PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

HARESTIEN 18

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Harestien 18, 1615 FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 212, bnr. 194

Markedsverdi

6 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 338 m² BRA-i: 338 m²



Befaringsdato: 27.08.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20247-1903 **Eiendomsverdi ref nr:** JY7617

Autorisert foretak: Boligconsult Takst AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Arnstein Mathisen

Uavhengig Takstingeniør

boligconsult.no@gmail.com

900 34 021

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i et godt etablert boligområde med hovedsakelig boligbebyggelse.
Boligen er oppført i 1990 og går over to etasjer samt kjeller. Det er innredet en leilighet i kjelleren. Det er imidlertid ikke etablert intern trapp mellom boenhetene, og leiligheten vurderes derfor ikke å være lovlig godkjent som egen boenhet.
Boligen har flere konstruksjoner med slitasje og aldersrelatert preg, og det må påregnes behov for oppgraderinger både innvendig og utvendig.
Tomten fremstår som noe slitt og har behov for oppgraderinger og vedlikehold.
Det er integrert garasje i boligen.

Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er takstein på yttertaket.
Det er montert nedløp og takrenner i stål.
Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene.
Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av loftet, og det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tilgang og dokumentasjon er økt usikkerhet om konstruksjonens tilstand og utførelse, noe som kan medføre risiko for skjulte feil eller skader som ikke oppdages i tide.
Kneloft var ikke tilgjengelig på befaringen.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av bygningens utvendige kledning. Veggens bærekonstruksjon er en lukket konstruksjon og har derfor ikke vært tilgjengelig for inspeksjon uten bygningsmessige inngrep. Tilstandsvurderingen er basert på synlige forhold ved befaringstidspunktet og omfatter liggende trekledning. Eventuelle skjulte feil eller skader i bakliggende konstruksjon kan ikke utelukkes på grunnlag av den utførte visuelle kontrollen. Tilstandsgrad (TG) er gitt for kledning.
Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å
se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.
Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å
se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.
Malt ytterdør med glassfelt.
Malt terrassedør med tolags glass, dobbel dør.
Det er balkong i andreetasje i trekonstruksjon.
Det er terrasse i trekonstruksjon med rekkverk.
Noen terrassebord er byttet.
Det er en treplatting utenfor inngangspartiet til kjelleren.
Det er støpt trapp til kjellere, og støpt trapp til 1. etg. Med skifer.

INNVENDIG Gå til side

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.
Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.
Det er montert vedovn i stuen (1. etg.).
Innerrøret i pipen er ikke sjekket.
Gulvet er av betong.
Veggene er utlektet med isolering og plater.
Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen vedr fukt.
Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.
Malt innvendig trapp med tette trinn.
Det er ikke trapp til kjelleren.
Trappen har normal bruksslitasje.
Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmer.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av dører.
Ved befaringen ble det ikke observert synlige tegn på aktivitet fra skadedyr eller spor etter tidligere angrep. Vurderingen er basert på en visuell inspeksjon av tilgjengelige områder samt opplysninger gitt av eier. Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller særskilte skadedyrtekniske undersøkelser, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etg. › Bad
Eier opplyser at badet er fra boligens byggeår, og det foreligger ingen opplysninger om senere totalrehabilitering eller vesentlige oppgraderinger.
Badet har flislagt gulv og flislagte vegger. Gulvet er utstyrt med elektrisk gulvvarme.
Rommet er innredet med baderomsinnredning med dobbel servant, vegghengt klosett, hjørnebadekar og dusjnisje. Badet fremstår med en funksjonell planløsning og en innredning som er vanlig for boliger fra tilsvarende byggeperiode. Sanitærutstyr og overflater er tilpasset badets bruk.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran.
Overflatene bak innredninger er ikke sjekket.
Det er fliser på veggene.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For

Beskrivelse av eiendommen

påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader. Det er montert dusjnisje, vegghengt klosett og baderomsinnredning med speil, samt hjørnebadekar.
Det er montert el-styrt avtrekk men ikke tilluft.
Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke observert fukt i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

Våtrom › 1. etg. › Vaskerom
Det er belegg på gulvet og malt tapet på veggene.
Rommet har en eldre standard.
Det er montert skap og uttak for vaskemaskin, samt utslagsvask.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran.
Overflatene bak innredninger er ikke sjekket.
Overflaten har en eldre standard, og er fra byggeår.
Overflater bak fast innredning er ikke kontrollert, da disse områdene ikke har vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Eldre overflate fra byggeår.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Uttak for vaskemaskin og utslagsvask.
Det er ikke tilfredsstillende utlufting fra rommet.
Det ble boret 73 mm hull i vegg mot svill, og ikke observert fukt i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

Våtrom › 2. etg. › Bad
Badet har belegg på gulvet og fliser på veggene.
Det er montert servant, gulvklosett og dusjkabinett.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran.
Overflatene bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på overflatene.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er belegg på gulvet med oppbrett på vegger.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Det er montert el-styrt avtrekk med tilluft.
Det ble boret 73 mm mor svill, og ikke observert fukt i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

Våtrom › Kjeller › Bad
Badet i kjelleren har en eldre standard.
Det er fliser på gulvet med sokkelflis og malt tapet på veggene.
Det er montert gulvklosett, baderomsinnredning, utslagsvask og dusjkabinett.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran.
Det er malt tapet på veggene og malte himlingsplater.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Det er montert lufteluke i veggen for naturlig avtrekk.
Det er tilstøtende murvegger til rommet, og derfor ikke foretatt hulltaking.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › 1. etg. › Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med profilerte skapfronter.
Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og
andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen.
Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk
er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringsdagen.
Innredningen har integrerte hvitevarer.
Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte skapfronter.
Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og
andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen.
Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk
er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det er ikke montert avtrekksvifte over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg
selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige
og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette
eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Synlig del av innvendige avløpsrør i plast.
Stakemulighet via sluk i gulv.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig

Beskrivelse av eiendommen

vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg
selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige
og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette
eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger i enkelte rom.
Varmtvannstanken er plassert i bod i kjelleren.
Berederen er fra byggeår.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet.
Det er montert brannslukningsapparat og brannvarsler.
Branntekniske forhold er ikke særskilt kontrollert som en del av denne tilstandsrapporten. Vurderingen er begrenset til en visuell registrering av tilgjengelige og synlige forhold ved befaringen. Rapporten innebærer ingen kontroll eller verifikasjon av at bygningen oppfyller gjeldende branntekniske krav eller byggtekniske forskrifter. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering av bygningens brannsikkerhet, anbefales dette utført av kvalifisert branntekniske rådgiver.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.
Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og
stabilitet i masser.
Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.
Det kan imidlertid ikke garanteres at det er mangler på dreneringen, da denne er en lukket konstruksjon.
TG er satt i hht alder, og en visuell besiktigelse.
Grunnmuren er pusset utvendig over terreng. Store deler av grunnmuren ligger under terreng og er ikke kontrollert, da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for visuell inspeksjon.

Det er utforede vegger i kjelleren. Utforede kjellervegger mot grunnmur anses som en risikokonstruksjon, da eventuell fukt fra grunnen eller grunnmuren kan være skjult bak utforingen og dermed ikke avdekkes ved en visuell kontroll. Det kan derfor ikke utelukkes at det forekommer fukt eller andre forhold i konstruksjonen som ikke er synlige.
Det er oppført en fortøtningsmur ved nedgangen til kjelleren.
Muren er i murblokker og er pusset, samt malt.
Tomten er opparbeidet med gårdsplass og adkomstarealer, samt hagearealer med plen, beplantning og øvrig vegetasjon. Utearealene fremstår som naturlig tilpasset boligen og gir gode muligheter for opphold og bruk. Terrenget på eiendommen er tilnærmet flatt.
Det er asfalt og belegningsstein i gårdsplassen.
VA-ledningene ligger i en lukket konstruksjon og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll eller nærmere vurdering.
Tilstandsgraden (TG) er derfor i hovedsak basert på ledningenes alder og opplysninger gitt av eier.

Det er ikke foretatt rørinspeksjon, og rørenes innvendige tilstand er derfor ikke kjent. Dersom det er ønskelig å avklare tilstanden nærmere, anbefales det å gjennomføre en rørinspeksjon med kamera.

Opplysningene er gitt av eier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	338 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	338 m²
Totalpris	6 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	9 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

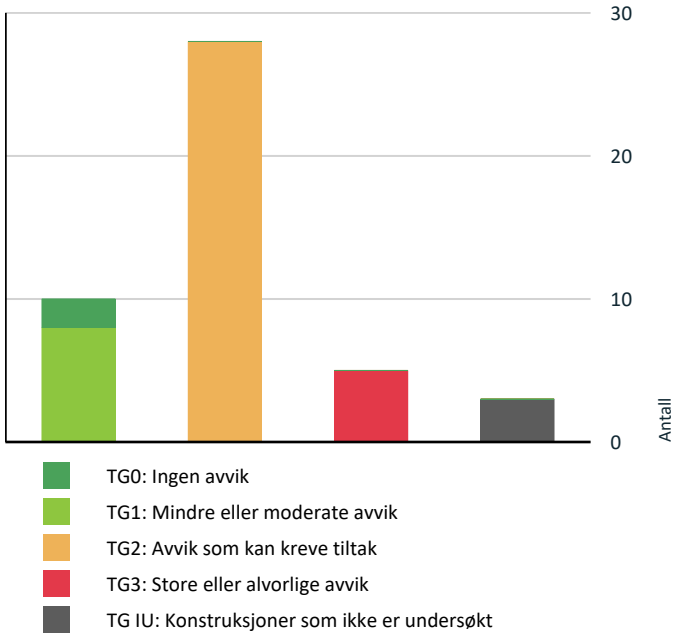
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger.
Det anbefales å fremskaffe godkjente tegninger.
Ei heller om boligen er tilbygget, ombygget eller bruksendret.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

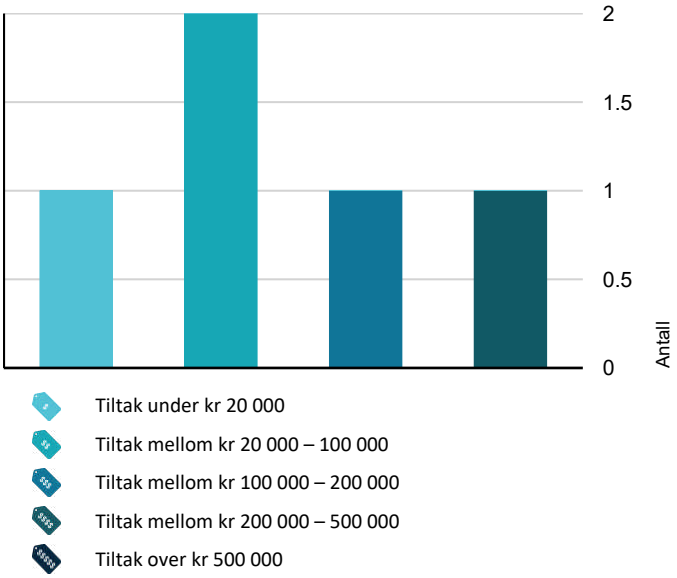
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie.
Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter.
Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Rapporten er utarbeidet etter eget skjønn og opplysninger fra eier.
Det kan ikke utelukkes at det kan bli avdekket ytterligere skader ved åpning av konstruksjoner, disse er ikke tatt med i beregningen, og vil komme som tillegg.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer d

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etg. > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. etg. > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etg. > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etg. > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etg. > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etg. > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etg. > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etg. > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. etg. > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. etg. > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etg. > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1990

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Deler av bygget har en noe enklere standard.

Vedlikehold
Bygget har behov for oppgraderinger både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taksteinen har slitt overflate.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er montert nedløp og takrenner i stål.
Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene.

Vurdering av avvik:
• Takrenner og nedløp fra 1991

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Takrenner og nedløp bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å sikre god funksjon og hindre vannskader på bygningen. Eldre takrenner og nedløp har økt risiko for lekkasjer og tette rør, noe som kan føre til fuktskader på fasade og grunnmur.

Det er ukjent hvor nedløpene er ført til grunn.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av loftet, og det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen. Konsekvensen av manglende tilgang og dokumentasjon er økt usikkerhet om konstruksjonens tilstand og utførelse, noe som kan medføre risiko for skjulte feil eller skader som ikke oppdages i tide. Kneloft var ikke tilgjengelig på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Innhent dokumentasjon om mulig.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er foretatt en visuell inspeksjon av bygningens utvendige kledning. Veggens bærekonstruksjon er en lukket konstruksjon og har derfor ikke vært tilgjengelig for inspeksjon uten bygningsmessige inngrep. Tilstandsvurderingen er basert på synlige forhold ved befaringstidspunktet og omfatter liggende trekledning. Eventuelle skjulte feil eller skader i bakliggende konstruksjon kan ikke utelukkes på grunnlag av den utførte visuelle kontrollen. Tilstandsgrad (TG) er gitt for kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Deler av kledningen har værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det bør gjennomføres overflatebehandling eller utskifting av værslitt kledning for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte- og fuktskader i veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Vinduene har slitasje på utvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Det bør utføres vedlikehold som skraping og maling av utvendige overflater for å hindre videre forvitring og råteskader.
Dersom dette ikke utføres, øker risikoen for redusert levetid og behov for utskifting av vinduene.

TG 0 Takvinduer

Beskrivelse

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.
I hht eier er vinduene i 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt.
Malt terrassedør med tolags glass, dobbel dør.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Tilstandsrapport







TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong i andreetasje i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Balkongen har slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene på balkongen bør vedlikeholdes eller utbedres for å hindre videre slitasje og forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på balkongen.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasse i trekonstruksjon med rekkverk.
Noen terrassebord er byttet.

Vurdering av avvik:

• Det er slitte overflater på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Slitte overflater på terrassegulvet bør utbedres ved sliping, behandling eller utskifting av terrassebord for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og skader på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er støpt trapp til kjelleren, og støpt trapp til 1. etg. med skifer i trinn.

Vurdering av avvik:

• Trappen til kjelleren har slitt overflate.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Overflaten på trappen bør utbedres for å forhindre videre slitasje og redusert levetid.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt risiko for skader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje i hht alder.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.
Eier opplyser at de fleste veggene og himlingen er malte i august 2026.

Vurdering av avvik:

• Enkelte overflater har mer bruksslitasje, dette gjelder spesielt i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre eller oppgradere overflater med mer bruksslitasje for å opprettholde et godt innemiljø og estetisk standard. Dersom dette ikke gjøres, kan det føre til ytterligere slitasje og redusert levetid på overflatene.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er montert vedovn i stuen (1. etg.).
Innerrøret i pipen er ikke sjekket.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong.
Veggene er utlektet med isolering og plater.
Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen vedr fukt.
Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• Det er utformede vegger i kjelleren, noe som anses som en risikokonstruksjon for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

• Utforede vegger i kjeller bør følges opp og tilstanden overvåkes jevnlig, da dette er en risikokonstruksjon med økt fare for fuktskader og skjulte skader i konstruksjonen. Eventuelle tegn til fukt eller skade bør utbedres raskt for å unngå videre skadeutvikling.





⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt innvendig trapp med tette trinn.
Det er ikke trapp til kjelleren.
Trappen har normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmer.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av dører.

Vurdering av avvik:

• Det er bruksslitasje på dører og karmer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes lokal utbedring eller utskifting av dører og karmer med bruksslitasje, for å opprettholde funksjon og estetikk.
Dersom slitasjen ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse og redusert levetid på dørene.





Furudører i kjelleren.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved befaringen ble det ikke observert synlige tegn på aktivitet fra skadedyr eller spor etter tidligere angrep. Vurderingen er basert på en visuell inspeksjon av tilgjengelige områder samt opplysninger gitt av eier. Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller særskilte skadedyrtekniske undersøkelser, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

VÅTROM

1. ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra før år 2000, og det foreligger ikke opplysninger om at rommet senere er totalrehabilitert. Det foreligger begrenset eller ingen dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt og øvrig oppbygging. Badet har eldre konstruksjoner og løsninger. Membran/tettesjikt og utførelse av skjulte konstruksjoner kan ikke kontrolleres visuelt uten inngrep. Det må derfor påregnes at tettesjikt og øvrige våtromskonstruksjoner har nådd eller nærmer seg forventet brukstid.

Overflater, sluk, sanitærutstyr, ventilasjon og øvrige synlige forhold er vurdert ved visuell kontroll.

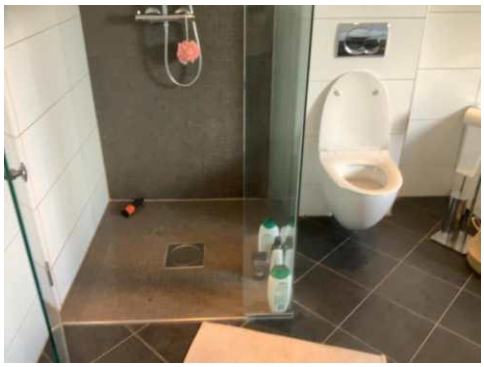
Konsekvens: Eldre våtromskonstruksjoner innebærer økt risiko for svikt i tettesjikt og påfølgende fuktskader. Eventuell svikt i membran/tettesjikt kan medføre fuktskader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak: Det anbefales å planlegge for rehabilitering av badet. Ved en eventuell rehabilitering bør våtrommet bygges opp på nytt med dagens løsninger og krav til tettesjikt, fall, sluk og ventilasjon.

Gulv: Flislagt gulv. Fallforhold er kontrollert, og ikke tilfredsstillende.
Vegger: Flislagte vegger.
Sluk: Eldre sluk.
Ventilasjon: Naturlig avtrekk.
Sanitærutstyr: Servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport



1. ETG. > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETG. > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflatene bak innredninger er ikke sjekket.
Det er fliser på veggene.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.



1. ETG. > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

1. ETG. > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport

1. ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader. Det er montert dusjnisje, vegghengt klosett og baderomsinnredning med speil, samt hjørnebadekar.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETG. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert el-styrt avtrekk men ikke tilluft.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

1. ETG. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke observert fukt i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.



1. ETG. > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra før år 2000, og det foreligger ikke opplysninger om at rommet senere er totalrehabilitert. Det foreligger begrenset eller ingen dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt og øvrig oppbygging.
Vaskerommet har eldre konstruksjoner og løsninger. Membran/tettesjikt og utførelse av skjulte konstruksjoner kan ikke kontrolleres visuelt uten inngrep. Det må derfor påregnes at tettesjikt og øvrige våtromskonstruksjoner har nådd eller nærmer seg forventet brukstid.

Overflater, sluk, sanitærutstyr, ventilasjon og øvrige synlige forhold er vurdert ved visuell kontroll. Generelt slitte overflater.

Konsekvens: Eldre våtromskonstruksjoner innebærer økt risiko for svikt i tettesjikt og påfølgende fuktskader. Eventuell svikt i membran/tettesjikt kan medføre fuktskader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak: Det anbefales å planlegge for rehabilitering av badet. Ved en eventuell rehabilitering bør våtrommet bygges opp på nytt med dagens løsninger og krav til tettesjikt, fall, sluk og ventilasjon.

Gulv: Belegg. Fallforhold er kontrollert, og er ikke tilfredsstillende.
Vegger: Tapet.
Sluk: Eldre sluk.
Ventilasjon: Naturlig avtrekk.
Sanitærutstyr: Uttak for vaskemaskin og utslagsvask.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETG. > VASKEROM

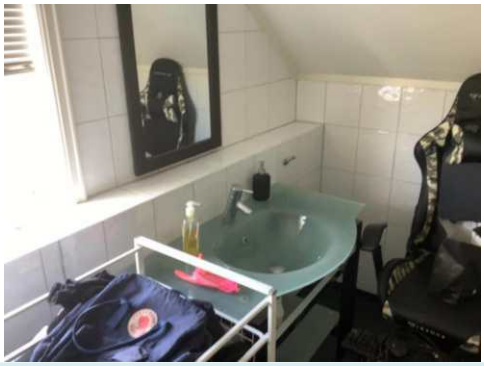
TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret 73 mm hull i vegg mot svill, og ikke observert fukt i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

Tilstandsrapport





2. ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har belegg på gulvet og fliser på veggene.
Det er montert servant, gulvklosett og dusjkabinett.
I hht eier er badet fra 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier





2. ETG. > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETG. > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflatene bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på overflatene.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

2. ETG. > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er belegg på gulvet med oppbrett på vegger.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det er lite motfall til sluket fra døren, ca 5 mm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETG. > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.



2. ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

2. ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert el-styrt avtrekk med tilluft.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

2. ETG. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret 73 mm mot svill, og ikke observert fukt i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er fra før år 2000, og det foreligger ikke opplysninger om at rommet senere er totalrehabilitert. Det foreligger begrenset eller ingen dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt og øvrig oppbygging. Badet har eldre konstruksjoner og løsninger. Membran/tettesjikt og utførelse av skjulte konstruksjoner kan ikke kontrolleres visuelt uten inngrep. Det må derfor påregnes at tettesjikt og øvrige våtromskonstruksjoner har nådd eller nærmer seg forventet brukstid.

Overflater, sluk, sanitærutstyr, ventilasjon og øvrige synlige forhold er vurdert ved visuell kontroll. Generelt slitte overflater.

Konsekvens: Eldre våtromskonstruksjoner innebærer økt risiko for svikt i tettesjikt og påfølgende fuktskader. Eventuell svikt i membran/tettesjikt kan medføre fuktskader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak: Det anbefales å planlegge for rehabilitering av badet. Ved en eventuell rehabilitering bør våtrommet bygges opp på nytt med dagens løsninger og krav til tettesjikt, fall, sluk og ventilasjon.

Gulv: Flislagt gulv. Fallforhold er kontrollert, og er ikke tilfredsstillende.
Vegger: Malt tapet på veggene..
Sluk: Eldre sluk.
Ventilasjon: Naturlig avtrekk.
Sanitærutstyr: Servant, toalett, utslagsvask og dusjkabinett.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tilstøtende murvegger til rommet, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

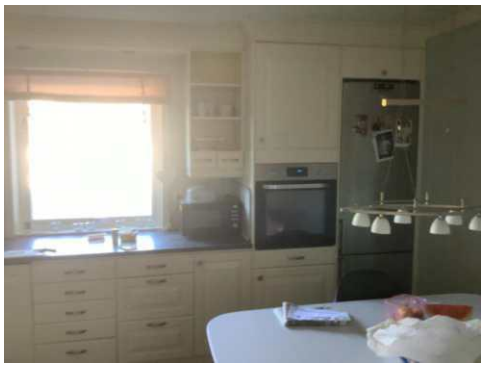
Kjøkkenet har innredning med profilerte skapfronter.
Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen.
Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringsdagen.
Innredningen har integrerte hvitevarer.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Eldre innredning med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Innredningen fungerer normalt, men det må påregnes behov for utskifting eller oppgradering på sikt grunnet aldersrelatert slitasje. Konsekvensen er hovedsakelig estetisk og funksjonell, med økt risiko for ytterligere slitasje eller skader over tid.







1. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Årstall: 25 **Kilde:** Eier

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med glatte skapfronter.
Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen.
Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringsdagen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.



KJELLER > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse
Det er ikke montert avtrekksvifte over komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig del av innvendige avløpsrør i plast.
Stakemulighet via sluk i gulv.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert i bod i kjelleren.
Berederen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

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



Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

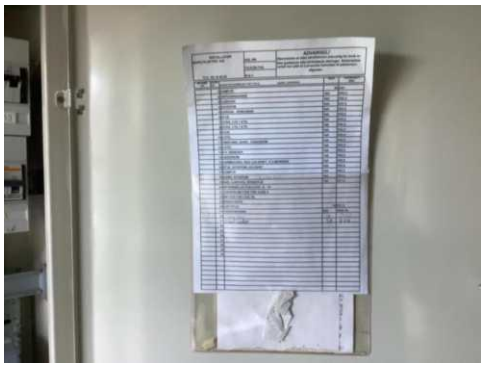
Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Deler av elanlegget er frakoblet for kjelleren. Eiers opplysning.







Det mangler deksel på stikkontakter.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er montert brannslukningsapparat og brannvarsler. Branntekniske forhold er ikke særskilt kontrollert som en del av denne tilstandsrapporten. Vurderingen er begrenset til en visuell registrering av tilgjengelige og synlige forhold ved befaringen. Rapporten innebærer ingen kontroll eller verifikasjon av at bygningen oppfyller gjeldende branntekniske krav eller byggtekniske forskrifter. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering av bygningens brannsikkerhet, anbefales dette utført av kvalifisert branntekniske rådgiver.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.
Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.
Det kan imidlertid ikke garanteres at det er mangler på dreneringen, da denne er en lukket konstruksjon.
TG er satt i hht alder, og en visuell besiktigelse.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

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

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er pusset utvendig over terreng. Store deler av grunnmuren ligger under terreng og er ikke kontrollert, da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for visuell inspeksjon.

Det er utforede vegger i kjelleren. Utforede kjellervegger mot grunnmur anses som en risikokonstruksjon, da eventuell fukt fra grunnen eller grunnmuren kan være skjult bak utforingen og dermed ikke avdekkes ved en visuell kontroll. Det kan derfor ikke utelukkes at det forekommer fukt eller andre forhold i konstruksjonen som ikke er synlige.

Vurdering av avvik:

• Det er noe avskaling på muren.

• Det er målt forhøyede fuktverdier i utforet vegg i kjelleren mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Avskaling på muren bør utbedres for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen.
Skjulte konstruksjoner bak utforede vegger medfører økt risiko for skjulte fukt- eller råteskader, og det anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av tilstanden.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til de forhøyede fuktverdiene i utforet vegg mot grunnmur.
Tiltak for å utbedre eventuelle fuktproblemer bør iverksettes for å unngå risiko for skjulte skader, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av konstruksjonen.

I kjelleren er det målt forhøyede fuktverdier i utforet vegg.

Tilstandsrapport





TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er oppført en fortøtningsmur ved nedgangen til kjelleren.
Muren er i murblokker og er pusset, samt malt.







TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med gårdsplass og adkomstarealer, samt hagearealer med plen, beplantning og øvrig vegetasjon. Utearealene fremstår som naturlig tilpasset boligen og gir gode muligheter for opphold og bruk. Terrenget på eiendommen er tilnærmet flatt.
Det er asfalt og belegningsstein i gårdsplassen.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er sprekker og ujevnheter i spesielt asfalten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

VA-ledningene ligger i en lukket konstruksjon og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll eller nærmere vurdering. Tilstandsgraden (TG) er derfor i hovedsak basert på ledningenes alder og opplysninger gitt av eier.

Det er ikke foretatt rørinspeksjon, og rørenes innvendige tilstand er derfor ikke kjent. Dersom det er ønskelig å avklare tilstanden nærmere, anbefales det å gjennomføre en rørinspeksjon med kamera.

Opplysningene er gitt av eier.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

338 m²/338 m²

Enebolig: 3 Stuer, 2 Gang, 2 Kjøkken, 5 Soverom, 3 Bad, Entré, Vaskerom, Garasje, 3 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 9 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**6 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 200 000**

Markedsvurdering
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.
Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mikkelsbærveien 7 ,1615 FREDRIKSTAD 236 m² 2012 4 sov	23-01-2025	9 450 000	**9 300 000**		9 300 000	**38 115**
2	Tyttebærsvingen 7 ,1615 FREDRIKSTAD 277 m² 2016 6 sov	08-01-2023	10 750 000	**10 150 000**		10 150 000	**36 643**
3	Ambjørnrødveien 23 ,1615 FREDRIKSTAD 207 m² 2003 5 sov	05-06-2024	7 000 000	**7 000 000**		7 000 000	**33 816**
4	Rådyrveien 23 ,1615 FREDRIKSTAD 214 m² 2000 5 sov	12-11-2024	6 900 000	**6 700 000**		6 700 000	**30 594**
5	Gunhilds vei 10 ,1614 FREDRIKSTAD 188 m² 1973 4 sov	15-12-2024	6 250 000	**6 000 000**		6 000 000	**29 851**
6	Dyrefaret 9 ,1615 FREDRIKSTAD 221 m² 2000 4 sov	10-02-2026	7 690 000	**7 400 000**		7 400 000	**29 719**
7	Dyrefaret 2 ,1615 FREDRIKSTAD 188 m² 2002 5 sov	22-05-2024	6 500 000	**6 350 000**		6 350 000	**26 240**
8	Riisløkka 53A ,1614 FREDRIKSTAD 294 m² 1963 2 sov	04-06-2025	8 190 000	**7 890 000**		7 890 000	**25 048**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		11 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 140 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**8 700 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**8 700 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**9 900 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

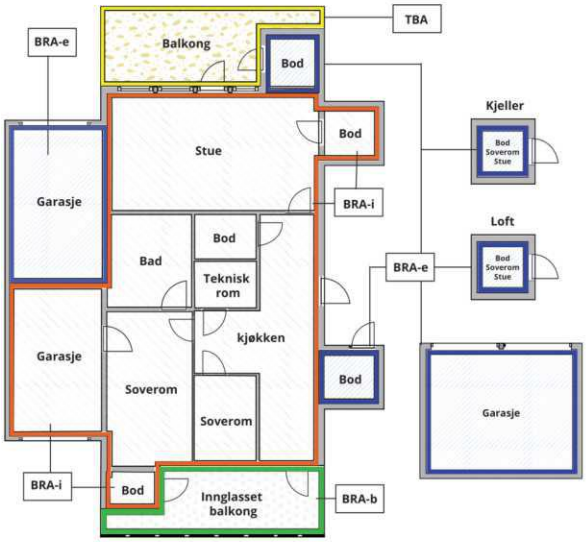
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etg.	132			132	41
2. etg.	72			72	9
Halvplan (garasje)	28			28	
Kjeller	106			106	
SUM	**338**				**50**
SUM BRA	**338**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.	Stue, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, entré, vaskerom		
2. etg.	Loftstue, soverom, soverom 2, bad		
Halvplan (garasje)	Garasje		
Kjeller	Soverom, stue, kjøkken, bad, bod, bod 2, bod 3, gang		

Kommentar

Kjelleren er innredet som en separat boenhet med egen inngang, stue, kjøkken, soverom, bad og boder.
Det foreligger ikke dokumentasjon på at kjelleren er godkjent som separat boenhet.
Arealet er medtatt som BRA-i.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger. Det anbefales å fremskaffe godkjente tegninger.
Ei heller om boligen er tilbygget, ombygget eller bruksendret.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyser at det er utført malerarbeider på vegger, lister og tak.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Manglende godkjenning av endret bolig, kan føre til at deler av boligen ikke er godkjent til dagens bruk.
I hht kart fra Statens vegvesen ligger eiendommen utenfor utvendig støysone. Det er ikke fremlagt energiattest for boligen.
Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Det er ikke trapp mellom hovedenhetene og leiligheten i kjelleren.
Det er ikke tilfredsstillende rømningsvei og lysforhold i bruksrom i kjelleren.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	212	194		0	744 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Harestien 18

Hjemmelshaver
Jonsson Björn Olof Joacim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde bestående av boliger. Området fremstår som rolig og godt utbygd, og har ca 8-10 minutters bilkjøring til Fredristad sentrum.

Adkomstvei

Eier opplyser at eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

I hht opplysninger fra Fredrikstad kommune, ligger eiendommen i et område som er regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplass, hage med plen og beplantning.
Tomten er tilnærmet flat.
Dete r belegningsstein og asfalt i gårdsplassen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	
2	14.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Fredrikstad	Oppdragsnr.	108260138
Addresse	Harestien 18		
Postnr.	1615	Sted	FREDRIKSTAD
Selgers navn	Björn Olof Joacim Jonsson		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2011

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Watercircles

Polise/avtalenr.:

1164891

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.09.2026

Signert av *Björn Olof Joacim Jonsson*

Initialer selger:
B J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Dok. avg kr. 720.

TINGLYST 13Sc
- 8 APR. 2003
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 4463

SKJØTE

Innsender (returadresse)
Fredrikstad kommune
Eiendomsavdelingen
1602 Fredrikstad

Eiendommen(e)

Kommnr.	Kommunens navn	Adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Ideell andel
0106	Fredrikstad	Harestien 18	212	194			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	Nei X Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	Nei Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr.5 eller avtale	Nei Ja	Bortfesteren har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	Nei Ja

Beskaffenhet: 1. Bebygd X | 2. Ubebygd

Anvendelse av grunn:

Bolig-eiendom B X	Fritids-eiendom F	Forretning/kontor V	Industri I	Landbruk L	Off. vei K	Annet A

Type bolig:

Frittliggende enebolig FB	Tomanns-bolig TB	Rekkehus/kjede RK	Blokk-leielighet BL	Annet A

Kjøpesum:

Kr. 29.770,-

Utlyst til salg på det frie marked: Ja Nei X

Omsetningstype:

1 Fritt salg X	2 Gave (helt eller delvis)	3 Ekspro-priasjon	4 Tvangs-auksjon	6 Skifte-oppgjør	B Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

Salgsverdi / Avgiftsgrunnlag

Kr.

Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr.	Navn	Ideell andel
00940039541	Fredrikstad kommune	1 / 1

Overdras til

Fødselsnr./Foretaksnr.	Navn	Ideell andel
020569 [redacted]	Lasse Jonassen	½
250968 [redacted]	Cathrine Jonassen	1/2

Særskilte avtaler:

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kjøper må tåle at det gjennom eller over den ubebygde del av tomten føres ledninger for vann, kloakk, overvann, elektrisk strøm, TV/radiosignaler og telefon for andre tomter i området,

Kjøper holder, bekoster og vedlikeholder alt gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendommer dersom kommunen krever det.

Overdragelsen av gnr.212 bnr.194 gjelder bare tomtegrunn i forbindelse med innløsning av festekontrakt.

Festekontrakten på gnr. 212 bnr. 194 skal slettes.

Doknr: 4463 Tinglyst: 08.04.2003 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kjøpers/Erververs underskrift ved innløsning av festetomt:

Sted , dato
Fredrikstad 23.01.2003

Kjøpers/Erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jonassen Cathrine Jonassen	Lasse Jonassen Cathrine Jonassen

Erklæring om sivilstand m.v.

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e ?
Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes ektefelle(r) eller registrert(e) patner(e) bruker som felles bolig?
Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Fredrikstad 23.01.2003.

Utsteders underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG MILJØ, EIENDOM	Svein Øibo Eiendomssjef

Som ektefelle/registret partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registret partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/Vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	H.K. WERWER STAW
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	
KVIPLIEFJELLET 33 1613 FREDRIKSTAD	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	JON GØTHESEN
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	
GRØNLI ALLÉ 17 1605 FR.STAD	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Andre avtaler (tinglyses ikke)

Tinglysning / Påtegninger

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 212	**Bnr:** 194	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Harestien 18		
Areal:	ca 744 m² *		
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 260 Ambjørnrød/Krabberød syd, felt D	**Formål/Hensynssone:** 110 - Boliger	**Godkjent/vedtatt:** mars 17, 1988
Reguleringsbestemmelser: Regbest260_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 212/194/0/0

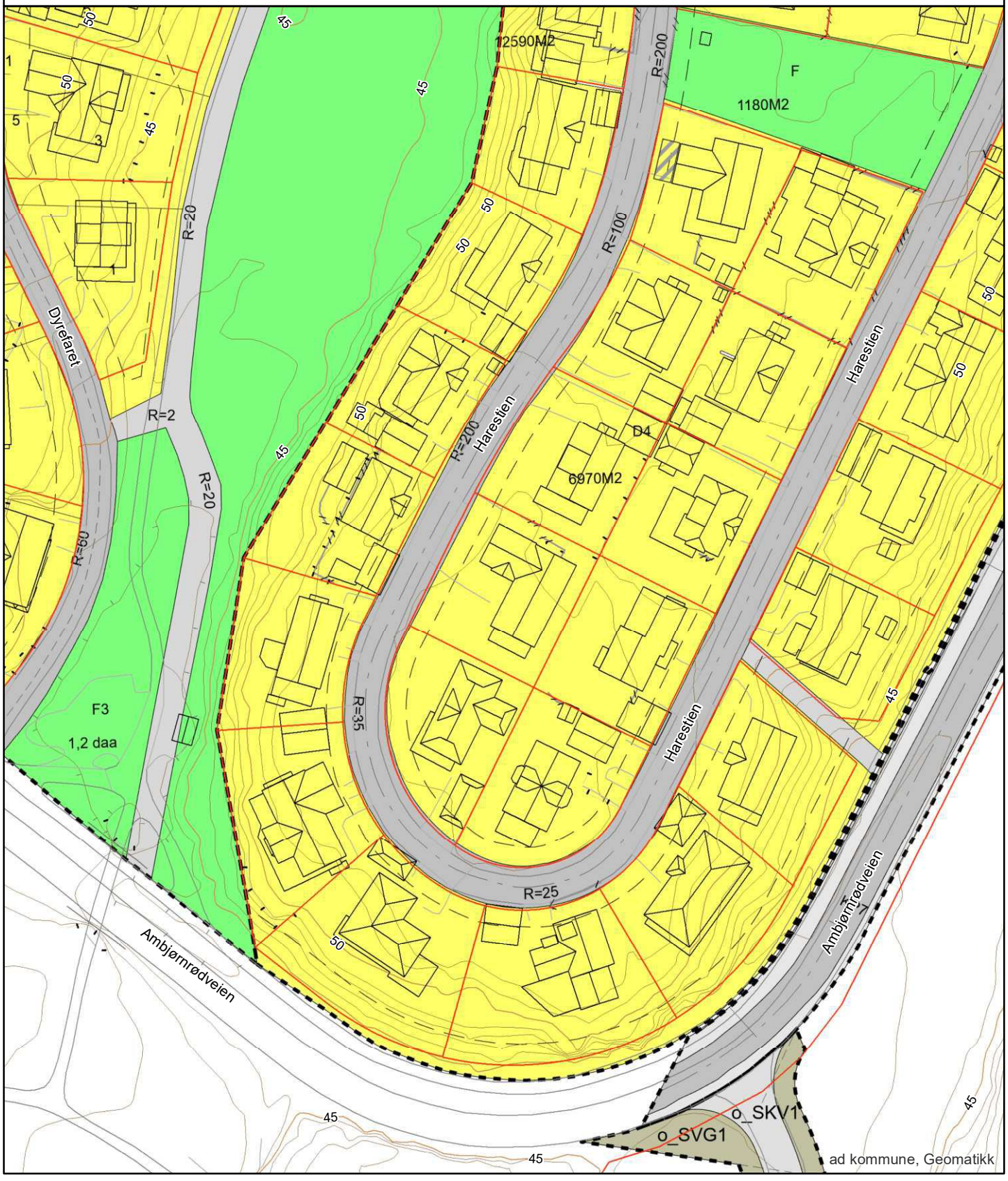
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-13

N

Planident: 260
Ikrafttredelsesdato: 17.3.1988
Plannavn: Ambjørnrød/Krabberød syd, felt D

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.



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 212/194/0/0

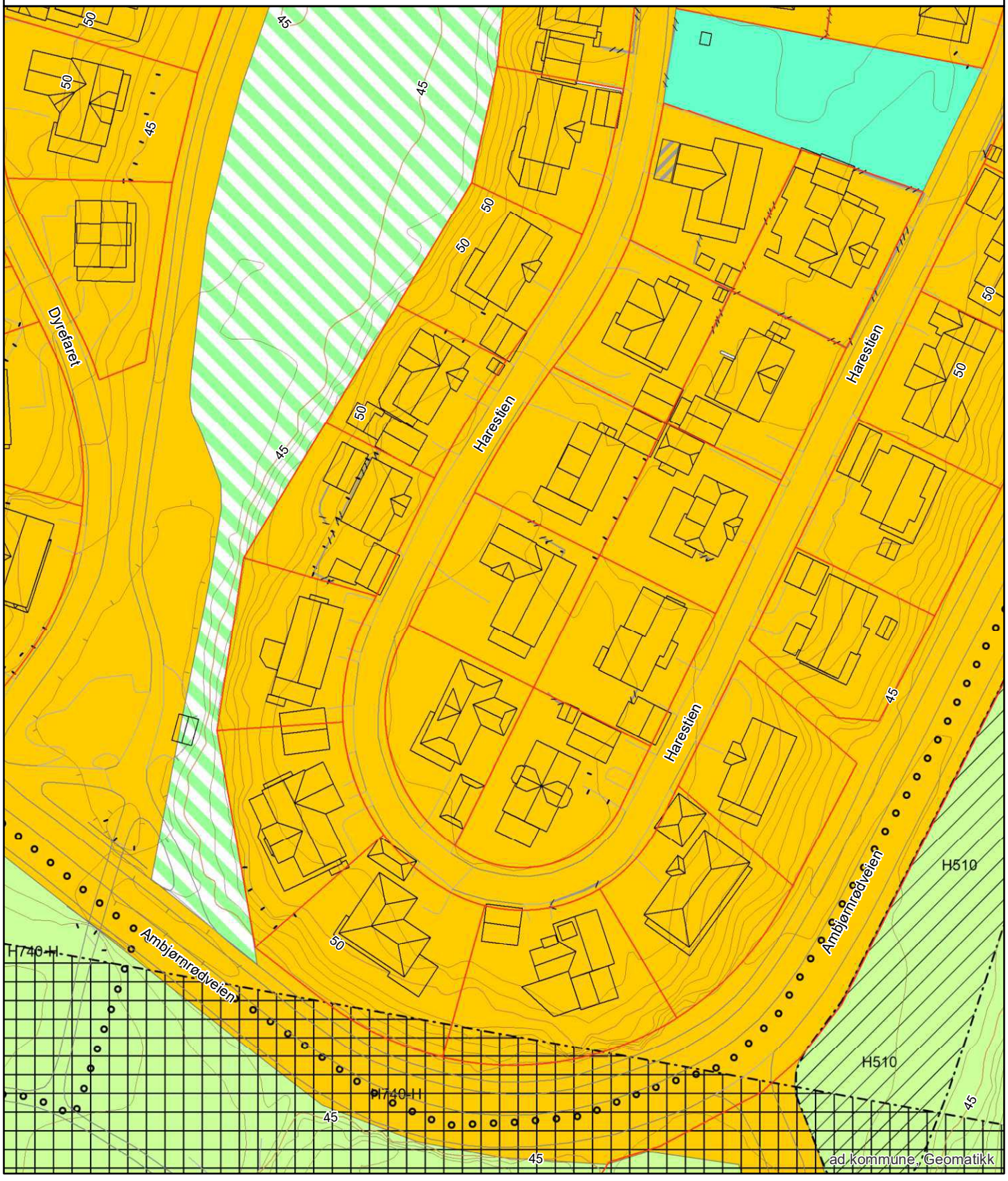
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-13

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.



Plan nr.: 260

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

AMBJØRNRØD/KRABBERØD SYD FELT D

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Reguleringsplan datert: 03.11.87
Bestemmelser datert: 03.11.87, 28.01.88

Bygningsrådets vedtak, dato: 04.11.87
Bystyrets vedtak, dato:

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

BOLIGOMRÅDER

§ 2 I områdene Dl, D2 og D5 kan oppføres bolighus i én etasje med tilhørende garasjer. Det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Bolighusets grunnflate må ikke overstige 25% av tomtens bruttoareal.

§ 3 I områdene D3 og D4 kan oppføres bolighus opptil 1 1/2 etasje. Bolighusets grunnflate må ikke overstige 25% av tomtens bruttoareal.

§ 4 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelse, og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan virksomheter tilknyttet boliger tillates.

§ 5 Boligene tillates plassert 2,0 meter fra nabogrense med vegg utført som brannvegg.

§ 6 Garasje/bod kan oppføres som frittliggende eller som tilbygg til bolighus (evt. i underetasje) der forholdene tilsier det. Garasje/bod kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 35 kvm. Garasje/bod kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene plasseres i nabogrense. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan ved byggemelding for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig.

Når garasjen plasseres vinkelrett på veien, skal avstanden mellom garasjeåpning og regulert veigrense være minimum 5,0 meter.

Når garasjen plasseres parallelt med veien, kan bygningsrådet tillate at avstanden til regulert veiside reduseres til 1,0 meter.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.

§ 7 Bygningene skal i områdene Dl og D2 ha saltak med møne i husets lengderetning lagt parallelt til terrengkoter/veiløp.

§ 8 Bygningene skal i områdene D3, D4 og D5 ha saltak eller tilpasset form til saltak.

§ 9 Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha ensartet takvinkel.

Gesimshøyde fastsettes av bygningsrådet.

§ 10 Boligområdene skal i hensiktsmessig enhet, ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
Parabol og andre antenner er ikke tillatt.

§ 11 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

§ 12 Gjerder og lévegger kan bare oppføres med bygningsrådets samtykke.

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

De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

FRIOMRÅDE/LEKEPLASS

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

§15 Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller elektrisitetsforsyning kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres i friområdet.

TOMTEDELINGS- OG BEBYGGELSESPLAN

§16 Før det kan foretas tomtedeling eller behandling av byggemelding, skal bygningsrådet forelegges til godkjenning tomtedelings- og bebyggelsesplaner for de enkelte deler av området.

UNNTAK

§ 17 Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fredrikstad kommune.

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 212/194/0/0

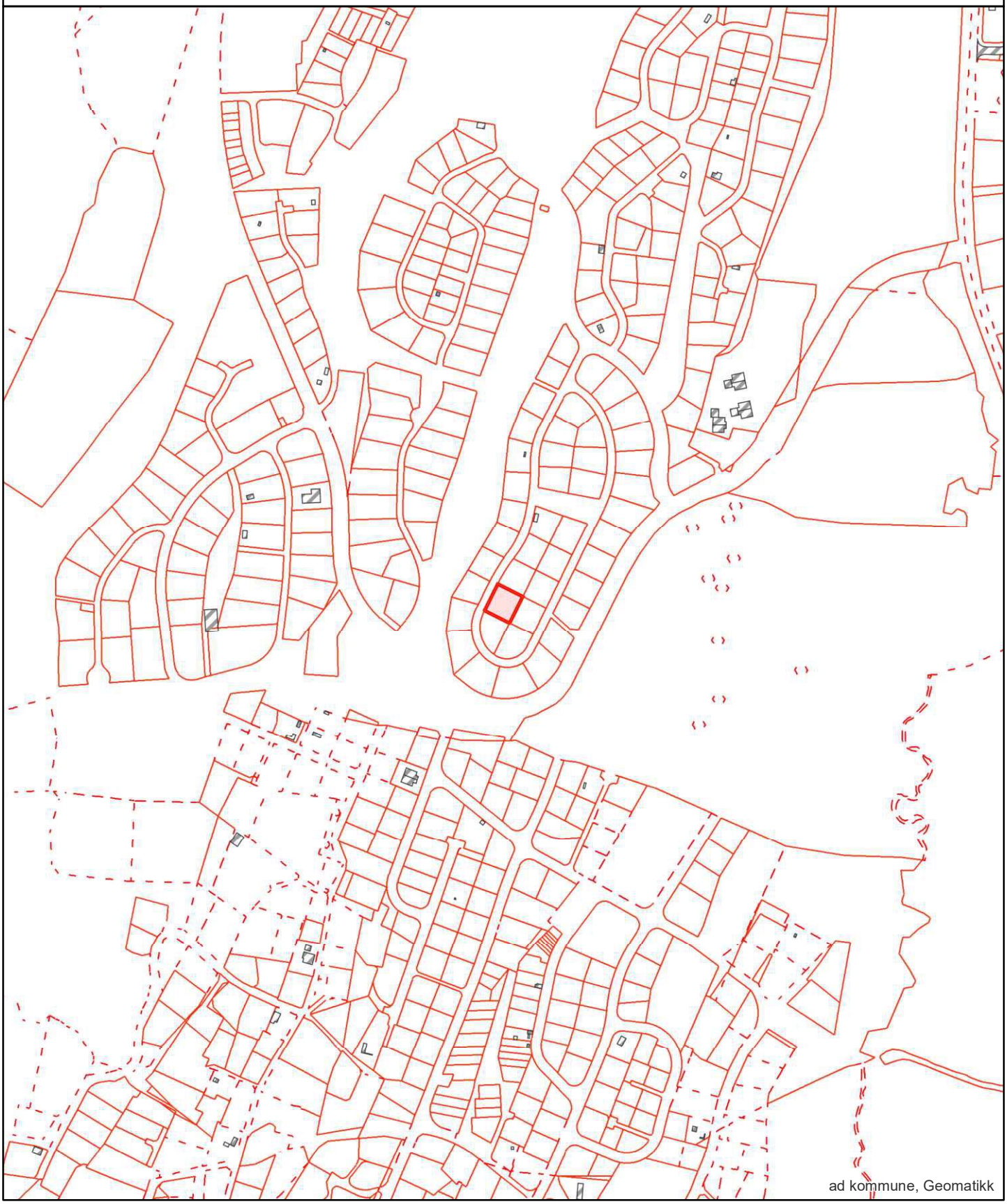
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-05-13

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Grunnkart

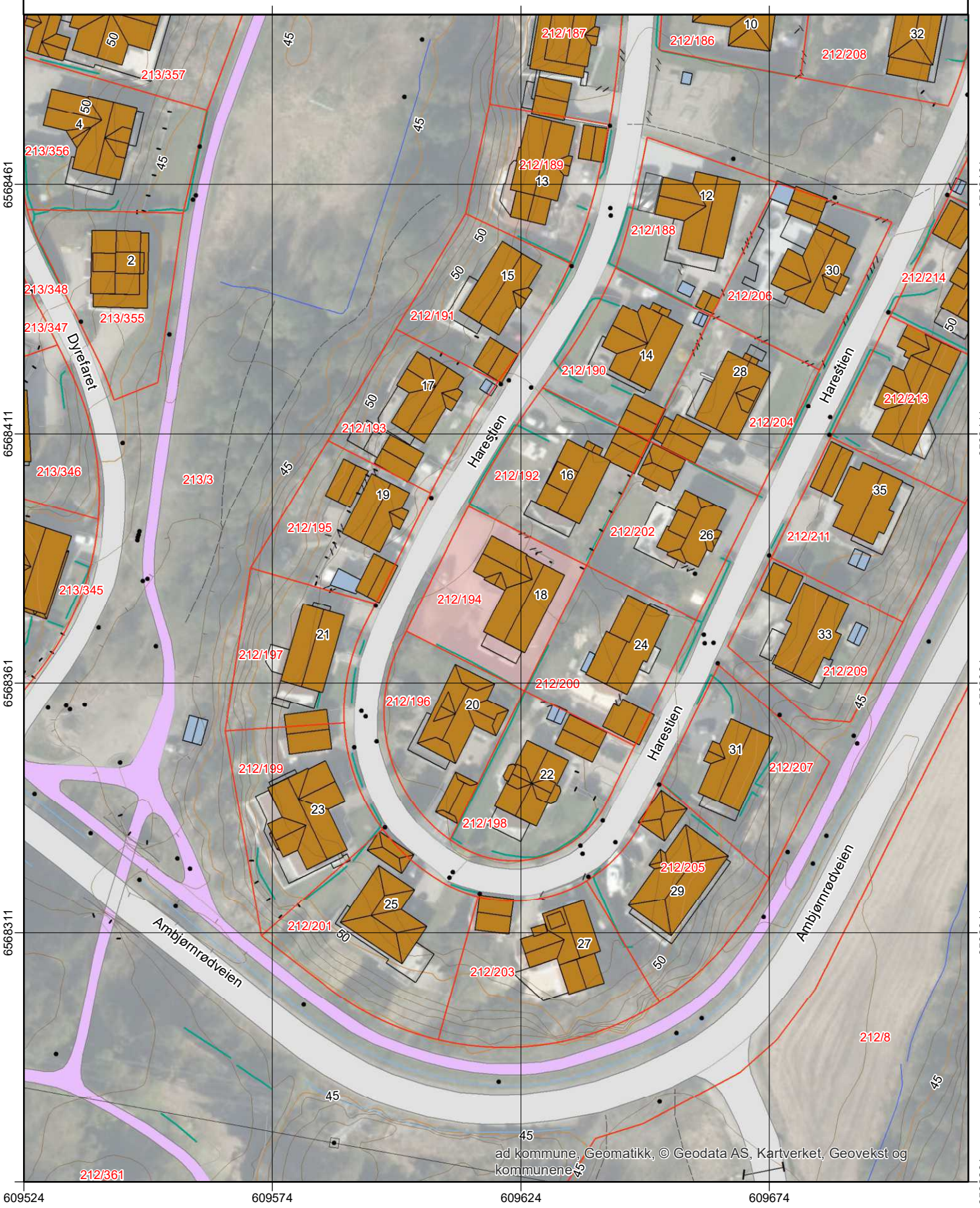
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 212/194/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-13

N

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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 212/194/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-05-13

N

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



Oversiktskart

Adresse: **Harestien 18, 1615 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/212/194/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 744 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.05.2026



Matrikkelkart

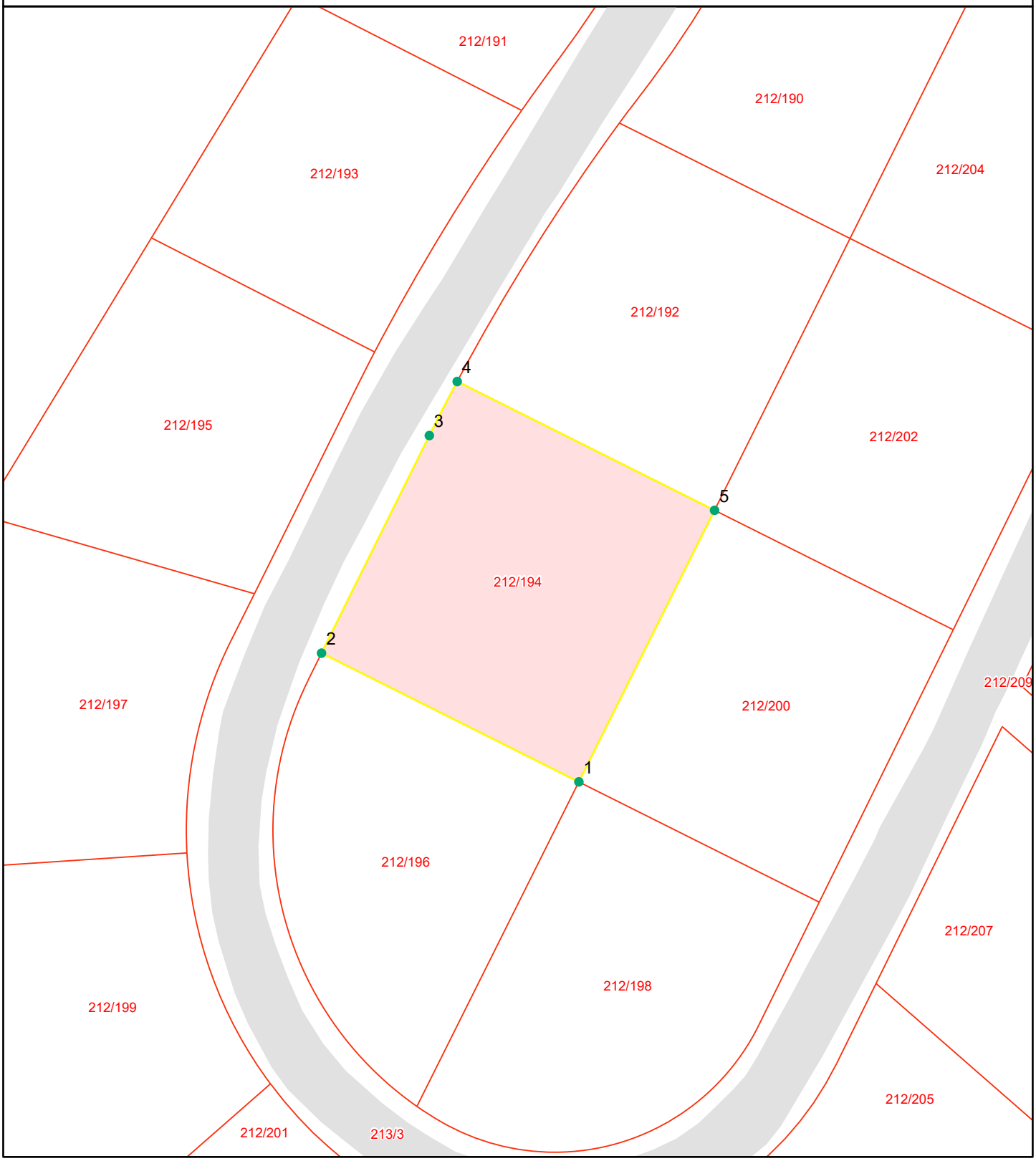
Adresse: **Harestien 18, 1615 Fredrikstad**
Gnr/bnr: **3107/212/194/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 744 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.05.2026

N

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

Beregnet areal: 744 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6568359.91	609624.43	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	14	26.56	0
2	6568371.77	609600.68	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	14	22.39	0
3	6568391.82	609610.63	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	14	5.61	196.501
4	6568396.8	609613.2	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	14	26.56	0
5	6568384.93	609636.95	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	14	27.99	0

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 planprogramet	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
- KB Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GP 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) Infrastruktursone

- 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

- H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- 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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)				
Bebyggelse og anlegg	1001		FF0000	255-000-0	0-255-255-0
Boligbebyggelse	1100		FFFF00	255-255-0	0-0-255-0
Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse	1111		FFFF00	255-255-155	0-0-97-0
Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse	1112		FFFF00	255-255-0	0-0-255-0
Boligbebyggelse blokkbebyggelse	1119				
Fritidsbebyggelse	1120		FFC000	255-204-102	0-51-153
Fritidsbebyggelse frittliggende	1121		FFE7AE	255-231-174	0-9-31-0
Fritidsbebyggelse konsentrert	1122		FFC000	255-204-102	0-51-153
Fritidsbebyggelse blokk	1123				
Næringsbygg	1530				
Serviceområdet	1532	Serviceområdet	CC9900	204-153-0	0-25-255-20
Kjøpesenter	1540	Kjøpesenter	CC9900	204-153-204	0-25-0-0
Forretninger	1550	Forretninger	CC33FF	204-204-255	25-25-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1560	Tjenesteyting	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Barnehage	1561	Barnehage			
Undervisning	1562	Undervisning			
Forskning	1563	Institusjon			
Kirkegårder og gravplasser	1564	Kirkegårdsområde			
Fengselsvirksomhet	1565	Fengselsområde			
Administrasjon	1566	Administrasjon			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1569				
Fritids- og turistformål	1710	Fritid/turistformål	99FFCC	153-153-204	25-25-0-20
Utleiehytter	1571	Utleiehytter			
Campingbygninger	1572	Campingbygninger			
Campingplass	1573	Campingplass			
Idrettsplass	1574	Idrettsplass			
Ridesenter/ridehall	1580	Ridesenter/ridehall	CC9900	204-153-153	0-25-25-20
Motorbasert og motorisert	1581	Motorbasert/motorisert			
Næringsbebyggelse	1590	Næringsbebyggelse	99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
Kontor	1592	Kontor	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Hotell/overnatting	1598	Hotell			
Bevaring	1700	Bevaring			
Naturvern	1740	Naturvern	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Lager	1760	Lager			
Råstoffutvinning/massedeponi/sandfang	1800	Råstoffutvinning/massedeponi/sandfang			
Annen næring	1890		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
Idrettsanlegg	1400	Idrett	99CC00	153-204-0	40-0-255-20
Tilrettelagt	1410	Tilrettelagt			
Motorbasert	1420	Motorsport			
Vannbasert	1430	Vannbasert	66FF00	102-255-0	60-0-255-20
Vannidrettsanlegg	1440	Vannidrettsanlegg	99CC00	153-204-0	40-0-255-20
Golfbane	1450	Golfbane	CCFF33	204-255-51	20-0-204-0
Skiidrettsanlegg	1460	Skiidrettsanlegg	99FF00	153-255-0	40-0-255-20
Hoppbakke	1470	Hoppbakke			
Alpint skianlegg	1480		99CC00	153-204-0	40-0-255-20
Andre typer idrettsgjelde og anlegg	1490		FF9933	255-153-51	0-40-204-0
Gravplasser	1501	Gravplasser			
Gravlunder	1502	Gravlunder			
Kirkegårdsgrav	1503	Kirkegårdsgrav			
Fremtidig gravplass	1504	Fremtidig gravplass			
Urnelundbygg	1505	Urnelundbygg			
Navn - og nummerbygg	1506	Navn - og nummerbygg			
Samferdselsanlegg	1541	Samferdselsanlegg			
Havneanlegg	1542	Havneanlegg			
Persontransportbygg	1550	Persontransportbygg			
Annet transportbygg	1560	Annet transportbygg			
Trafikksentral	1570	Trafikksentral			
Telekommunikasjonsanlegg	1580	Telekommunikasjonsanlegg			
Annet samferdsel- og/eller energibygg og anlegg	1590	Energi og anlegg			
Energiforsyningsanlegg	1600	Energiformål	66CC99	102-204-153	60-0-40-20
Kraftverk	1610	Kraftverk			
Kraftledning	1620	Kraftledning			
Transformatorstasjon	1630	Transformatorstasjon			
Annet energiinfrastruktur	1690	Annet energiformål			
Vann- og avløpsanlegg	1700	Vann- og avløpsanlegg	CC9900	204-153-204	0-25-25-20
Fremtidsformål	1710				
Kommunalteknisk og anleggsmessig formål	1720				
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1900		FFCC66	255-204-0	0-20-153-0
			FFFF00	255-255-0	0-0-153-0
Boligbebyggelse	1901		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/garasjer	1902		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/lagring	1903		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/næring	1904		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/næring/lagring	1905		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/næring/lagring/kontor	1906		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/kontor	1907		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/kontor/lagring	1908		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/kontor/næring	1909		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/kontor/næring/lagring	1910		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Fritidsbebyggelse/fritidsbolig	1911		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Fritidsbebyggelse/utleiehytter	1912		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Fritidsbebyggelse/fritidsbolig/lagring	1913		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Fritidsbebyggelse/garasjer/lagring	1914		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse	1920		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse/lagring	1921		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse/kontor	1922		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse/garasjer/lagring	1923		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse/lagring	1924		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Kontorbebyggelse	1930		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Kontorbebyggelse/lagring	1931		FF33cc	255-51-204	0-80-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Annen bebyggelse og anlegg/kombinert med andre angitte hovedformål	1999		FF33cc	255-51-204	0-80-0-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer	(2000)				
Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer (arealer)	2001		999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010	Veg	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
Kjørebane	2011	Kjørebane			
Rabatt	2012	Rabatt	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013	Torg			
Gatetun	2014	Gatetun	FF6DDB	246-221-219	0-7-9-0
Gang og sykkelveg	2015	Gang/sykkelveg			
Gangveg/gangstrøk	2016	Gangveg (G)			
Sykkelveg/-sti	2017	Sykkelveg/sykkelfelt			
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018	Annen veggrunn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veggrunn - grøntareal	2019		999999	153-153-153	0-0-0-40
Bane (rammeområde/-hensynssone)	2020	Bane	CC9966	204-153-102	0-25-40-20
Bane for persontog	2021	Jernbane			
Bane for kjøring/fortausbane	2022	Sporveg			
Bane for trikkene	2023	Trikkebane			
Stasjons-/terminalbygg	2024	Stasjons-/terminalbygg			
Godsbygg/godsbane	2025	Godsbane			
Lastekai/lastehavn	2026	Lastekai/lastehavn			
Service-/vedlikeholdsanlegg	2027	Tekniske bygg			
Annen banegrunn - tekniske anlegg	2028	Annen banegrunn			
Annen banegrunn - grøntareal	2029		999999	153-153-153	0-0-0-40
Luftbane	2030	Luftbane	999999	153-153-153	0-0-0-40
Luftbane - tekniske bygg/-installasjon	2031				
Luftbane - terminalbygg	2032	Luftbaneterminal			
Luftbane - tårn/kontrollsentral/bygg	2033	Luftbanetårn/bygg			
Landingsplass for helikopter	2034				
Havn	2040	Havn	99CCCC	153-204-204	40-0-0-20
Kai	2041	Kai			
Havneterminal	2042	Havneterminal			
Havnebygg	2043	Havnebygg			
Havnekanal for sjøfart	2050	Havnekanal for sjøfart	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Sluseanlegg	2051	Sluseanlegg	CC9999	204-153-153	0-25-40-20
Sluse for rammet angitt kulladdsmasgrunn	2052	Kulladdsmasgrunn			
Kulladdsmasgrunn	2070	Kulladdsmasgrunn			
Sluse for rammet angitt kulladdsmasgrunn	2053	Kulladdsmasgrunn			
Kulladdsmasgrunn	2071	Kulladdsmasgrunn			
Sluse for rammet angitt kulladdsmasgrunn	2054	Kulladdsmasgrunn			
Kulladdsmasgrunn	2072	Kulladdsmasgrunn			
Fiskeri-, fiskeoppdrettsanlegg	2073				
Fartsreguleringssone	2080		999999	185-185-185	0-0-0-27
Reinbeite	2081	Reinbeite			
Fartsreguleringssone	2082				
Fartsreguleringssone - anlegg	2083	Fartsreguleringssone			
Tiltak for teknisk infrastruktur	2100		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energinett	2110	Energinett			
Kjernekraftverk	2120	Kjernekraftverk			
Varme- og kraftverk	2130	Varme-/kraftverk/bygg			
Vannkraftverk/bygg	2140	Vannkraftverk/bygg			
Gruppenett	2160	Gruppenett			
Fjernvarmenett	2170	Fjernvarmenett			
Anlegg	2180	Anlegg			
Telekommunikasjonsnett	2190	Telekommunikasjonsnett			
Andre tekniske infrastrukturanlegg	2196				
Kombinerte tekniske infrastrukturanlegg	2198				
Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg	2900		66CC00	204-255-0	0-0-0-20
			99CC00	153-204-0	0-0-0-20
			99CC00	153-204-0	0-0-0-20
Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg kombinert med andre angitte hovedformål	2990		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
					0-20-40-0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)				
Grønnstruktur	3001		66FF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3020	Naturområde			
Turdrag	3030	Turdrag			
Turveg	3031	Turveg			
Friområde	3040	Friområde			
Sentrumsnær nærsone	3041	Sentrumsnær			
Park	3050	Park			
Vegetasjonsskjerm	3051	Vegetasjonsskjerm			
Kombinerte grønnstrukturformål	3890		66FF99	153-255-153	40-0-40-0
			99FF99	204-255-204	0-0-0-0
			66CC99	102-204-153	60-0-40-20
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3990		66FF99	153-255-153	40-0-40-0

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)				
Forsvaret	4001	Forsvaret	CCCC99	204-204-153	0-0-25-20
Ikke-spr-militære formål	4010	Militært formål			
Skytefeltbygninger/-anlegg	4020	Skytefeltbygninger/anlegg			
Fortifikasjon	4030	Fortifikasjon			
Sivilforsvaret	4040		CCCC99	204-204-153	0-0-25-20
Sambruksområde/-anlegg	4050		FFFF99	255-255-153	0-0-0-0
			CCCC99	204-204-153	0-0-25-20
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4060		CCFF99	204-255-153	20-0-40-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift	(5000)				
Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	5001	LNFR	CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
LNFR-area for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (kan også være regulert som hensynssone/"bestått" på grunnlag i reiseliv/næringsliv)	5100	LNFR			
Landbruksformål	5110	Landbruk			
Jordbruk	5111	Jordbruk			
Skogbruk	5112	Skogbruk			
Gartnerområde	5113	Gartnerområde	33FF99	51-255-153	80-0-40-0
Gartneri	5114	Gartneri			
Fiskeplassbygg	5115	Fiskebygg			
Reindrift	5120	Reindrift	99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Fiskeformål	5130	Fiskeformål			
Akvakulturformål	5140	Akvakultur			
LNFR-area for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200	LNFR-area for SBFN	CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0
Spredt boligbebyggelse	5210				
Spredt fritidsbebyggelse	5220				
Spredt næringsbebyggelse	5230				
Sjøområde	5300	Sjøområde	99FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Ferdsel	5310	Ferdsel			
Bade-/badeanlegg/-område	5320	Bade-/badeområde			
Småbåthavn/-anlegg	5330	Småbåthavn/-anlegg			
Servicefunksjoner og/-bygninger	5331	Servicefunksjoner/-bygninger			
Angitt formål kombinert med andre angitte hovedformål	5990		CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
			99FF99	153-255-153	40-0-40-0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)				
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Ferdsel	6100	Ferdsel	99CCFF	51-204-255	80-20-0-0
Farled	6200	Farled			
Tilrettelagt	6210	Tilrettelagt			
Hovedfarled/-løp	6220	Hovedfarled/-løp			
Sidefarled/-løp	6230	Sidefarled/-løp			
Begrenset	6240	Begrenset			
Fare	6300	Fare	33FFFF	102-153-255	60-40-0-0
Akvakulturområde	6400	Akvakulturområde	33FFFF	102-153-255	60-40-0-0
Oppankringsområde for anlegg	6500	Oppankringsområde for anlegg	33FFFF	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur	6420	Akvakultur	FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	6430				
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6440				
Dambygning	6450	Dambygning	33FFFF	51-255-255	80-0-0-0
Naturområde	6600	Naturområde	66FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Naturområde i sjø og vassdrag	6650				
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6660				
Friluftsområde	6700	Friluftsområde			
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710				
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720				
Bevaringsverdig i sjø og vassdrag	6730	Bevaringsverdig	66CCCC	102-204-204	60-0-20-20
Bevaringsverdig i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6740				
Drikkevannskilde/-kilde	6750		33FFCC	51-255-204	80-0-20-0
Vannforsyningsområde	6760		33FFCC	51-255-204	80-0-20-0
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med/-for uten tilhørende strandsone	6960		33FFFF	102-255-255	60-0-0-0
			33FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Angitt formål i sjø og vassdrag med/-for uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	6990		66FFFF	153-255-255	40-0-0-0

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttypen/Egenskap	SOSI-kode	Flatesymbol, retningsmerke	Anmerkning
Hensynssone	(1000)		Planområdet, hvor det kan være behov for å ta spesielle hensyn til bestemte forhold. Hensynssonen kan være vist med bokstaver og/eller tall.
Hensynssone	(1000)		Planområdet, hvor det kan være behov for å ta spesielle hensyn til bestemte forhold. Hensynssonen kan være vist med bokstaver og/eller tall.
Faresone	(1000)		FF0000, Nærfelt 60 sek. Vinkel 90 grn, avstand 0. Ingrtykkelse: 0,5 Bakgrunn: Formfallfarge1, Tillat på hensynssone spesifikasjons i legrforklaring
Sikringssone	(1000)		
Bygningssone	(1000)		0000000,svart. Vinkel 360 grn, avstand 0. Ingrtykkelse: 0,15. Bakgrunn: Formfallfarge1, Tillat på hensynssone spesifikasjons i legrforklaring
Hensynssone/støysone	(1000)		
Hensynssone/sikringssone	(1000)		
Hensynssone/bygningssone	(1000)		
Hensynssone/støysone	(1000)		0000000FF0000,svart. Vinkel 90 grn, avstand 0. Ingrtykkelse:0, 15 Tillat på hensynssone spesifikasjons i legrforklaring
Hensynssone/støysone	(1000)		0000000,svart. Vinkel 135 grn, avstand 0. Ingrtykkelse:0,15 Bakgrunn: H4. Tillat på hensynssone spesifikasjons i legrforklaring
Bevaringsområde	(1000)		
Bevaringsområde	(1000)		
Bevaringsområde	(1000)	

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

- Vegstenging av veg,avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnelåpning

Grensepunkter

- Off. godkj. grensemerke
- Bolt
- Kors
- Grensestein/-røys
- Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

- Sti
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Grense for restriksjonsomr.
- Grense for bevaring
- Bygg som skal bevares
- Byggegrense
- Grenser,bygg,fjernes
- Byggelinje-/grense
- Tre
- Støyskjerm
- Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

- Jernbanelinje
- Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

- Målte grenser
- Målte grenser
- Ikke-målte grenser
- Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

- Fareområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Fornyelsesområde
- Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRÅDER

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor

Forts..

- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse

BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon(sykehus,aldersh-jem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon

BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL

- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universi-tet mv.)
- Almennyttig insititusjon(sykehus,alders-hjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig Kirke
- Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)
- Almennyttig administrative bygg

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER

- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning

OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER

- Område for jord-og skogbruk
- Område for jordbruk(*)
- Område reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER

- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvei
- Sykkelvei
- Gangvei
- Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
- Fortau(*)
- Gatetun
- Torg

Forts..

- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Busstreminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havneområde
- Kai
- Småbåtanlegg(landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Offentlig småbåthavn(*)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde(på land)

FRIOMRÅDER

- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø og vassdrag

SPESIALOMRÅDER

- Privat vei
- Privat parkering(*)
- Park(*)
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde(på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg(land)
- Privat småbåtanlegg(sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

- Kulturminne(*)
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde(på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilte anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Område for vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER

- Felles avkjørsel
- Felles adkomst(*)
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet Fellesareal for flere eiendommer

KOMBINERTE FORMÅL

- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Vegserviceanlegg(Bevertnin-g/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

- Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 212/194/0/0

Eierrepresentant: Jonsson Joacim

Regningsmottaker: Jonsson Joacim

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	212	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	194	Oppgitt areal	744 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	744 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Harestien 18	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1615 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Ambjørnrød - Krabberød Syd	Valgkrets	Trosvik

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13397694	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		330

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JONSSON JOACIM	HARESTIEN 18	1615 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 327,00	01.07.2026	1/1	0	kr 5 409,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.07.2026	1/1	0	kr 488,00
60	ESkatt Bolig	3 660 600,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 11 713,00
4260	VANN - BOLIG	360,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 5 196,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	360,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 15 769,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00

kr 42 652,00

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 18. mai 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 212 **Bruksnr.:** 194 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Harestien 18, 1615 Fredrikstad

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 13.5.2026

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 212 / 194 / 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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Jonsson Joacim

Harestien 18

1615 Fredrikstad

Adresse:	Harestien 18 (H - 1 - 1)	Dato:	18.05.2026
Bygningsnr:	13397694	Saksreferanse:	
Eiendom:	212 / 194 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	Vår referanse:	Remi Karlsen
Antall ildsted:	1	Avtale nr:	13342
Tilsyn:	Utført 10.03.2025		
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.

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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.05.2026 06:12

Eiendom 3107-212/194

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	17.10.1988	Andel	
Kommunenr	3107	Oppgitt areal	744 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	212	Beregnet areal	744	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	194	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Harestien 18	1615 Fredrikstad	Ambjørnrød - Krabberød Syd	Trosvik	Glemmen

Forretninger (8)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
17.10.1988	Kart- og delingsforretning	0106-212/129	Avgiver	-744
		3107-212/194	Mottaker	744
07.01.1994	Omnummerering	3107-212/194	Mottaker	0
28.02.2014	Annen forretningstype	3107-213/3	Berørt	0
		3107-212/202	Berørt	0
		3107-212/200	Berørt	0
		3107-212/198	Berørt	0
		3107-212/194	Berørt	0
		3107-212/192	Berørt	0
		3107-212/196	Berørt	0
03.03.2014	Annen forretningstype	3107-213/3	Berørt	0
		3107-212/200	Berørt	0
		3107-212/205	Berørt	0
		3107-212/198	Berørt	0
		3107-212/197	Berørt	0
		3107-212/194	Berørt	0
		3107-212/196	Berørt	0
		3107-212/195	Berørt	0
		3107-212/207	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3107-212/194	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3107-212/194	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	13397694			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	17.01.1990	Areal, bolig (bruk/brutto)	330/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	30.11.1990	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	330/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	330	6	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	160/0	0/0	160/0
K01	Kjelleretasje	0	109/0	0/0	109/0
L01	Loft	0	61/0	0/0	61/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	6275036			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygging avlyst			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
18. Mai 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**212**	Bnr.:	**194**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Harestien 18**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 10.03.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 03.04.2025	

Med vennlig hilsen

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

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

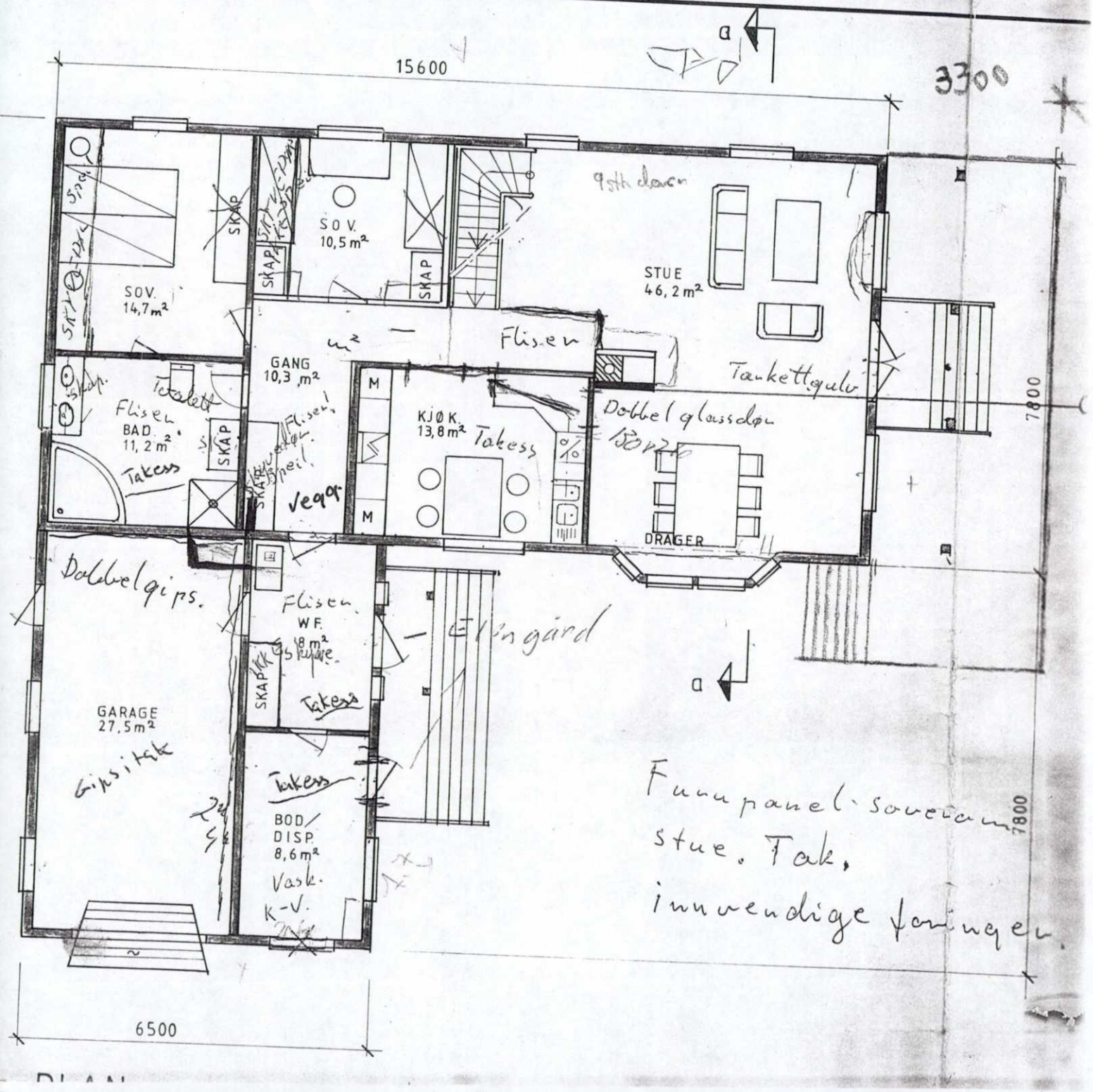
I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Med hilsen Geomatikk

F. B. nr. 310/90

Rørlegger.

12060 180 240

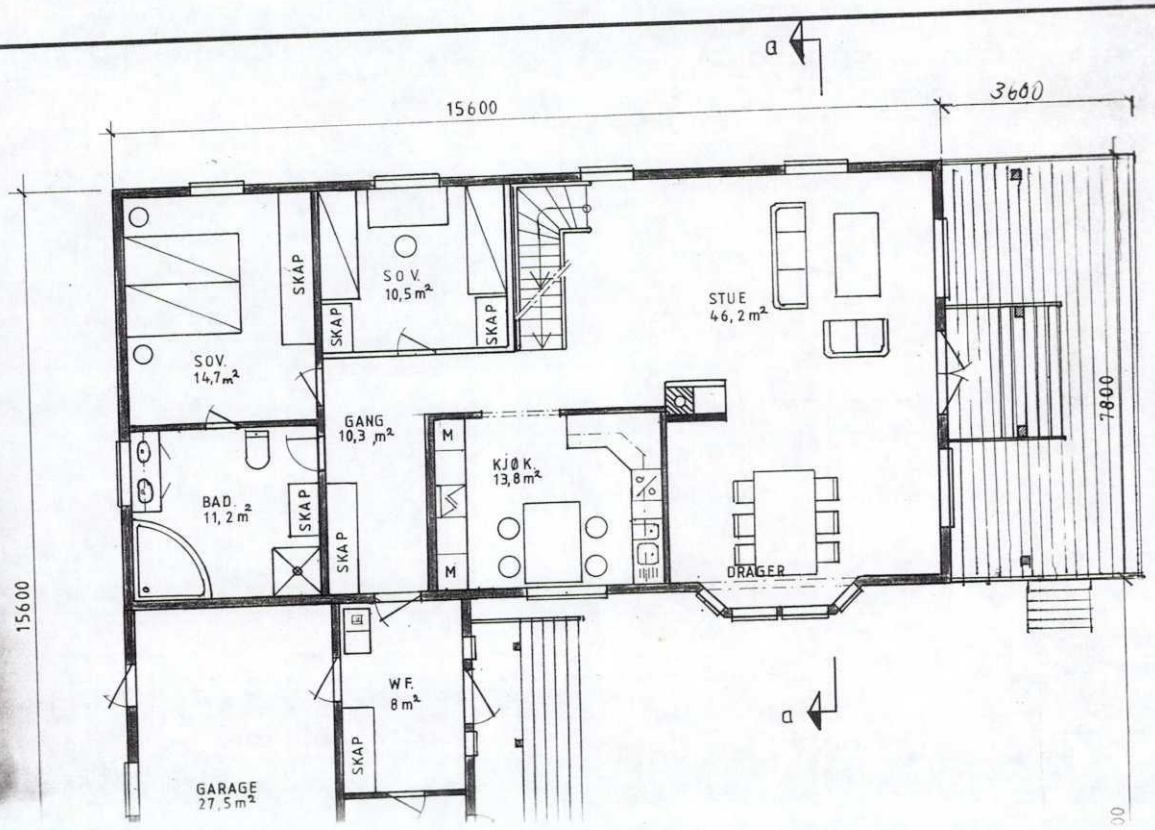


Furupanel - soverom stue. Tak, innvendige foringer.

TEKN. ETAT 19/5-90
J.nr. 844 ark nr. Hauskjen 18

Godkjent etter fullmakt (bl. s 14) av bygn.sjefen i Fr.stad, 8/1 0619 90

F. B. nr. 310/90



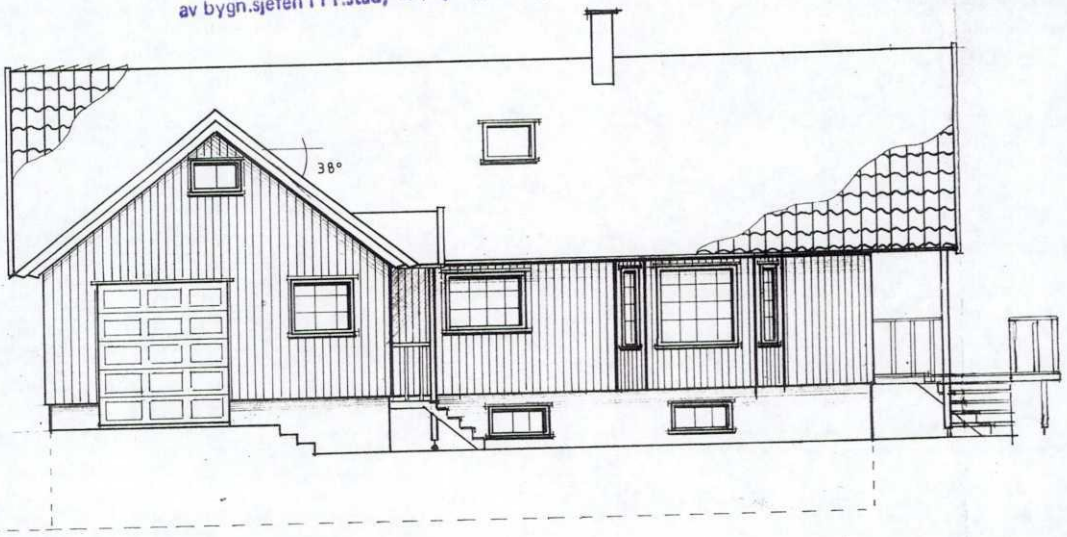
6500

1. etg PLAN

TEKN. ETAT 10/5-90
J.nr. 844 ark nr. Hansheim 18

Godkjent etter fullmakt (bl. § 14)
av bygn.sjefen i Fr.stad, 01/06 19 90

F. B. nr. 310/90

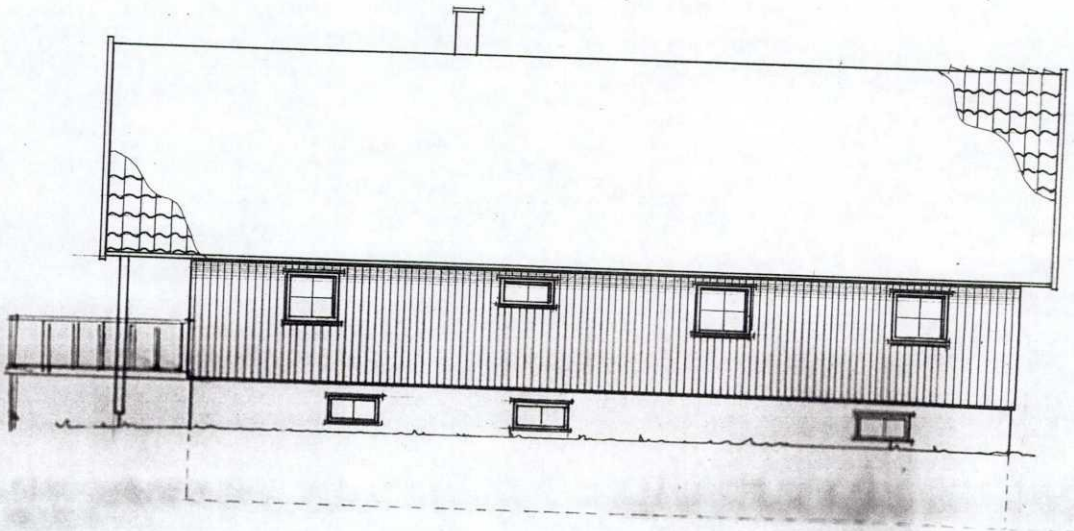


TEKN. ETAT 10/5-90
J.nr. 844 ark nr. Haugen 18

Godkjent etter fullmakt (bl. § 14)
av bygn.sjefen i Fr.stad, 01/06 19 80

F. B. nr. 310/90

Nor-Vest

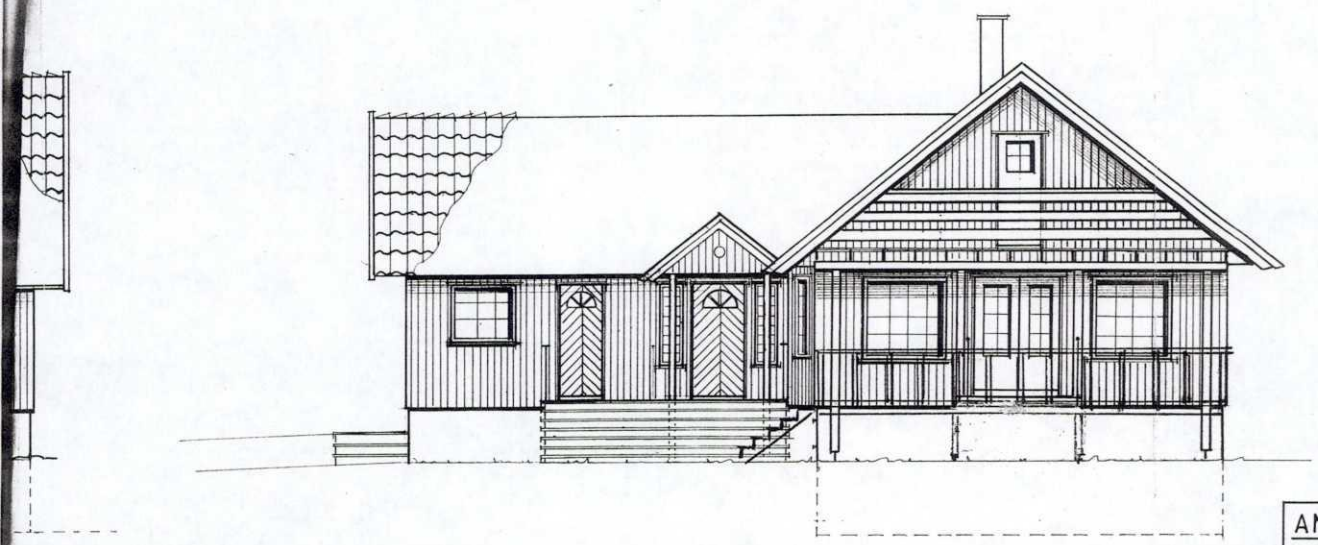


Nor-Øst

TEKN. ETAT 10/5-90
J.nr. 844 ark nr. Hauskin 18

Godkjent etter fullmakt (bl. § 14)
av bygn.sjefen i Fr.stad, 01/06 19 90

F. B. nr. 310/90



Sør - Vest

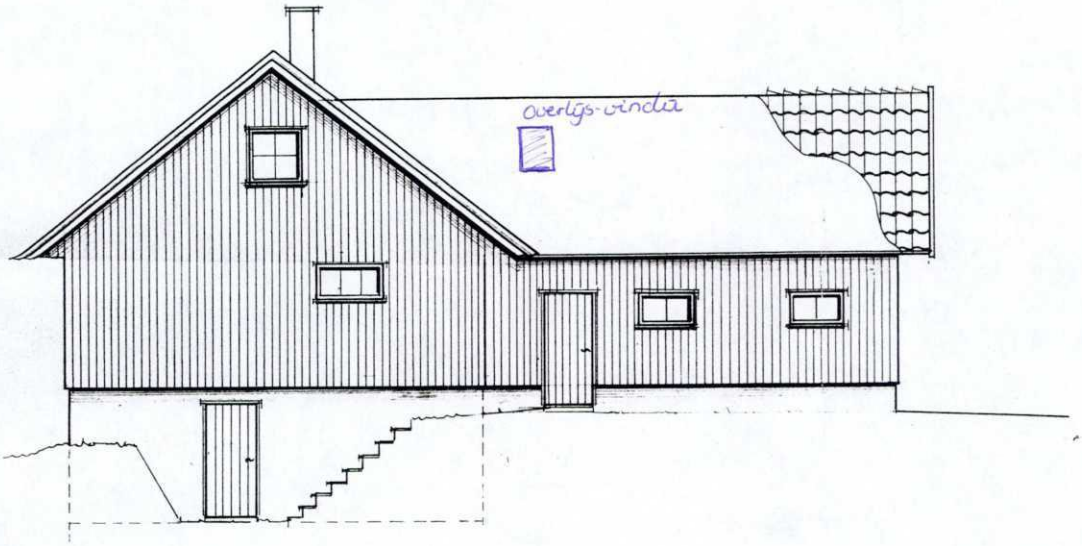
ANMERKNING
ALLE MÅL

REV.	ANT.	DATO

MÅLESTOKK 1 :

DATO 20.10.90

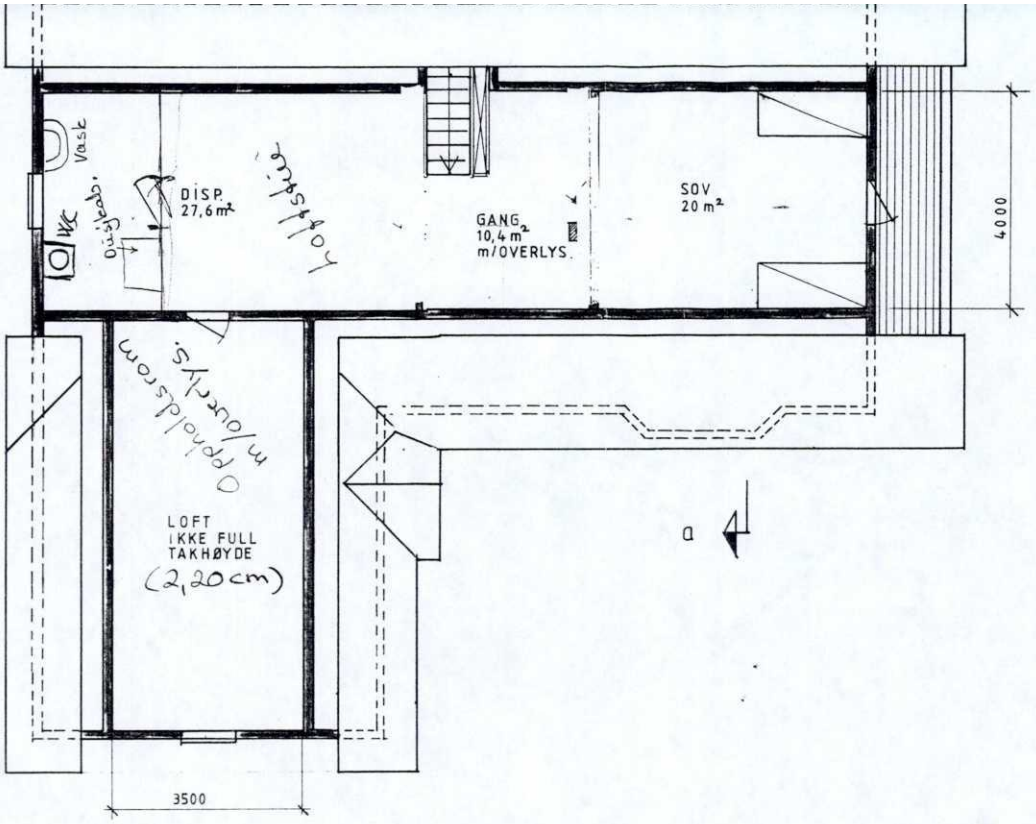
LOFTSPLAN



Nor-Øst

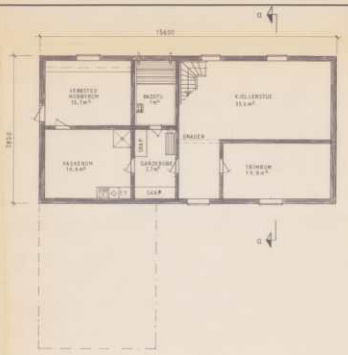
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR. 338/96
BEHANDL DATO 24.04.96

17. APR 96



LOFTSPLAN

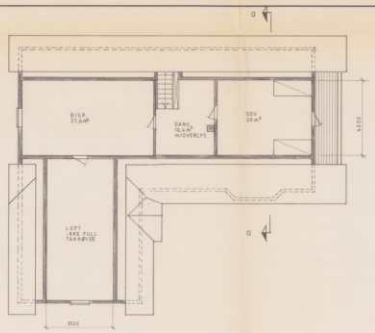
G.nr. 12 B.nr. 194



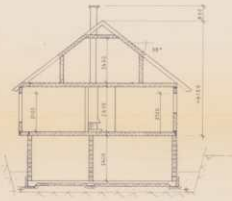
KJELLER PLAN



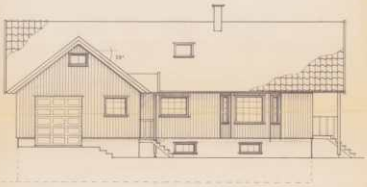
1.etg PLAN



LOFTSPLAN



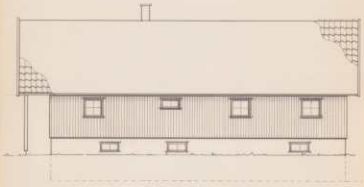
SNITT a - a



Nor-Vest



Nor-Øst



Sør-Øst



Sør-Vest

F.B.K. 1/11-89
LNR. 1346

Godkjent etter Tuftmeldt 15.2.90
av bygningsrådet 19.2.90. 2611 90 JH

R. M. nr. 652/89

ANMERKNINGER
ALLE MÅL I mm

REV.	BET.	DATO	SIGN.

MÅLESTOKK	1 : 100
DATO 30.10.89	TEGN. Ogle
PROSJ.LEDER	
SAKSBEH.	
DATO / KONTR.	
GODKJENT	

ENEBOLIG MED KJELLER
PLANER SNITT OG FASADER
HARESTIEN 18, AMBJØRNRØD SYD.
G.NR. 12 B.NR. 194
Tom Skaarstad, Wenche Skaarstad

Ø TEGN.NR. 1091 REV.

Skatteetaten

Dato
13.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 212 Bnr 194 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Harestien 18, 1615 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 999 633
Som sekundærbolig:	kr 7 998 530

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

enova

Energiattest



Adresse **Harestien 18, 1615 FREDRIKSTAD**	
Dato for energimerking **22.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357873**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13397694**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **194**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1990**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **338,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **338,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **192,18**

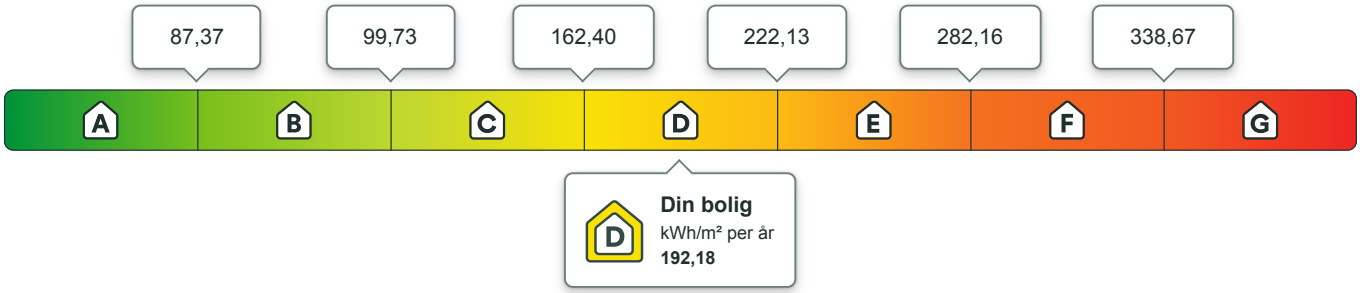
Harestien 18, 1615 FREDRIKSTAD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
64 090,25	**189,62**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Harestien 18, 1615 FREDRIKSTAD

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Harestien 18, 1615 FREDRIKSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: 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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 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: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Harestien 18

Nabolaget Ambjørnrød/Krabberød - vurdert av 98 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ambjørnrød skole (1-7 kl.) 265 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	5 min 3.3 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	8 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Elgveien Linje 7	5 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min 5.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

BARNEHAGER

Lyngmo Solkollen barnehage (0-5 år... 50 barn	8 min 0.8 km
Ambjørnrød barnehage (0-5 år) 101 barn	10 min 0.9 km
Slangsvold Solkollen barnehage (0-... 47 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Veum	19 min
Meny Ørebekk	21 min

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 2026

VARER/TJENESTER

Torvbyen	8 min
Ditt apotek Ørebekk	21 min
Væstertorvet Vinmonopol	9 min

SPORT

Ambjørnrød skole	11 min
Kvernhushallen	18 min
Friskis & Svettis Fredrikstad	8 min
EVO Fredrikstad	8 min

«Flott, rolig og velstelt nabolag.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

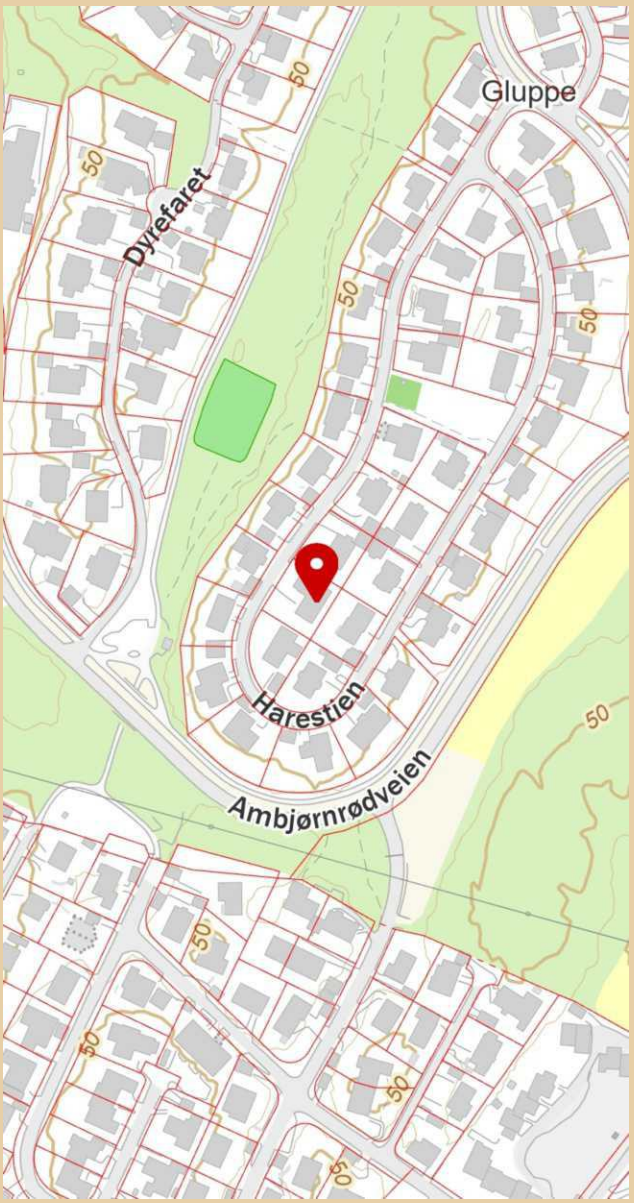
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Harestien 18, 1615 Fredrikstad
Gnr. 212, Bnr. 194, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260138

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Ingeborg Holten Hjemdal

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 988 80 736

E-post: ingeborg.holten.hjemdal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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