kan sette seg fast
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen

FERDIGATTEST:
-Det foreligger brukstillatelse for boligen, datert 10 april 1970. Det finnes ingen ferdigattest og det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

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

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste tilbudt dato for tilsyn og feiing er 20.01.2025, det er registrert pålegg/mangler vedrørende piper og ildsteder ifølge Fredrikstad kommune: Innekledd skorstein

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	-Som tidligere nevnt, er dreneringen naturlig og består i hovedsak av fjell. Fjellet skråner naturlig via boligen, hvor tilstrekkelig bortledning av overvann og regnvann vil kunne være utfordrende å få til. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens fysisk tillater det, i dette tilfeller vil tilstrekkelig helning fra grunnmur være utfordrende å få til
2.1	Yttervegger
	-Veggkonstruksjon er fra opprinnelig byggeår og oppført etter eldre byggeskikk, noe som medfører økt risiko for trekk og varmetap. Det kan heller ikke påvises at luftingen bak trekledningen er tilstrekkelig. Mangelfull lufting kan hindre uttørking av kledningen og over tid føre til fuktrelaterte skader. Trekledningen er i hovedsak fra byggeåret. Videre vedlikehold og eventuelle utskiftninger må derfor påregnes -Det registreres ingen musesikring mellom påliggere til ytterkledning, musesikring bør etableres for å unngå fremtidig skader fra mus e.l. -Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Tørkesprekker på utvendig vinduslister til eldre vinduer, dette skyldes at fuktighet trekkes inn i treverket slik at det utvider seg og sprekker opp, som over tid kan gi fukt- og råteskader -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes og kan ofte sees i sammenheng ved omkledning
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket, spesielt ved skorstein og gjennomføringer, eksakt årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon -Eksakt alder på undertak og taktekking er ikke kjent, ut ifra forhold avdekket på befaringsdagen tolkes det å være av eldre opprinnelse. Forventet levetid for sutaksplater er ca. 30 år og forventet levetid for denne type tekking er ca. 50 - 80 år, avhengig av vedlikehold og klimapåkjenning. Levetiden for undertaket vil ofte være forbigått før levetid til taktekkingen, som medfører at taket må legges om på sikt, men eksakt tidspunkt er vanskelig å fastsette. Undertak bør kontrolleres fra loft ved jevne mellomrom da plutselige skader kan oppstå og taktekking må periodisk vedlikeholdes
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Det registreres at isolasjon stedvis ligger tett mot undertak, uten tilstrekkelig luftespalte som vil kunne redusere ventilering av loftet. Det anbefales å etablere luftespalte mellom undertak og isolasjon for å opprettholde god ventilering. Isolasjonen er også fra byggeår, hvor pappen har revnet flere steder og oppfyller ikke lenger sitt formål. Pappen fungerer som en vindsperre og skal hindre luftlekkasjer eller trekk mot oppvarmede rom som ligger under. Isolasjon fra 1970-tallet isolerer dårligere og bør skiftes ut med ny -Konstruksjonen har eldre luke til loft, denne isolerer dårlig og det kan oppstå luftlekkasjer hvor varm luft møter kald luft på loft som videre kan gi kondensproblemer. Eldre luke bør skiftes ut med nedfellbar loftstige, både for tetthet og sikker tilkomst -Avløpslufting synlig på loft er ikke tilstrekkelig isolert, ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens, røret bør isoleres for å unngå kondensdannelser som kan medføre drypp mot isolasjon, som kan videre gi skader mot underliggende konstruksjon -Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det er i senere tid montert downlights i deler av 2.etasje som kan ha perforert dampsperre, som gir økt risiko for luftlekkasjer og varmetap ved oppvarming
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Tilstrekkelig fallforhold og tilstand på tettesjikt under gulv på utkraget balkong er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40. Manglende fall kan medføre dårligere vannavrenning, noe som gir økt risiko for fuktbelastning og skader på underliggende konstruksjoner -Konstruksjoner er av eldre opprinnelse og det registreres elde og slitasje i form av tørkesprekker og eldre fuktskader i terrassegulv, ukjent tilstand på selve konstruksjon. Alder og forhold tilsier at det er behov for vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover
7.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	-Ujevnt fall på gulv utenfor dusj. Lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner vil ikke nødvendigvis ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Fall utenfor dusj skal enten ha 1:100 på hele gulvet eller synlig oppkant med membran på minimum 1,5 cm over ferdig gulv ved dør -Fall mot sluk i dusj er også manglende. Bruksvann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk som vil medføre at vann blir liggende, samt øke risiko for å skli på gulvet. Fall rundt sluk i dusj skal minimum være 1:50. Utbedring av fallforhold i slike tilfeller vurderes som lite hensiktsmessig, da tiltakene ofte er omfattende og berører flere bygningsdeler -Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm. Høydeforskjellen er en avgrensing som skal hindre at lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Anbefalt tiltak vil være å skjøte på membran og heve terskel slik at høydeforskjell blir 25mm. Utbedring kan sees i sammenheng med første merknad vedrørende oppkant mot dør på 1,5 cm -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger. Strakstiltak anses ikke som nødvendig, men vær oppmerksom på at risiko for at flisen kan sprekke ved større belastninger/påkjenninger er tilstede
7.2.2	Vaskerom 1.etasje Overflate gulv
	-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger. Strakstiltak anses ikke som nødvendig, men vær oppmerksom på at risiko for at flisen kan sprekke ved større belastninger/påkjenninger er tilstede
7.3.2	Bad 2.etasje Overflate gulv
	-Gulv utenfor dusj har ikke 1:100 eller synlig oppkant med membran på minst 1,5 cm mot terskel. Terskel ligger ca 1,0 cm over ferdig gulv, som betyr at tilstøtende rom vil være utsatt dersom en lekkasje skulle oppstå på gulvet -Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm. Høydeforskjellen er en avgrensing som skal hindre at lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Anbefalt tiltak vil være å skjøte på membran og heve terskel slik at høydeforskjell blir 25mm. Utbedring kan sees i sammenheng med første merknad vedrørende oppkant mot dør på 1,5 cm -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger. Strakstiltak anses ikke som nødvendig, men vær oppmerksom på at risiko for at flisen kan sprekke ved større belastninger/påkjenninger er tilstede
9.1.1	Deler av 1.etasje Veggenes og himlingens overflater
	-Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom
9.1.2	Deler av 1.etasje Gulvets overflate
	-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater
9.1.3	Deler av 1.etasje Fuktmåling og ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur. Dette punket kan ofte sees i sammenheng med drenering og terrengforhold. Bygningsdelen bør jevnlig overvåkes
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Vegghengt toalett på bad i 1.etasje har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn er heller ikke fremlagt. Toalettet ble installert etter krav til synliggjøring av lekkasje og krav til dokumentasjon for produkttype. Eldre vegghengt toalett på wc-rom av ukjent type og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom -Det mangler endetetting på varerør på vanninstallasjon til kjøkken og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom. Endetetting bør monteres for å sikre korrekt funksjon av anlegget
10.5	Ventilasjon
	-Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen, gjelder 1.etasje. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom -Wc-rom i 1.etasje har kun ventilering via lufteventil i vindu. Ventilering skal sikre tilstrekkelig luftutveksling og hindrer oppbygging av fukt og lukt. Mekanisk ventilering anbefales

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bøckmann, Lars Andreas	9578-5999-4-1488118	2026-01-20 12:31:22

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. jan. 2026

Oppdragsnummer
30-0004/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Augensens vei 3, 1614 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Lars Bøckmann

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 198642
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viken Rør AS Ole Gaustad ENK Alt Elektriske AS Totalrenovert 2 bad og vaskerom høsten 2023 fra bunnen av og hva dette innebærer. Alt av EL, RØR og Flis med membran osv er utført av fagfolk. Egeninnsats er stort sett håndtlanging og ting som kan gjøres for å forenkle og tidsbespare for fagfolk.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ole Gaustad ENK og Viken Rør AS. Høsten 2023

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viser til svar over. Samme selskaper som har utført arbeidet med støtte fra egeninnsats og ufaglært når det passet. Høsten 2023

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvendig er det pusset mur. Skiftet vinduer i første etg. Utført av samme folk høsten 2023 med støtte fra egeninnsats.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt Elektriske AS Høsten 2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Januar 2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt Elektriske AS Juni 2024

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viken Rør AS. Litt uklar om jeg svarer på rett sted. Skiftet alt av rør innvendig til RØR i RØR system. Det vil si totalt nytt rør opplegg innvendig. Høsten 2023

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ole Gaustad ENK. Sommer/Høst 2025 med støtte fra egeninnsats. Innvendig totalrenovering. Skiftet ut kledning innvendig til gips på vegger og tak i stort sett alle rom. Etterisolert med 5 cm ekstra i stue, kjøkken, soverom nede. Noe endring på rominndeling med lettvegger. Sparklet og malet hele huset innvending.

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

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: En og annen skjeggkre evt maur dukker opp i gang ved utgangsdør innimellom. Utgang er kort vei til vegetasjon.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Foreligger tilstandsrapport fra jeg kjøpte huset i 2023. Det er vel naturlig i forhold til salg av eiendom at det foreligger.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 30-0004/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bøckmann, Lars Andreas	**2026-01-20**

Identifikasjon

bankID Bøckmann, Lars Andreas

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Augensens vei 3, 1614 FREDRIKSTAD**	
Dato for energimerking **27.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264258**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **193800769**
Gårdsnummer **210**	Bruksnummer **437**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **176,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **176,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **185,95 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **183,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **32 323 kWh**



Augensens vei 3, 1614 FREDRIKSTAD

Detaljering

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



Augensens vei 3, 1614 FREDRIKSTAD

Tiltak

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: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Eiendomsstatus, ordre 8940297

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 210	**Bnr:** 437	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Augensens vei 3, 1614 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	821.7 m²		

OBS!
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.
Disse kan inneholde smÃ¥feil og bÃ¸r oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

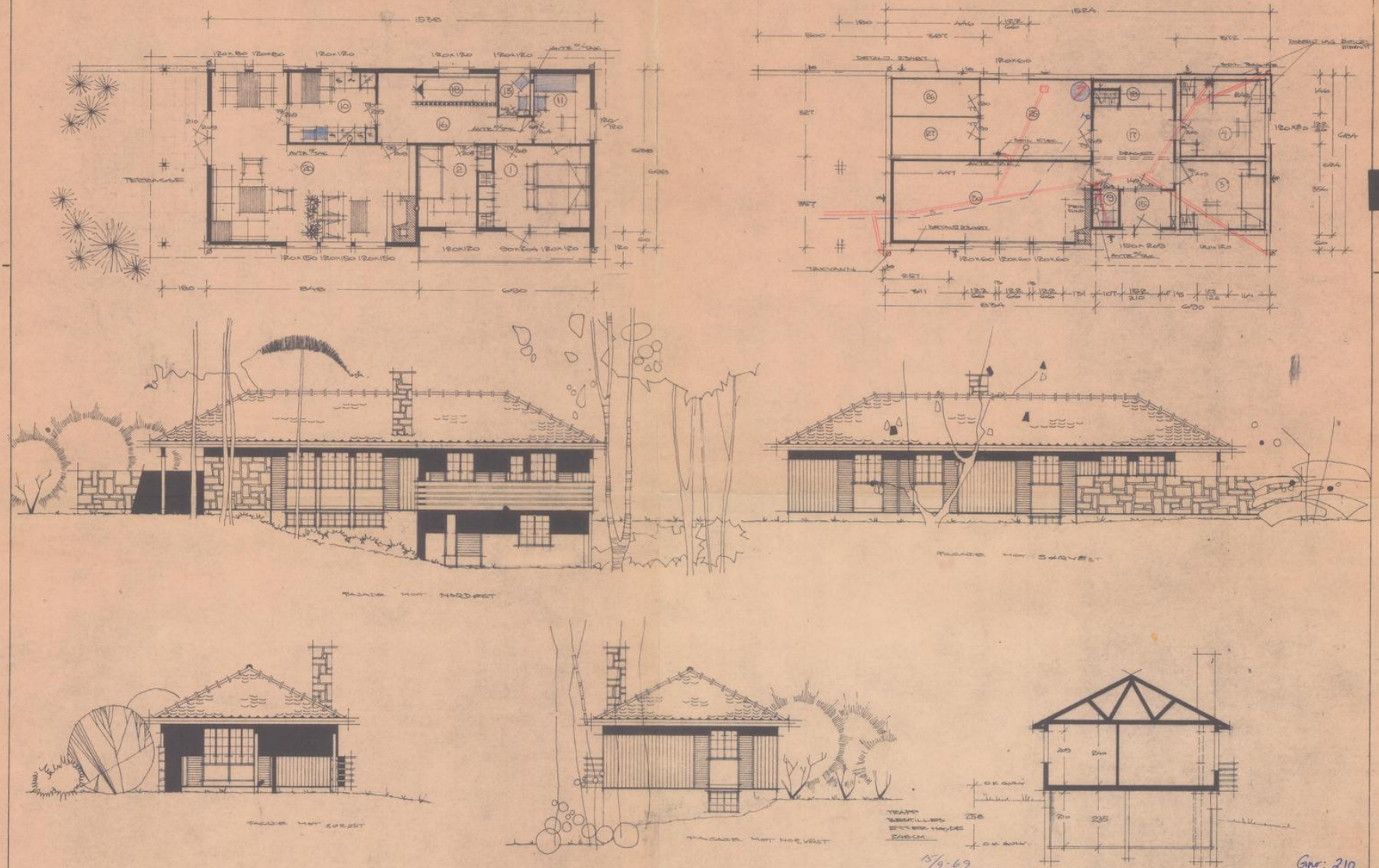
Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 â€“ 2035 Plandokumenter pÃ¥ kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**FormÃ¥l/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner: 32 Omr. mellom RiislÃ¸kka og Liaveien	**Vedtatt:** 17.08.1967	**FormÃ¥l:** 110 - Boliger **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest32_130.pdf		

Om fullstendighet og nÃ¸yaktighet i matrikkelrapporten
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn pÃ¥ fullstendighet og nÃ¸yaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller vÃ¦re feil registrert. Det kan vÃ¦re feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnÃ¸yaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strÃ¸k. Vi gjÃ¸r oppmerksom pÃ¥ at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Usikre grenser:
Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medfÃ¸re arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For Ã¥ fÃ¥ nÃ¸yaktig grensebestemmelse anbefales det Ã¥ rekvirere ny oppmÃ¥ling.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 20.01.2026



1	SOVEROM	18 m² / 1.60	18	TRAPP	
2	SOVEROM	7.3 m² / 1.01	20	STUE	39 m² / 3.42
9	WC (UNDERETG.)	1.5 m²	25	VASKEROM	13 m²
10	KJØKKEN	9.2 m² / 1.01	26	HALTBOD	4 m²
11	BAD	6.7 m² / 1.01	27	BARNEROM	4 m²
13	W.C.	2.2 m² / 1.01	30	HOBBYROM	BÅDE
15	VINDFANG	2.8 m²	3	SOVEROM	7.0 m²
16	HALL (1. ETG.)	10.6 m² / 1.15	4	SOVEROM	8.0 m²
17	HALL (UNDERETG.)	10 m²			

B. W. & BORREGAARD V.

IND.	ANT.	KORRIGERT	DAT.	SIGN.
		KNUT GN.SK. 104 868	4/69	TEG
		KJELLER REV. INNGANG FRA TERRENGET		

BYGGHERRE: DISTR. LEGE WIEN

BYGGEPLASS: AKSENSENSVEI 3, TR. 2000

G. BLOCK WATNE A/S, JESELSKAP
TELEFON 64 080 - SANDNES

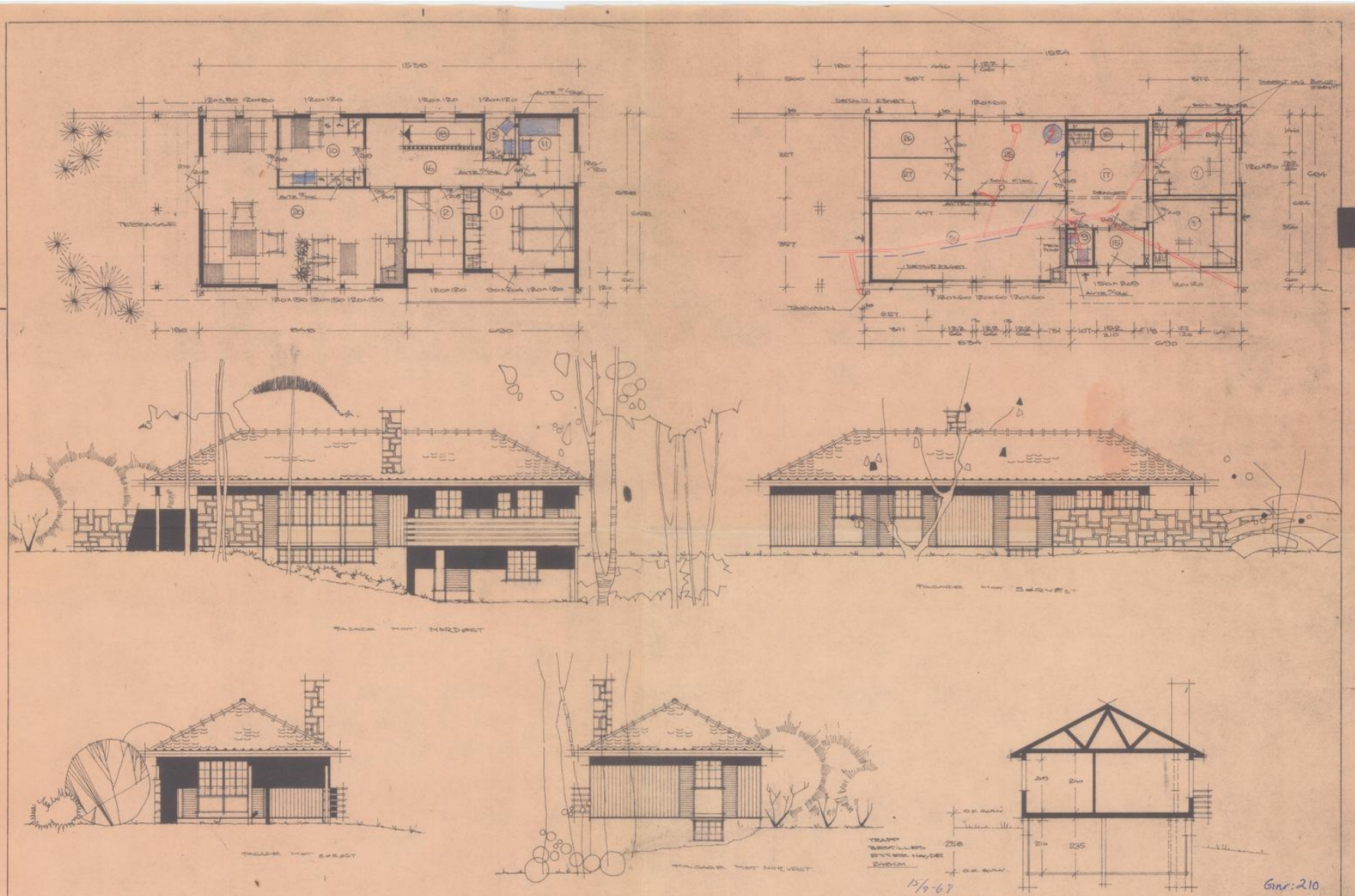
TEGN. [illegible]
KONTR. [illegible]
MÅL 1:100
DATO 7-1-69

BLOCK 103 +
m/ inngang i underetasjen.
KUNDE NR. 850030
TEGN. NR. 23610
BW2-

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke mer likar i.

15/9-69
Block Watne & Borregaard a.s

Gnr: 210
Bnr: 437



1	SOVEROM	8.7 M² / 1.66	18	TRAPP	
2	SOVEROM	7.3 M² / 1.01	20	STUE	39.4 M² / 8 AR.
9	VASK (UNDERETG.)	1.5 M²	25	VASKEROM	13.1 M²
10	KJØKKEN	8.2 M² / 1.01	26	HALL 2 ETG.	4.1 M²
11	BAD	6.7 M² / 1.01	27	BARNEROM	4.1 M²
13	W.C.	2.7 M² / 1.01	30	HOBBYROM	BÅM²
15	VINDFANG	2.8 M²	3	ENEBOM	7.9 M²
16	HALL (1 ETG.)	10.6 M² / 1.15	4	SOVEROM	8.3 M²
17	HALL (UNDERETG.)	10.1 M²			

B. W. & BORREGAARD A/S

IND.	ANT.	KORRIGERT	DAT.	SIGN.
		KOTE 4669 T.O.		
		GR. ST. 104 BGA		
		NIVELLER REV. BAKGANGER TJENST		

BYGGHERRE: DISTR. LEGE LIEN

BYGGEPLASS: AUGENSENSVEI 3, FR. STAD

G. BLOCK WATNE ANS. JELSELSKAP
TELEFON 64 080 - SANDNES

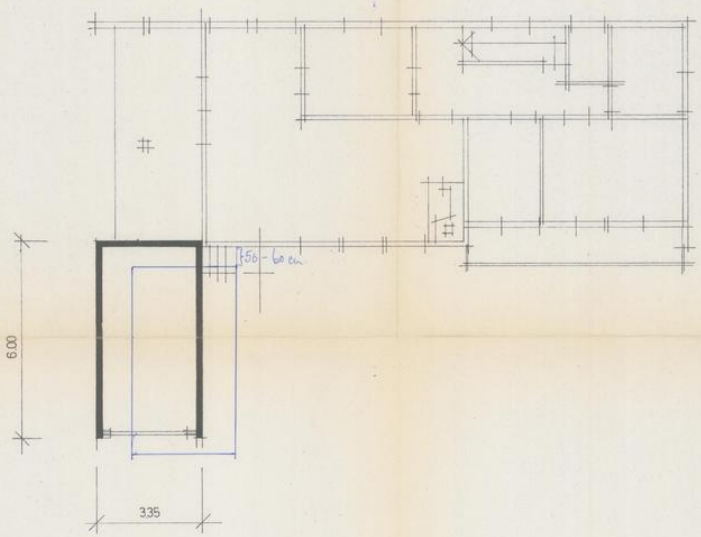
TEGN. [illegible]
KONTR. [illegible]
MÅL 1:100
DATO [illegible]

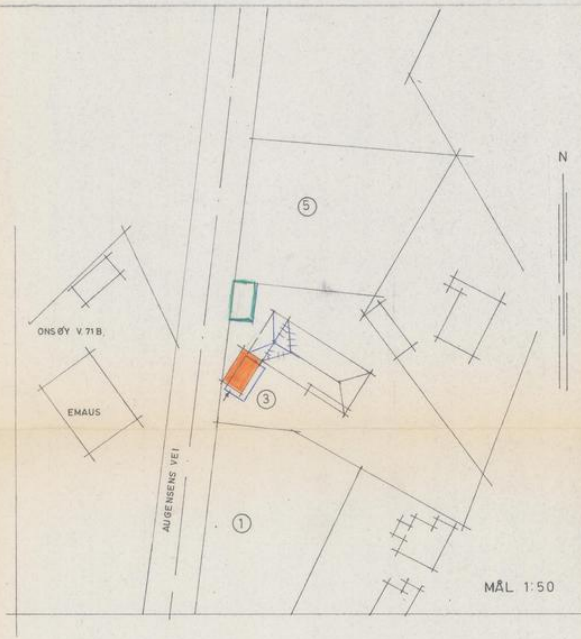
BLOCK 103+ m/innegang i underetasjen.
KUNDE NR. 838039
TEGN. NR. 23610
BW2-

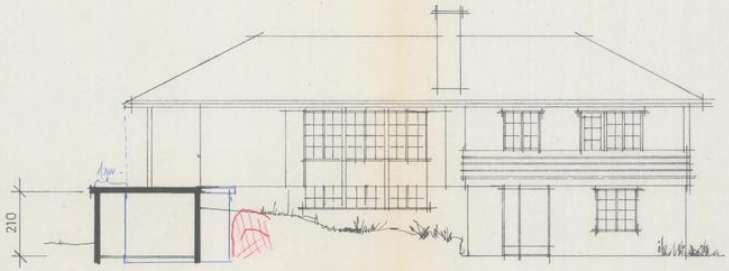
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke med[illegible] i.

13/9-67
Block Watne & Borregaard a.s

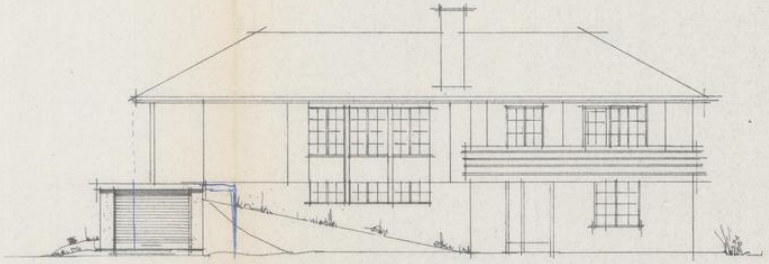
Gnr: 210
Bnr: 437



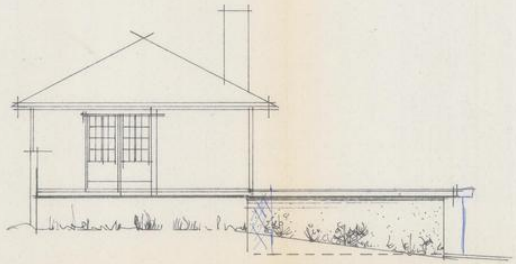




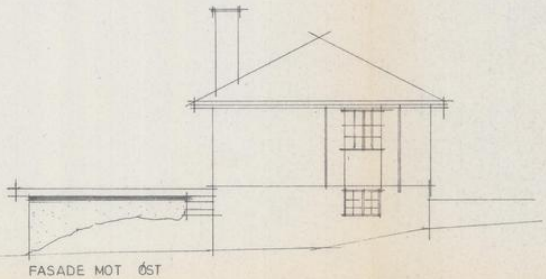
SNITT AV GARASJE



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

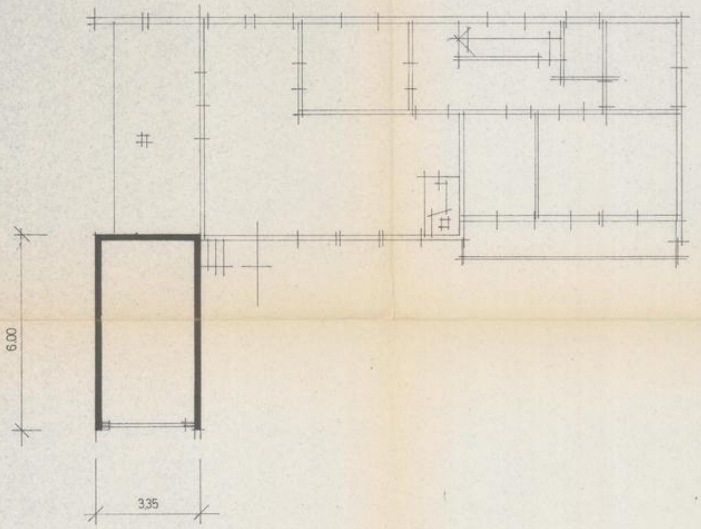


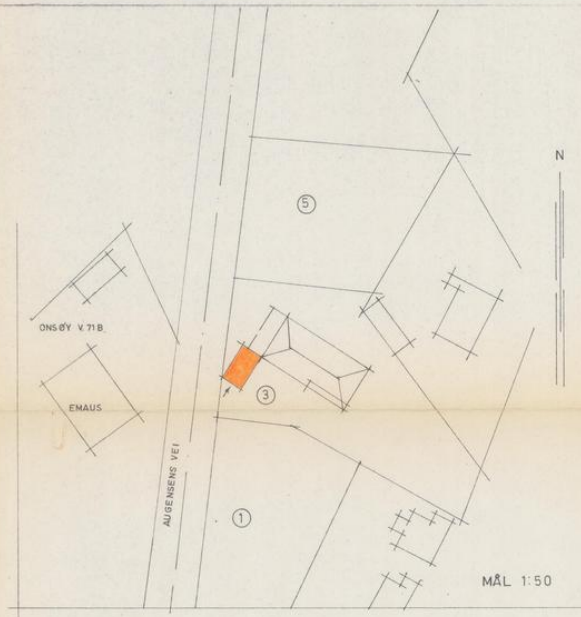
FASADE MOT ØST

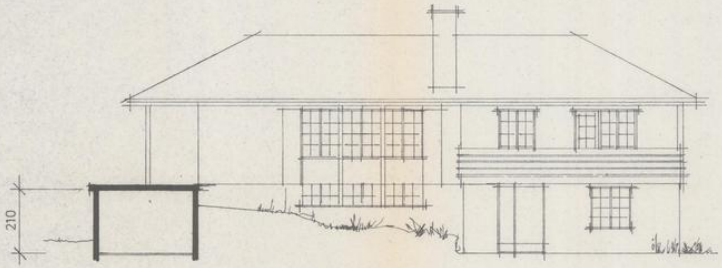
F.B.nr. 4/12/72

GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

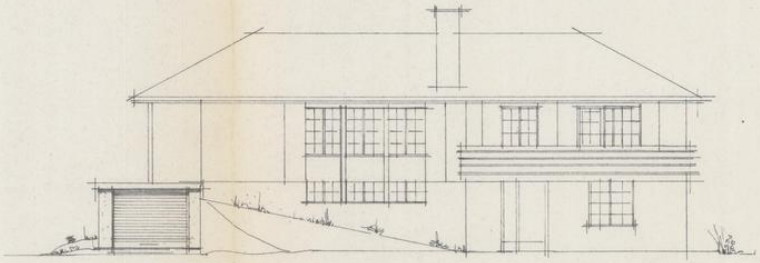
FYLKESLEGE ODD H. LIEN, AUGENSENSV. 3
GARASJE, FORSLAG 2.
PLAN, SNITT, FASADER.
MÅLESTOKK 1:100
FREDRIKSTAD 8—6—72



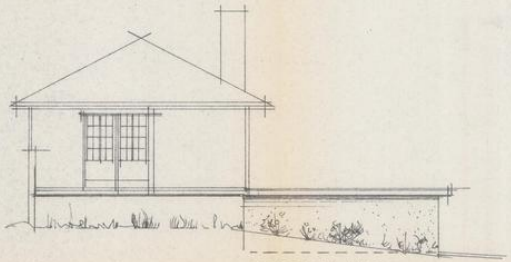




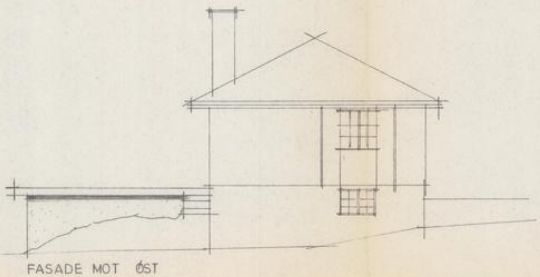
SNITT AV GARASJE



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

F. B. nr. 4/12/72

FYLKESLEGE ODD H. LIEN, AUGENSENSV. 3
GARASJE, FORSLAG 2
PLAN, SNITT, FASADER.
MÅLESTOKK 1:100
FREDRIKSTAD 8 — 6 — 72

FREDRIKSTAD KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

J. nr. 19 B. nr. 19

IA/rs Fredrikstad 1o. april 197o.

B R U K S T I L L A T E L S E.

Vedr: enebolig i Augensensvei 3.
Eier: Dr. Odd H. Lien.

Etter befaring foretatt den 9. april 197o tillates det at huset tas i bruk.

För ferdigattest kan utstedes må diverse småarbeider være utført. Det må dessuten foreligge ferdigmelding for vann og kloakk samt ildstedskontroll ved brannvesenet.

Fredrikstad Bygningsvesen.

John Saltvik.

.....
Bygningskontrollör.

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Augensens vei 3, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/437/0/0

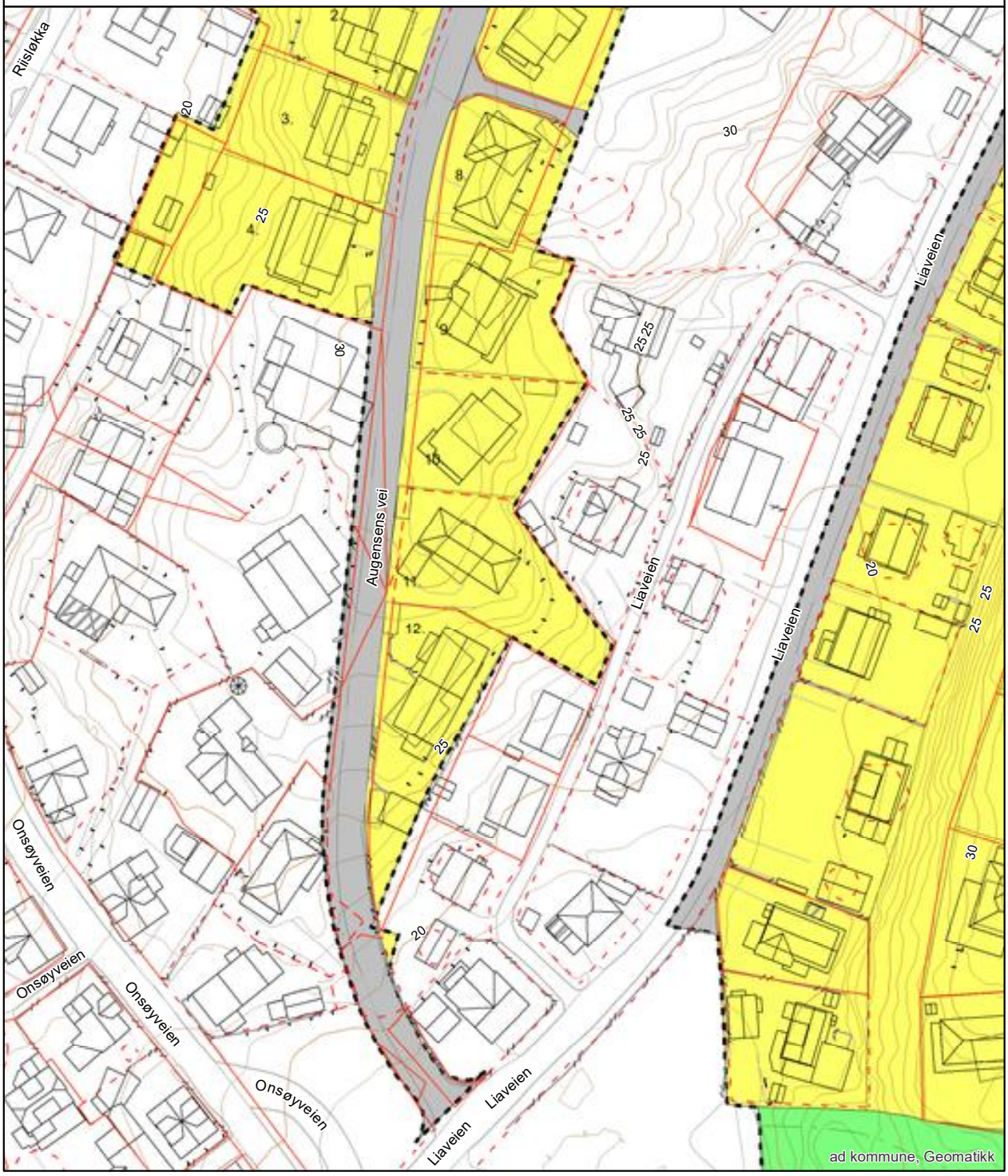
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-19

N

Planident: 32
Ikrafttredelsesdato: 17.8.1967
Plannavn: Omr. mellom Riisløkka og Liaveien

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.: 32

Stadfestet av departementet 17. august 1967.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Fredrikstad kommunestyre i møte den 29. juni 1967 om regulering av et område mellom Riisløkka og Liaveien, Fredrikstad kommune.

Videre har departementet stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen med noen mindre endringer foretatt av departementet.

Reguleringsbestemmelsene lyder:

§ 1.

Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på en etasje.

§ 2.

Våningshusene skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomta og fastsetter uthusenes plassering.

§ 3.

Våningshusenes størrelse må ikke overstige 150 m^2. For tomt nr. 12 kan oppføres vertikalt delt tomannsbolig med størrelse som sammenlagt ikke overstiger 180 m^2. Gesimshøyde må ikke være over 5.5 m. og mønehøyde ikke over 7.5 m.

§ 4.

Uthusenes grunnflate må ikke overstige 30 m^2.

§ 5.

Takoppbygg tillates ikke.

§ 6.

Bygningenes takvinkel og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet skal likeledes godkjenne gjerders høyde utførelse og farge.

§ 7.

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

§ 8.

Unntak fra disse bestemmelser § 1,3 4 og 7 kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene når særlige grunner taler for dette.

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Augensens vei 3, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/437/0/0

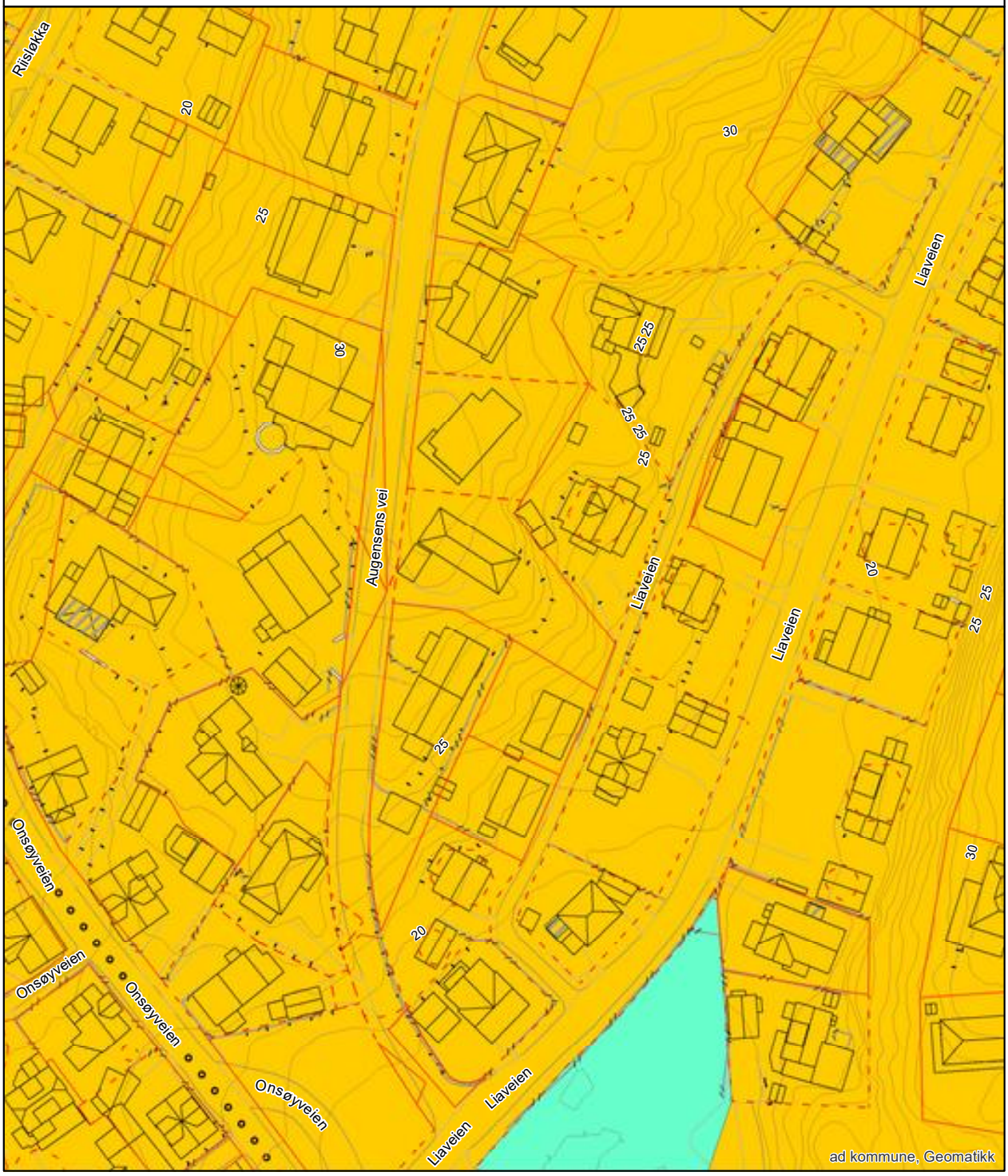
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-19

N

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

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

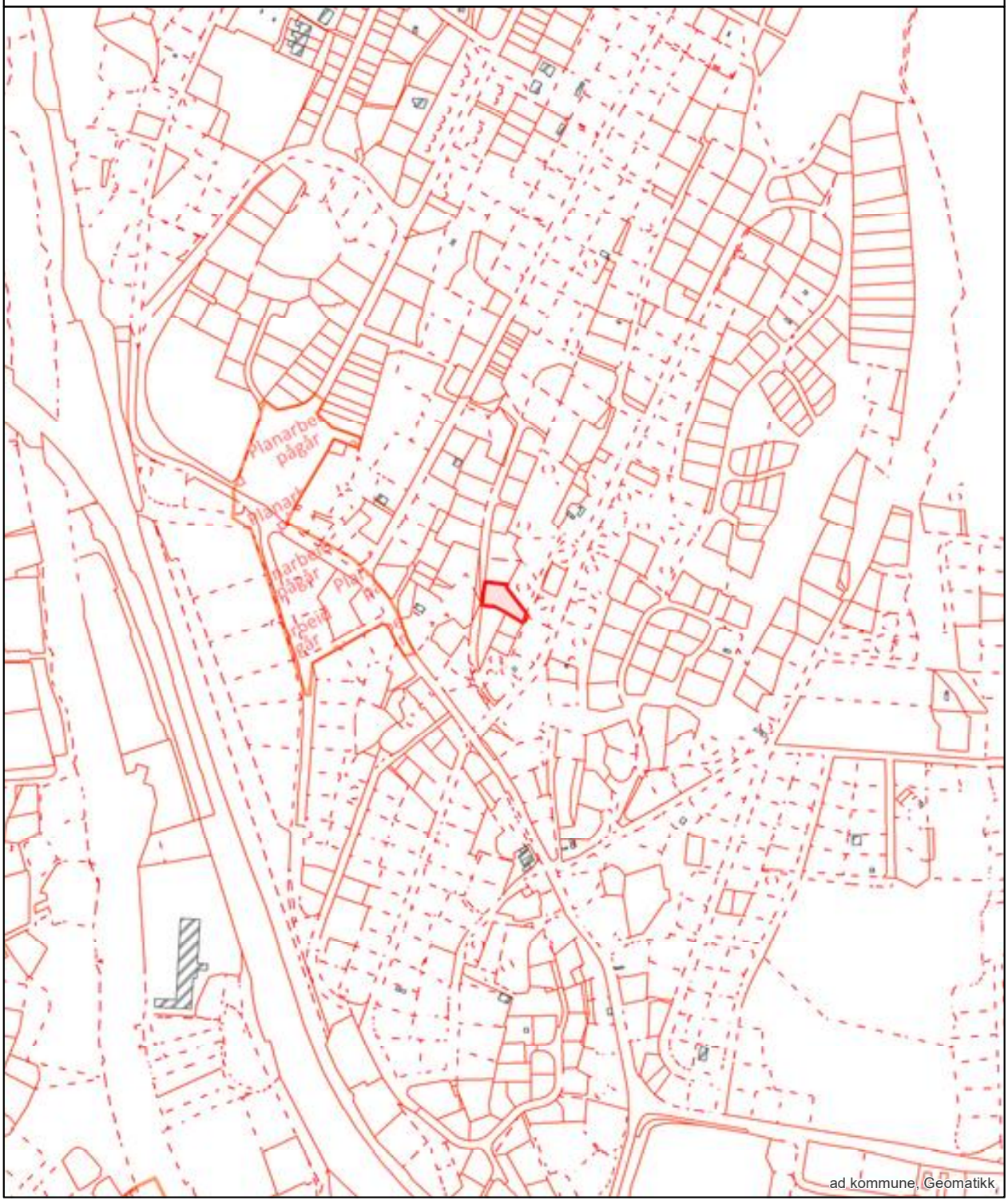
Adresse: Augensens vei 3, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/437/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-01-19

N

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

Planident: 1232
Plannavn: Onsøyveien 76



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

- BA – Bebyggelse og anlegg
- B – Boligbebyggelse
- FR – Fritidsbebyggelse
- S – Sentrumsformål
- Forretninger
- OP – Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT – Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N – Næringsbebyggelse
- IA – Idrettsanlegg
- AA – Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G – Grav og urnelund
- #/B – Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

- V – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H – Havn
- P – Parkering
- #/S – Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GF – Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH – Småbåthavn
- Naturområde
- FS – Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H310 – Hensynssone ras- og skredfare
- H320 – Hensynssone flomfare
- H370 – Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 – Hensynssone militært område

b) Infrastrukturssone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 – Hensynssone landbruk
- H530 – Hensynssone friluftsliv
- H550 – Hensynssone landskap
- H560 – Hensynssone naturmiljø
- H570 – Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringssone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

HENSYNSSONER

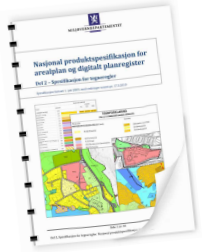
FLATER

GRØNNSTRUKTUR

FORSVARET

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

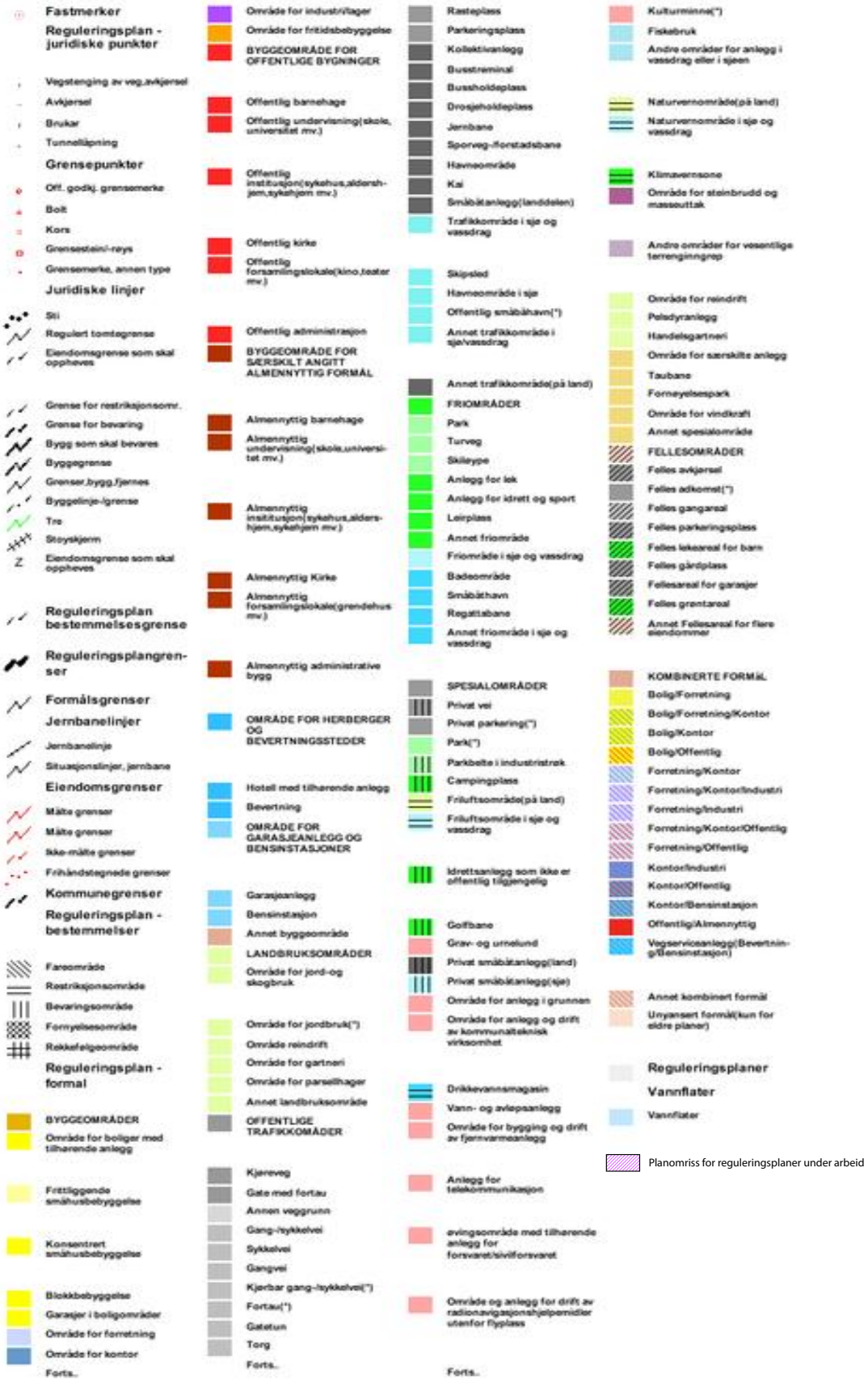
Planområs for reguleringsplaner under arbeid



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

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 210/437/0/0

Eierrepresentant: Bøckmann Lars Andreas

Regningsmottaker: Bøckmann Lars Andreas

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	AUGENSENSVEI 3	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	210	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	437	Oppgitt areal	827 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	821,7 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Augensens vei 3	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1614 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Skrellen - Lia	Valgkrets	Trosvik

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193800769	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		174

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BØCKMANN LARS ANDREAS	Augensens vei 3	1614 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.04.2026	1/1	0	kr 3 919,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.04.2026	1/1	0	kr 488,00
60	ESkatt Bolig	1 896 600,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 6 069,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	86,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 3 767,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	86,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 1 241,00

kr 19 561,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
3458223	100	100	Stipulert forbruk	31.12.2025	2025	86	2372

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 26. januar 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 437 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Augensens vei 3, 1614 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

Kommunen fornyer nå vann-og avløpsledninger i området.
Da må huseierne også oppgradere sine private stikkledninger. Det kan komme pålegg om dette.

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

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
23. Januer 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**210**	Bnr.:	**437**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Augensensvei 3**					

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:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 20.01.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 20.01.2025	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Bøckmann Lars Andreas

Augensens Vei 3

1614 Fredrikstad

Adresse:	Augensens Vei 3 (H - 1 - 1)	**Dato:**	23.01.2026
Bygningsnr:	193800769	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	210 / 437 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Cato Eriksen
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	12396
Tilsyn:	Ikke utført 20.01.2025		
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 røykløp:

Gjelder: Teglskorstein **Plassering:** 1

1 Innekledd skorstein 2 sider utvendig i 1.etasje - utvendig kledning.

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.

Skatteetaten

Dato
19.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 210 Bnr 437 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Augensens vei 3, 1614 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 129 901
Som sekundærbolig:	kr 4 519 603

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Augensens vei 3, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/437/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-19

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Augensens vei 3, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/437/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-01-19

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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-210/437/0

Bruksnavn	AUGENSENSVEI 3	Beregnet areal	821.7
Etablert dato	30.10.1968	Historisk oppgitt areal	827.0
Oppdatert dato	22.09.2025	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
LARS ANDREAS BØCKMANN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
SE - Seksjonering	07.03.2023	07.03.2023	23/2076	
AF - Annen forretningstype	21.02.2023	07.03.2023	23/2076	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	27.07.2015	27.07.2015		
AF - Annen forretningstype	21.11.2012	21.11.2012		
AF - Annen forretningstype	21.11.2012	21.11.2012		
AF - Annen forretningstype	20.11.2012	20.11.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	30.10.1968			
DL - Kart- og delingsforretning	30.10.1968			

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
☑	☐	☐	☐	☐		821.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193800769	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
193800777	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 193800769: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	174.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	174.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	174.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	92.0	0.0	92.0	0.0
K01	0	82.0	0.0	82.0	0.0

Bygning 193800777: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	15.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	15.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

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	15.0	15.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Augensens vei	3		1614 FREDRIKSTAD

Oversiktskart

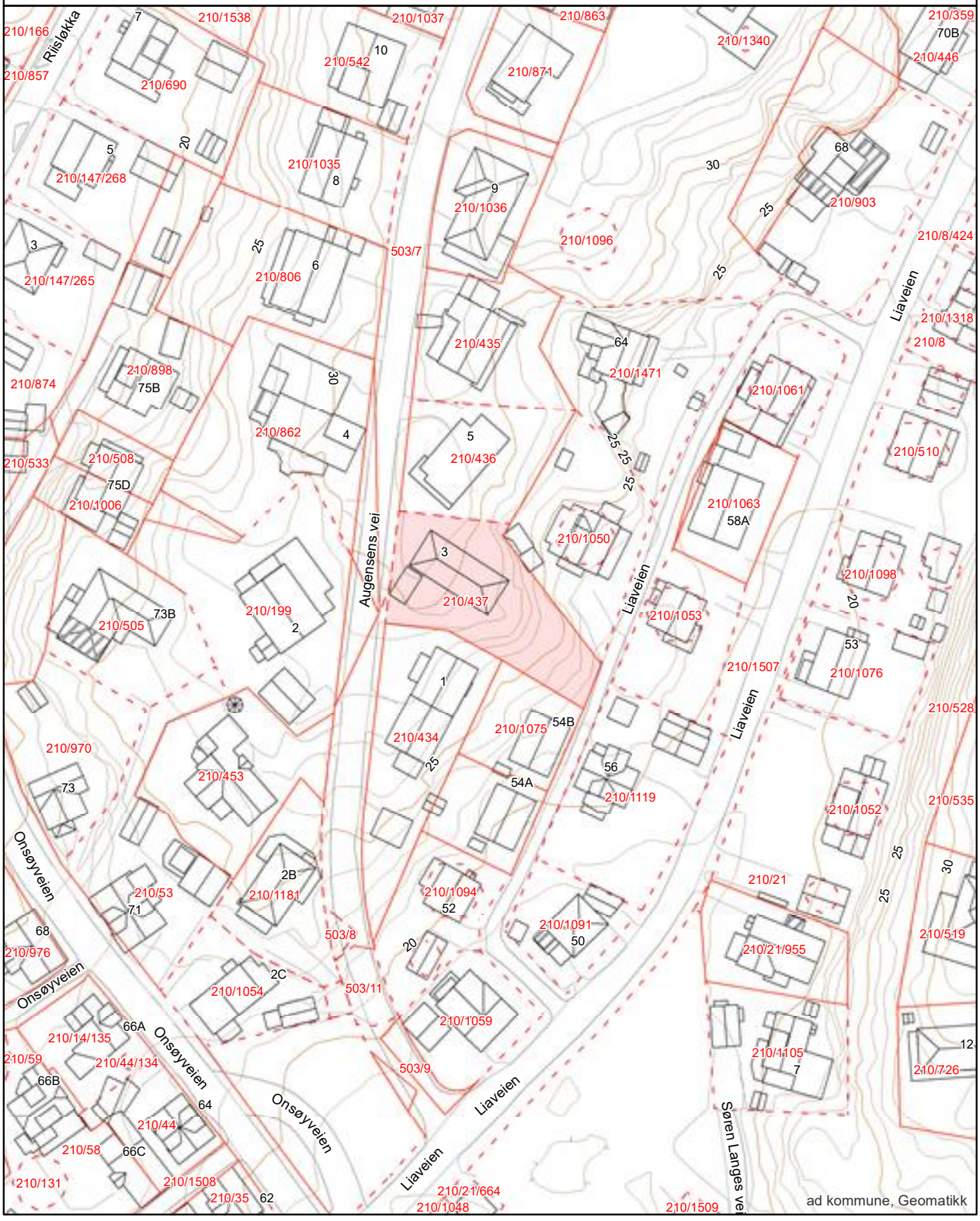
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Augensens vei 3, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/437/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-19

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Augensens vei 3, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/437/0/0

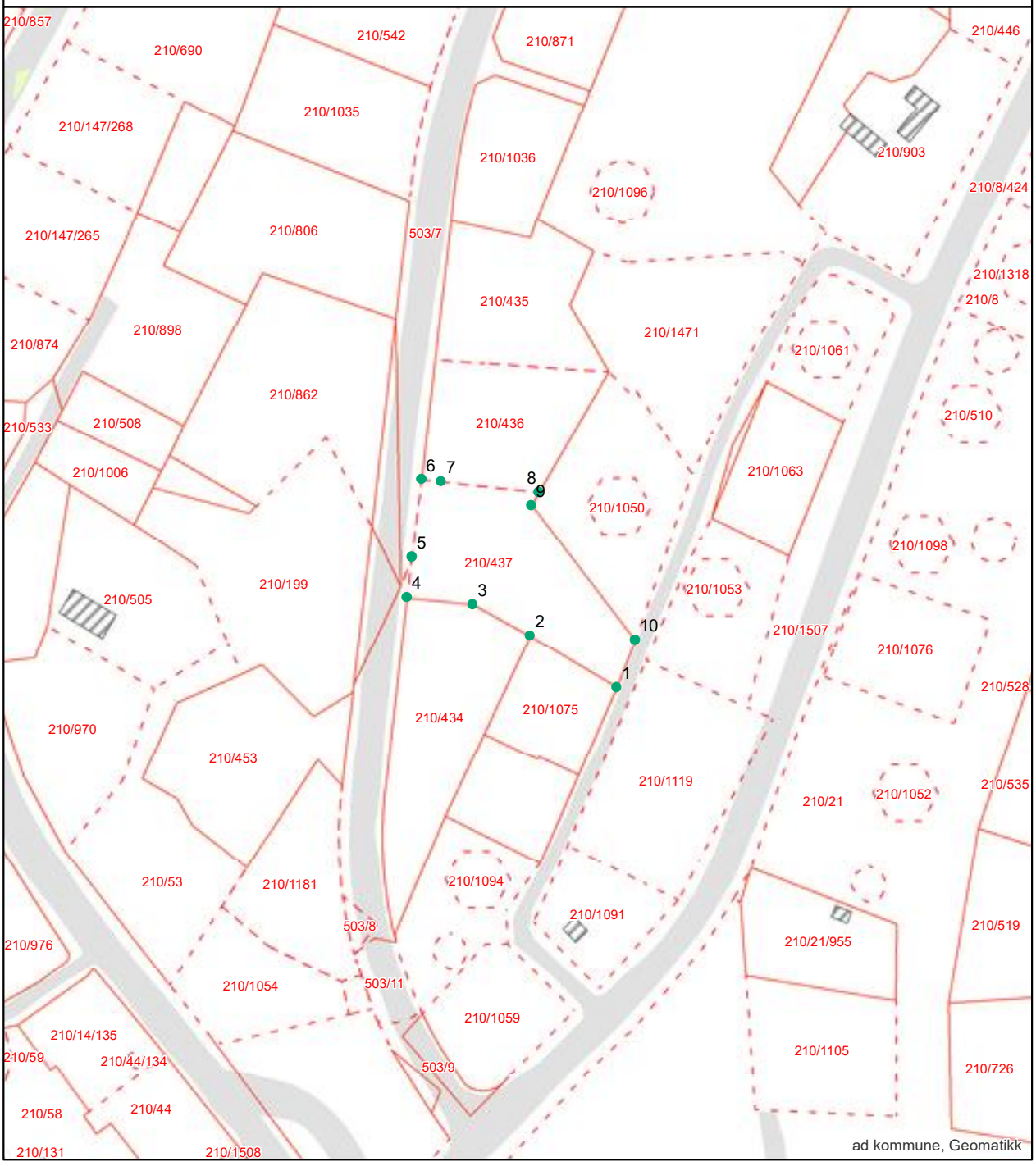
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-19

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 : 19.1.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567107.55796	609593.698459	Ikke spesifisert	18.57	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6567117.03624	609577.739673	Fjell	12.06	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6567122.81544	609567.162568	Ikke spesifisert	12.28	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
4	6567124.16264	609554.958295	Ikke spesifisert	7.56	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
5	6567131.66177	609555.877128	Ikke spesifisert	14.42	Ukjent		Terrengmålt	51	0
6	6567145.96785	609557.606659	Ikke spesifisert	3.68	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
7	6567145.57635	609561.274826	Ikke spesifisert	18.14	Ukjent		Terrengmålt	51	0
8	6567143.57927	609579.28807	Ikke spesifisert	2.79	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
9	6567141.13876	609577.932762	Ikke spesifisert	31.4	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
10	6567116.27166	609597.066718	Ikke spesifisert	9.34	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 19.1.2026

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

Eiendomsrapport for 210 / 437 / 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

Dok. avg. kr. 300,-

SKJØTE

DAGBOKFØRT
28.01.91 00805
FREDRIKSTAD BYRETT

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr.10 bnr.437 med reguleringsbetegnelsen Augensens vei 3 i Fredrikstad til Jon Roger Jacobsen personnr. 080157 [redacted] for kjøpesum kr. 12399,- som er oppgjort på avtalt måte.

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

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

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

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

Fredrikstad, den 14.12.1990

Ordfører

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

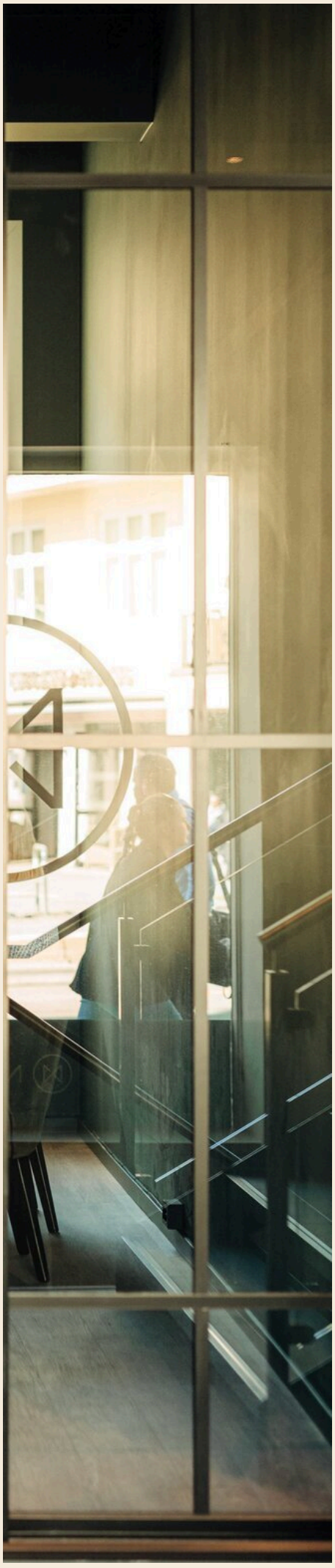
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

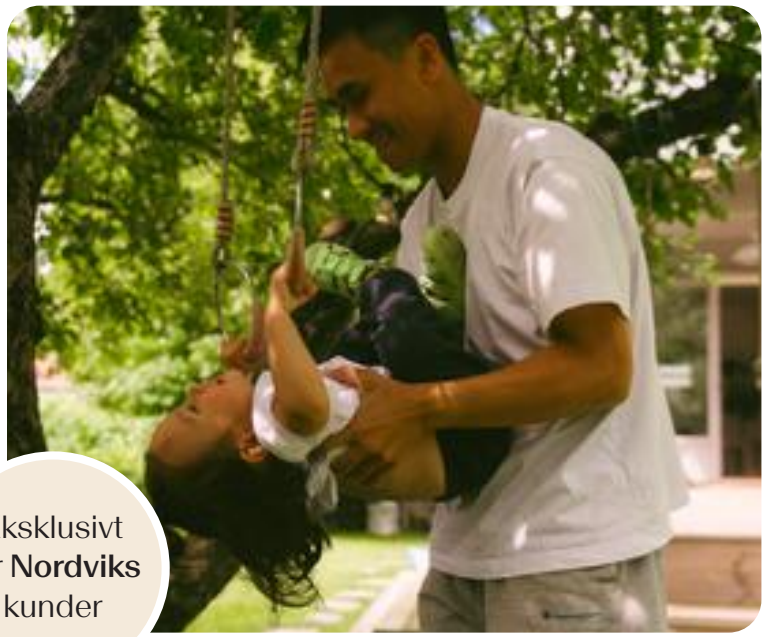
Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0004/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Augensens vei 3 1614 FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 210, bnr 437 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Tonje Aasvangen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Fredrikstad Eiendomsmegling AS
t.aasvangen@nordvikbolig.no
908 38 822