



PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

HAUGSTENVEIEN 18

Vedlegg

Meglens verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 22.09.2025

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifattestelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Per Olav Borgås.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Haugstenveien 18, 1637

GAMLE FREDRIKSTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 303 BNR 426 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3107
FREDRIKSTAD GRUNNKRETS HAUGSTEN

Verdivurdert til

4 900 000

-	4 900 000	31 613
Fellesgjeld	Totalt	m ² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	155 m ²	32 m ²	- m ²	44 m ²	- m ²	- m ²
Tomt						802 m ²
Byggeår						1964

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Johan Fr.Schous vei 17 117 m ² 1940 351 m ² 3 sov	05.02.2024	4 300 000	4 500 000	0	4 500 000	38 462
2 Haugstenveien 10 99 m ² 1964 591 m ² 2 sov	04.02.2022	3 500 000	4 080 000	0	4 080 000	41 212
3 Oscar Schies vei 5 125 m ² 1962 957 m ² 3 sov	28.01.2023	4 300 000	4 500 000	0	4 500 000	36 000
4 Anton Rosings vei 16 118 m ² 1962 945 m ² 3 sov	12.02.2024	4 500 000	4 300 000	0	4 300 000	36 441
5 Sølvestien 15 108 m ² 1959 986 m ² 2 sov	03.09.2024	4 100 000	4 000 000	0	4 000 000	37 037
6 Løvliveien 3 B 98 m ² 1981 975 m ² 3 sov	28.03.2022	3 900 000	3 900 000	0	3 900 000	39 796

Innholdsrik enebolig over ett plan med kjeller og garasje. Boligen er oppført i 1964, men har fått flere oppgraderinger de siste årene, blant annet nytt og moderne kjøkken med åpen løsning (2022), isolert bod (2023) og romslig drivhus i glass (2022). Her finner du tre soverom, praktiske garderobeløsninger, Uteplassen er godt tilrettelagt med overbygd terrasse, markise, hage og jacuzzi fra 2019. Eiendommen byr på gode parkeringsmuligheter med garasje, elbillader og stor gårdsplass.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike typer informasjon i etakst dokumentet.

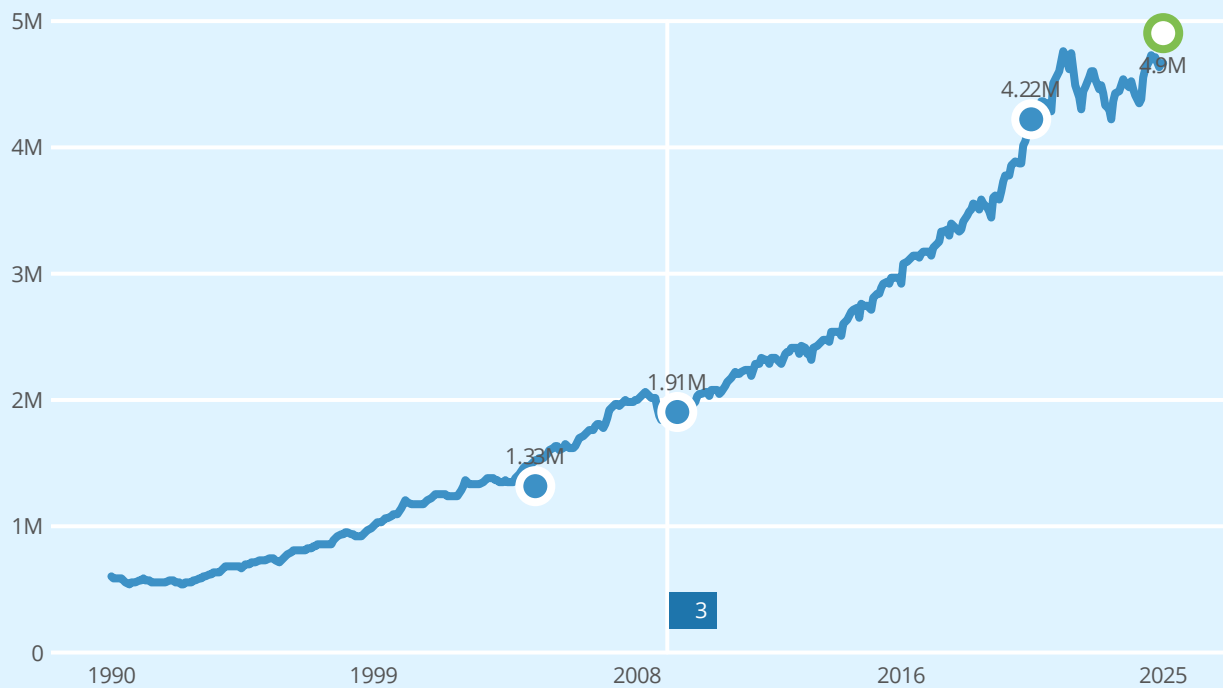
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir



kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



● Salg ● Meglers verddivurdering Prisindeks Endring av eiendom

- 1 Enebolig
- 2 Garasje, annek
- 3 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
16.04.2021	19.04.2021	02.07.2021	3 950 000	4 225 000	0	4 225 000	4
29.05.2009	11.06.2009	17.08.2009	1 750 000	1 910 000	-	1 910 000	
01.09.2004	06.09.2004	02.11.2004	1 175 000	1 325 000	-	1 325 000	
14.05.1991		14.05.1991	-	11 957	-	11 957	5

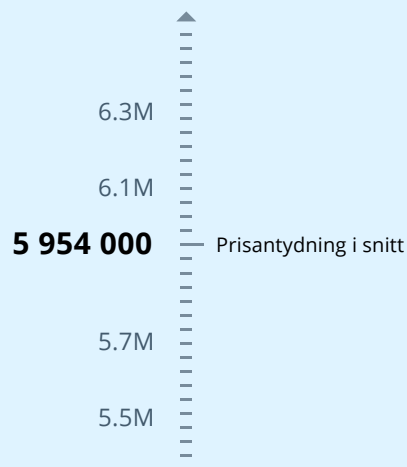
4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



Eneboliger til salgs i FREDRIKSTAD kommune nå

146
eneboliger til
salgs

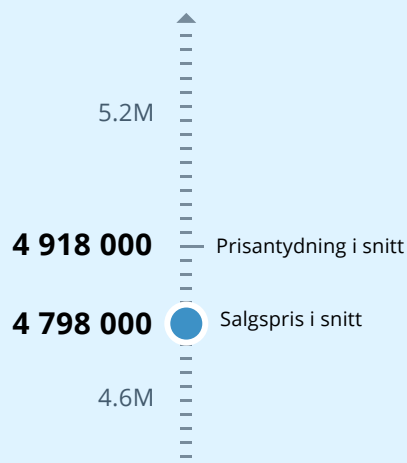


Annonsene har i
snitt ligget ute i

93
dager

Eneboliger solgt i FREDRIKSTAD kommune siste 3 mnd

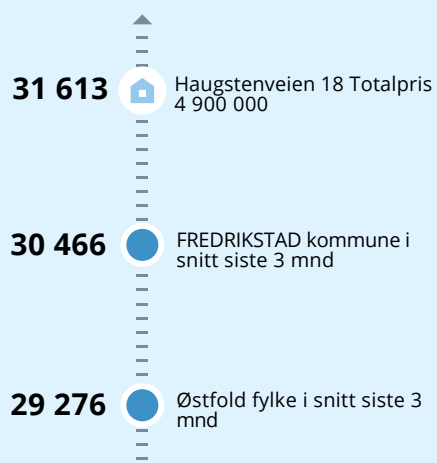
153
eneboliger solgt



Solgt i snitt
i løpet av

87
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Haugstenveien 18, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 303, bnr. 426

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 09.09.2025

Rapportdato: 22.09.2025

Oppdragsnr.: 11411-2782

Referansenummer: RR1238

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigurd Grydeland



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



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

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

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

Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 1.etg og kjeller beliggende i haugstenvæien 18. Boligen har en garasje. Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Boligen varmes opp med varmepumpe, vedovn og panelovn.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med Decra stein belagte plater. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende trepanel. Overflatebehandlet.

Saltak takkonstruksjon av prefabrikerte takstoler. Undertak av bordtak. Utlufting ved raft og ventil i gavelvegg.

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Trevindu med koblet glass. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Det er 2 nye 3 lags isolerglass vinduer i 1. etasje (2 soverom). Disse opplyses satt inn i 2024.

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 44 m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

Utvendig trapp i betong til inngang og i tretrapp til terrasse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens har laminat, fliser og belegg og på gulv.

Vegger er med mdf-plater, malte plater og panel.

Himling er med panel og takplater.

Det opplyses at det er foretatt Radon måling i 2023.

Elemetpipe med vedovn i stue.

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode. Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Tretrapp med overflatebehandling.

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderomsplater på vegg og malt plate i tak.

Vinylbelegg på gulv.

Eldre sluk. Membran er vurdert utifra alder.

Baderomsinnredning består av dusjkabinett, servant med underskap og wc.

Mekanisk luftbehandling med vifte.

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.

Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

Integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøll / frys.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.

Avløpsrør i plast og jern / soil.

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventilert i vindu og vegg. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken.

Det står et utendørs boblebad på terrasse. Dette er ikke undersøkt.

Boligen har en varmepumpe.

Vvb på ca 180l.

50 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

Det har vært el kontroll på anlegget 31.03.2025. Retting av påviste avvik i rapport ble gjort 07.05.2025.

6 kg pulver brannslukkingsapparat og røykvarsler. Manometer står på grønt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Ukjent drenering.

Boligen er fundamentert på støpt betong såle.Grunnmur i betong. Tomt er opparbeidet med gressplen og variert vegetasjon. Gruset parkeringsplass.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig

Beskrivelse av eiendommen

ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Deler av kjeller er innredet etter byggeår. Dette er ikke byggemeldt eller godkjent som rom for varig opphold. Inngangsparti er endret i forhold til tegninger.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

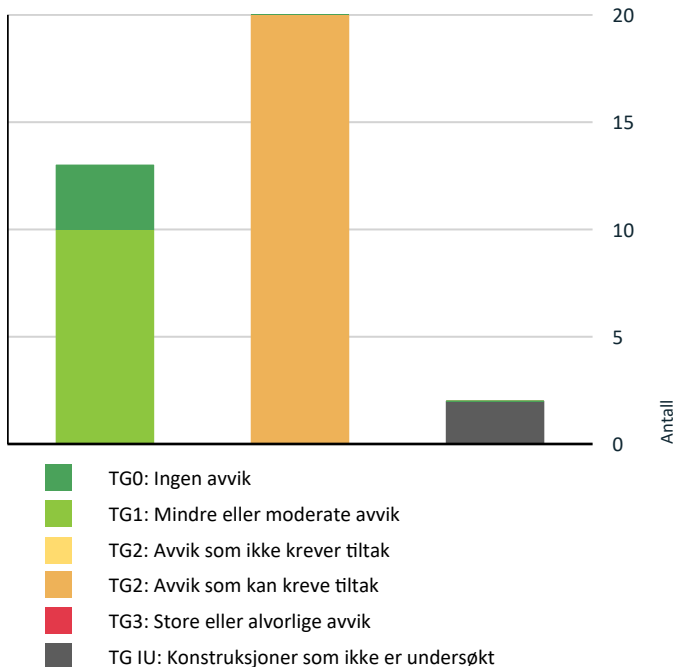
Det opplyses at bod ikke er byggemeldt til kommune.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen, er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med uten at selger eller takstmann er å bebreide. Det er ikke opplyst om nedgravde tanker på eiendommen. Det er ikke opplyst om skadedyr på eiendommen. Undertegnede takstmann prøver å ha et klart og tydelig språk. Er det formuleringer eller språk i denne rapport som oppfattes uklart, bes jeg kontaktes for mere informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekkt med Decra stein belagte plater. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.

Vurdering av avvik:

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

Det opplyses at eier har hatt takfornyning i

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke nedløp på overbygg over inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales montering av snøfangere. Resultat av og ikke ha snøfangere er at snø kan rase ned fra tak. Anbefales montering av nedløp.



Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende trepanel. Overflatebehandlet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn de som var da denne eiendommen ble bygget. Yttervegger er trolig isolert med datidens krav til isolasjon. Dette kan følgelig ikke med sikkerhet stadfestes da det ligger skjult i byggekonsruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En konsekvens av høy alder er at det kan forekomme følgeskader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av prefabrikerte takstoler. Undertak av bordtak. Utlufting ved raft og ventil i gavelvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Isolasjon går noen steder helt ut til undertak. Konstruksjonen er undersøkt fra takluke og deler av loft. Loft har vannskelig adkomst med lav takhøyde og manglene gulv. Dette er en sikkerhetsrisiko som gjør det vanskelig og inspisere hele loftet. Det er også en risiko for å skade konstruksjonen når det ikke er gangbart gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Luftespalte anbefales etablert. En konsekvens av at det er dårlig lufting på loft er at det kan oppstå følgskafer.

TG 2 Vinduer

Isolerglass i teramme. Overflatebehandlet. Trevindu med koblet glass. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Det er 2 nye 3 lags isolerglass vinduer i 1. etasje (2 soverom). Disse opplyses satt inn i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe kondensmerker på enkelte vinduer. Noe værslitasje utvendig. Mer en halvparten av forventet brukstid er pasert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gamle vinduer kan slippe ut litt mer varme enn moderne vinduer, noe som kan gjøre at du må fyre litt mer om vinteren. Dette kan også gi litt trekk, men med gode tetningslister kan det hjelpes.

Noen ganger kan det oppstå kondens på innsiden av vinduene, spesielt på kalde dager. Det er som regel lett å tørke bort, men det kan være et tegn på at vinduene kunne trenge litt ekstra kjærlighet.

TG 1 Dører

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 44 m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverk har en høyde på ca 0,78 m og er noe få cm for lavt iht dagens krav på 1m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong til inngang og i tretrapp til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bare rekkverk / håndløper på 1 side av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales montering av rekkverk / håndløper.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Boligens har laminat, fliser og belegg og på gulv. Vegger er med mdf-plater, malte plater og panel. Himling er med panel og takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Tilstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet.

Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 2 Radon

Det opplyses at det er foretatt Radon måling i 2023.

Vurdering av avvik:

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

Resultat på dette opplyses : Første etasje målt til 75 Bq/m³ og kjelleretasje målt til 140Bq/m³.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tiltaksgrense er på 100 Bq/m³. Er verdiene over dette må det anbefales det tiltak.

Grenseverdi er på 200 Bq/m³. Ingen verdier bør overstige dette. Tiltak anbefales.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utforede vegger i U.etg. Dette er en risikokonstruksjon. Mulig skjult svikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åvervåk tildstand og hold underetasjen godt ventilert.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp er noe bratt og har avvik fra dagen standard.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegg og malt plate i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plater er montert av tidligere eier som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åvervåk tildstand.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp. Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre sluk. Membran er vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og membranløsninger er utført er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åvervåk tilstand.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av dusjkabinett, servant med underskap og wc.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk luftbehandling med vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuksøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.
Integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøll / frys.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget og inspeksjon med rør kamera.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer ihht. avvik som avdekkes.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast og jern / soil.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera. Det bemerkes at gamle soli rør / sluk har brukt opp forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer ihht. avvik som avdekkes.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventilert i vindu og vegg. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Det står et utendørs boblebad på terrasse. Dette er ikke undersøkt.



TG 1 Varmesentral

Boligen har en varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Vvb på ca 180l.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering.

Vurdering av avvik:

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

Relatert til alder vil det her være mulighet for skjult svikt, men av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Drenssystem er antatt fra byggeår, og grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Eksakte opplysninger kan fremskaffes bare om det graves opp. Det er indikasjoner på fukt i kjellergulv.

Dette skyldes kapillært opptrekk fra grunnmur.

Det er registrert fukt i kjelleryttervegg. Saltutslag på vegg, synlig fukt. Saltutslag kommer som et resultat av en transport av fuktighet i murvegg. Under fuktvandring skjer en oppløsning av vannløslige salter. Disse saltene transporteres med vannet til utsiden av materialet. Her fordampes vannet bort, mens saltene utkrystalliseres i forskjellige former og farger. Den vanligste varianten er utstående krystaller. Hvis saltutslagene er store, tyder det på rikelig med fukttransport. Det mangler klemlist på knotteplast.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av ikke ha kontteplast eller klemlis, er å hindre fukt og komme inn til grunnmur / kjeller. Eldre drenering rundt et hus kan med tiden gi problemer, den kan miste noe av effekten sin. Det betyr at vann kanskje ikke ledes like godt bort fra grunnmuren som det burde, spesielt ved mye nedbør eller snøsmelting.

I noen tilfeller kan det føre til at fukt trekker inn i kjellervegger eller gulv, noe som over tid kan gi lukt, litt fuktmerker eller mugg. Dette kan igjen påvirke inneklimate, særlig i kjelleren. For de fleste hus med eldre drenering er det ikke akutte problemer, men det kan være lurt å være litt oppmerksom – særlig hvis man oppdager fukt, misfarging på vegger eller at kjelleren føles unormalt rå.

Forventet levetid drenering:

Plast/rør med fiberduk (moderne systemer):

ca. 30–60 år

Eldre drenering (uten fiberduk eller med tegl/rør i pukk):

ofte 20–40 år

Leirholdig jord gir raskere slitasje enn sand eller grus. Flatt terreng eller dårlig fall kan føre til vannansamling. Dårlig utført drenering har kortere levetid. Åvervåk drenering og iversett tiltak etter funn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på støpt betong såle. Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åvervåk tilstand.

TG 0 Terrengforhold

Tomt er opparbeidet med gressplen og variert vegetasjon. Gruset parkeringsplass.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2023

Kommentar

Iflg selger

Standard

Bod har en normal standard.

Vedlikehold

Bod er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod oppsatt i trekonstruksjoner.
Det er lagt opp til strøm i bod. Dette er frakoblet.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

Iflg eiendomsdata.

Standard

Garasje har en normal standard.

Vedlikehold

Garasje er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppsatt i trekonstruksjoner.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

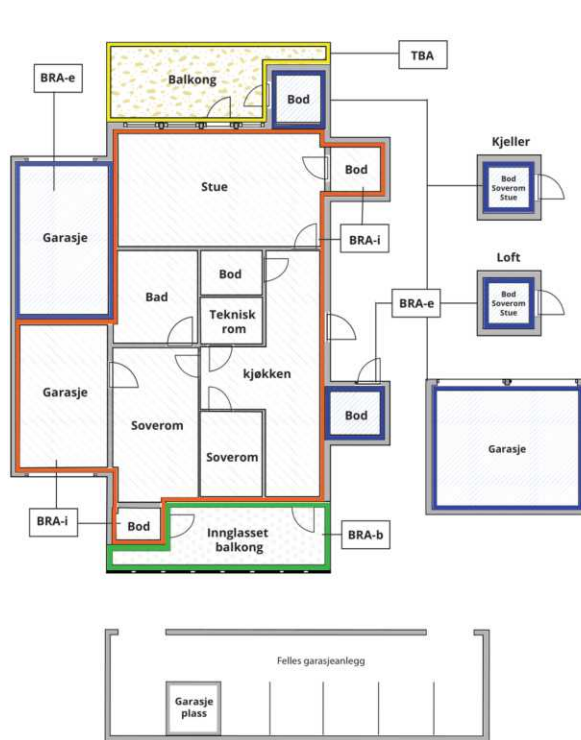
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	81			81	44
Kjeller	74			74	
SUM	155				44
SUM BRA	155				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, kjøkken, stue, trapperom		
Kjeller	Trapperom, vaskekjeller, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Deler av kjeller er innredet etter byggeår. Dette er ikke byggemeldt eller godkjent som rom for varig opphold. Inngangsparti er endret i forhold til tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det opplyses at bod ikke er byggemeldt til kommune.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	81	74
Bod	0	8
Garasje	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Sigurd Grydeland	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	303	426		0	802.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haugstenveien 18

Hjemmelshaver

Moan Ann-Bjørg Raunskov, Moan Hans Sigurd

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbygging/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.

Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produktblad.

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvist skjeggkre under befaring.

Siste hjemmelsovergang

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukshenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RR1238>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Fredrikstad	
Oppdragsnr.	
108250186	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hans Sigurd Moan	Ann-Bjørg Raunskov Moan
Gateadresse	
Haugsteneveien 18	
Poststed	Postnr
GAMLE FREDRIKSTAD	1637
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalenr.	0148334

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bademiljø montert dusjkabinett på bad i første etasje. Borge Rør montert toalett og vask i vaskerom kjeller, samt fornyet vann og avløpsrør tilhørende dette.
Arbeid utført av	Bademiljø og Borge Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse	Har vært tilbakeslag i sluk i vaskerom kjeller før vi kjøpte huset i 2009 i forbindelse med uhell ved kommunens oppgradering av vann og avløpsrør. Dette ble utbedret som forsikrings sak
-------------	---

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Diverse rørarbeid i forbindelse med fornying av kjøkken. Samtidig montert fuktsensor tilknyttet waterguard på kjøkken.
Arbeid utført av	Hvaler Rørleggerbedrift A/S

Filer

[20211215_130550.jpg](#) [20211215_130618.jpg](#) [20211215_130626.jpg](#) [20211111_103525.jpg](#)
[20211111_103528.jpg](#) [20211111_103532.jpg](#) [20211111_103536.jpg](#)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse	Noe saltutslag på vegg i kjeller fra tidligere. Ikke vært fuktinnslag i den tiden vi har eid boligen
-------------	--

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse	Mindre riss i grunnmur over bakken som er utbedret i forbindelse med pussing og maling av grunnmur
-------------	--

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Faglært har oppdatert sikringsskap, lagt ny kurs og montert elbillader, samt nytt elektrisk anlegg ved fornying av kjøkken og stue. Strøm i frittstående bod er basert på skjøteledning og er montert av eier.
Arbeid utført av	Alna Elektro og Odin Elektro

Filer

[Samsvarserklæring.pdf](#) [Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko.pdf](#) [Sjekkliste - Risikovurdering R1.pdf](#)

[Sjekkliste - Sluttkontroll R1.pdf](#)

[Samsvarserklæring - Ordre 12634.pdf](#)

[Sjekkliste - Risikovurdering R1.pdf](#)

[Sjekkliste - Sluttkontroll R1.pdf](#)

[Samsvarserklæring - Ordre 12839.pdf](#)

[Sjekkliste - Risikovurdering R1.pdf](#)

[Sjekkliste - Enkel sjekkliste.pdf](#)

[Samsvarserklæring - Ordre 13053.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse

Kontrollert av strømleverandør i 2025. 2 pålegg er utbedret og anlegget godkjent. Se takstrappport.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Ladeanlegg montert på yttervegg av type Easee. Montert av Odin elektro.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tak på huset er rensset og malt av takfornyning. Tak på garasje er oppgradert med ståltak. Utvendig frittstående bod er oppført som egeninnsats. Denne er planlagt røstet sammen med garasje og kan da byggemeldes som tilbygg til garasje.

Arbeid utført av

Takfornyning A/S

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Beskrivelse

Innredet gjesterom i kjeller. Montert rømningsvindu. Ikke søkt bruksendring for dette.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

Nabohus i Oscar Schies vei 3 har fått godkjent å heve taket slik at det blir to fulle etasjer på bygget og ikke halvannen som i dag.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

Radonmålling foretatt i begge etasjer ved langtidsmåling med sporfilm i vinterhalvåret

21.1 Radonmålling

År

2023

Verdi

Første etasje målt til 75 Bq og kjelleretasje målt til 140Bq

Filer

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Huset oppført før det kom krav om og ble utferdighet ferdigattest

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

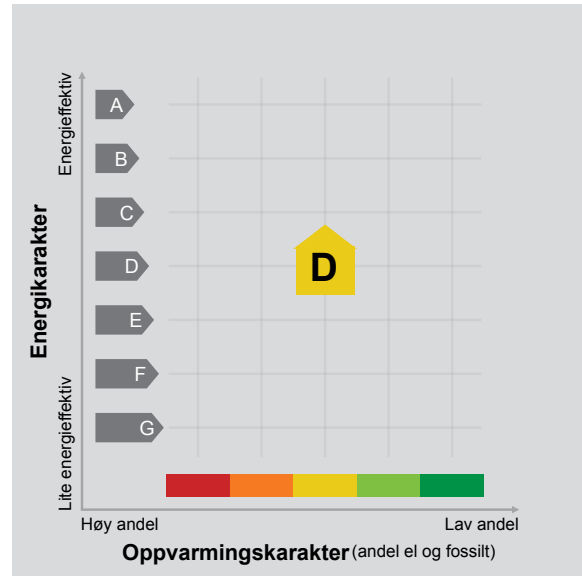
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Moan	719b8f364f95678303e110 26b050c13f3f40bcc9	15.09.2025 10:12:06 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Bjørg Moan	509c4d91e16f5fd06a9719 1d3df1486317255aa2	15.09.2025 10:19:37 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Haugstenveien 18
Postnummer	1637
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	303
Bruksnummer	426
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6263283
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-163947
Dato	03.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- Etterisolering av kaldt loft
- Etterisolering av yttervegg

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Redusér innetemperaturen

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatt eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatt eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 5: 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 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 9: 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 10: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 utendørs

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: 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 25: 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.



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Moan Hans Sigurd

Haugstenveien 18

1637 Gamle Fredrikstad

Adresse: Haugstenveien 18 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 6263283

Eiendom: 303 / 426 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Utført 09.01.2023

Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 09.09.2025

Saksreferanse:

(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Vegard Johansen

Avtale nr: 15969

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.



Antonsen Geir Ragnar

Haugstenveien 18
1637 GAMLE FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2009/16188-48-125110/2011-ANDNOR	M38	01.11.2011

Haugstenveien 18. Etterspørsel etter pålegg om separering av privat stikkledning.

Vi viser til tidligere brev der det ble gitt pålegg om omlegging til tett spillvannsledning og separering. Fristen for utførelse er passert, og vi kan ikke se å ha mottatt nødvendige papirer fra rørlegger/entreprenør i forbindelse med arbeidet. Dersom arbeidene er utført ber vi om at du tar kontakt med firmaet som utførte arbeidene for og skaffe til veie nødvendig dokumentasjon. Dokumentasjonen sendes Fredrikstad kommune, Regulering og teknisk drift, postboks 1405, 1602 Fredrikstad. Merk brevet med saksnummer.

Dersom arbeidet mot formodning ikke skulle være utført kan du anse dette brevet som et varsel om tvangsmulkt. Etter sak i Teknisk Utvalg sak 03/0038 kan virksomheten ilagge huseier kr.100,- i tvangsmulkt fra frist for pålegg utgår til ferdigmelding fra rørlegger/entreprenør foreligger.

Du bes å ta kontakt med undertegnede snarest på telefon 69 36 14 47 for avklaring av forholdene.

Med hilsen

Anders Nordlie
overingeniør

Kopi til interne mottakere:
Terje Johansen Park, vei og VA

Park, vei og VA

Besøksadresse: Tomteveien 30, 1618 Fredrikstad
E-postadresse: teknisk@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 36 14 00 Telefaks: 69 36 13 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 36 14 47 Bankkonto:

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 303/426/0/0

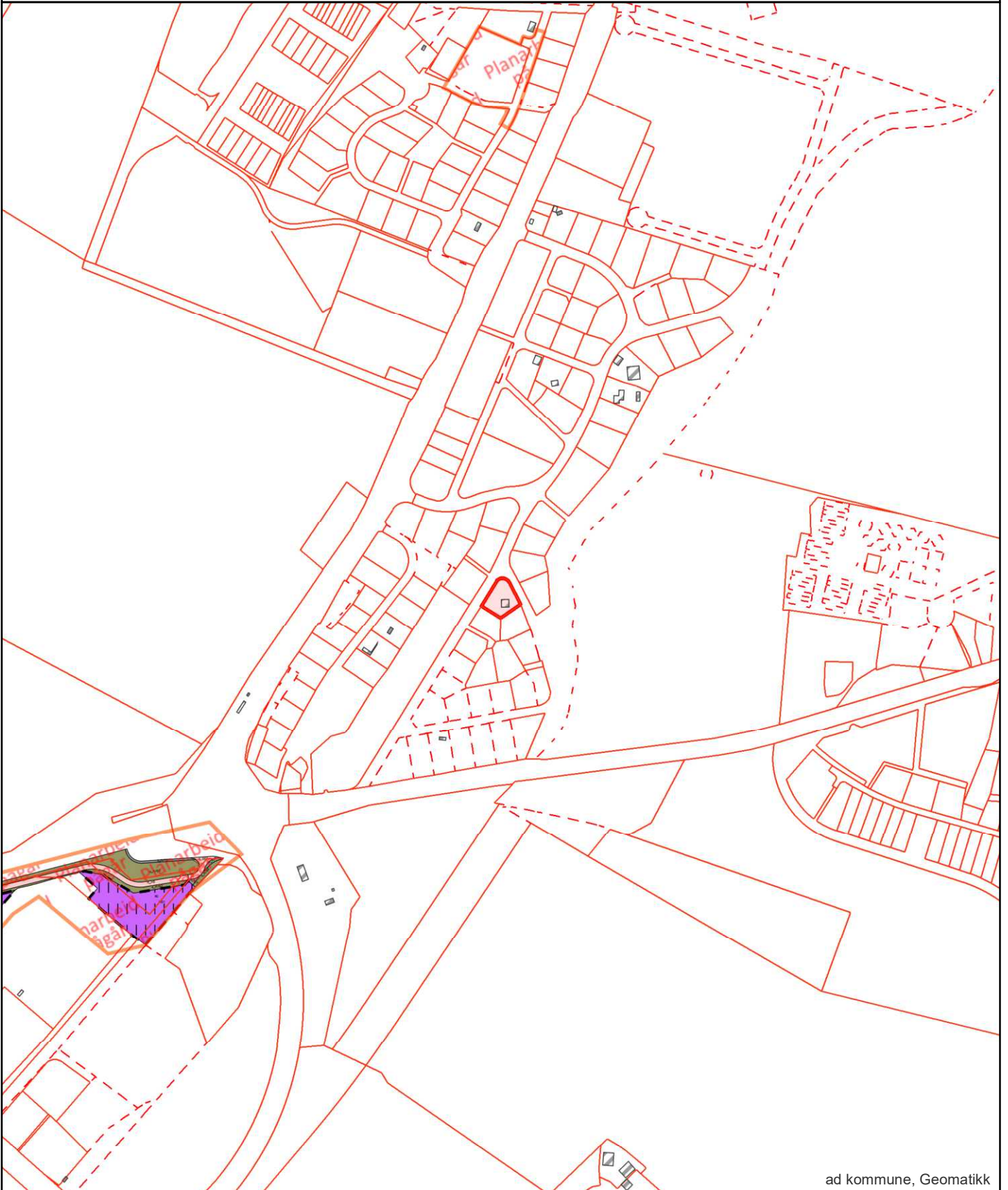
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-09-05



Planident:
Plannavn:

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

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





Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	303	Bnr.:	426	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Haugstenveien 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: 09.01.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	X	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 09.01.2023	

Med vennlig hilsen

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



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtatt om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring	177/665	09.06-19.09.2017	MAAU
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
Fastsetting av planprogramet	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
1. gangs behandling	177/665	til 01.04.2019	AKHE
Høring og offentlig ettersyn	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
2. gangs behandling	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	PS 64/20	18.06.20	AKHE
Egen godkjent			

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
	G	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
	Kb	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GR	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

		Forsvaret
--	--	-----------

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL (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) Infrastruktursoner

	N310	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) Båndleggingsoner

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

e) Gjennomføringsoner

	N810	Krav om felles planlegging
--	-------------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektivtrasé		
Jernbane		
Farled		
Småbåtted		
Kollektivknutepunkt		

JURIDISK LINJE

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

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 09. september 2025

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 426 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Haugstenvæien 18, 1637 Gamle Fredrikstad

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

Se vedlegg. Vi kan ikke se at eiendommen har separert sin private stikkledning for avløp. Saken vil bli tatt opp igjen.

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 kartemaer 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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.09.2025 11:31

Eiendom 3107-303/426 Haugstenveien 18

Bruksnavn	Haugstenveien 18	Etablert dato	18.12.1964	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	797 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	3107	Beregnet areal	802,4	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	303	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	426	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Haugstenveien 18	1637 Gamle Fredrikstad	Haugsten	Nabbetorp	Østre Fredrikstad

Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring		
18.12.1964	Kart- og delingsforretning	3107-303/1312	Avgiver	-797		
		3107-303/426	Mottaker	797		
07.01.1994	Omnummerering	3107-303/426	Mottaker	0		
24.01.2014	Annen forretningstype	3107-303/1312	Berørt	0		
		3107-303/424	Berørt	0		
		3107-303/851	Berørt	0		
		3107-303/426	Berørt	0		
		10.05.2019	Annen forretningstype	3107-303/1312	Berørt	0
		3107-303/422		Berørt	0	
		3107-303/423		Berørt	0	
		3107-303/421		Berørt	0	
		0106-0/0		Berørt	0	
		3107-303/424		Berørt	0	
		3107-303/1660		Berørt	0	
		3107-303/851		Berørt	0	
		3107-303/589		Berørt	0	
		3107-303/583		Berørt	0	
		3107-303/420		Berørt	0	
3107-303/426	Berørt	0				
3107-303/849	Berørt	0				
3107-303/585	Berørt	0				
3107-303/1661	Berørt	0				
3107-303/587	Berørt	0				
3107-303/417	Berørt	0				
01.01.2020	Omnummerering	3107-303/426	Mottaker	0		
01.01.2024	Omnummerering	3107-303/426	Mottaker	0		

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	6263283	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.03.1964	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
		Areal, bolig (bruk/brutto)	184/0
		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0
		Areal, totalt (bruk/brutto)	184/0

Etasjer 2

Areal, (bebygd/ubebygd) 0/

Har heis Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	184	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	110/0	0/0	110/0
K01	Kjelleretasje	0	74/0	0/0	74/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	6263291	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igang satt		Avløp	
Tatt i bruk	15.03.1986	Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	24/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	24/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	24/0	24/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

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

Med hilsen Geomatikk

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 303/426/0/0

Eierrepresentant: Moan Hans Sigurd

Regningsmottaker: Moan Hans Sigurd

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	HAUGSTENVEIEN 18	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	303	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	426	Oppgitt areal	797 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	802,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Haugstenveien 18	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1637 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Haugsten	Valgkrets	Nabbetorp

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6263283	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		184

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
MOAN ANN-BJØRG RAUNSKOV	Haugstenveien 18	1637 GAMLE FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
MOAN HANS SIGURD	Haugstenveien 18	1637 GAMLE FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.10.2025	1/1	0	kr 3 398,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.10.2025	1/1	0	kr 466,00
60	ESkatt Bolig	1 408 700,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 4 507,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 394,00
4350	AKONTO AVLØP	58,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 2 146,00
4250	AKONTO VANN	58,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 1 121,00

kr 15 503,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
47354020	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	6.10.2024	2024	54	512

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 303/426/0/0

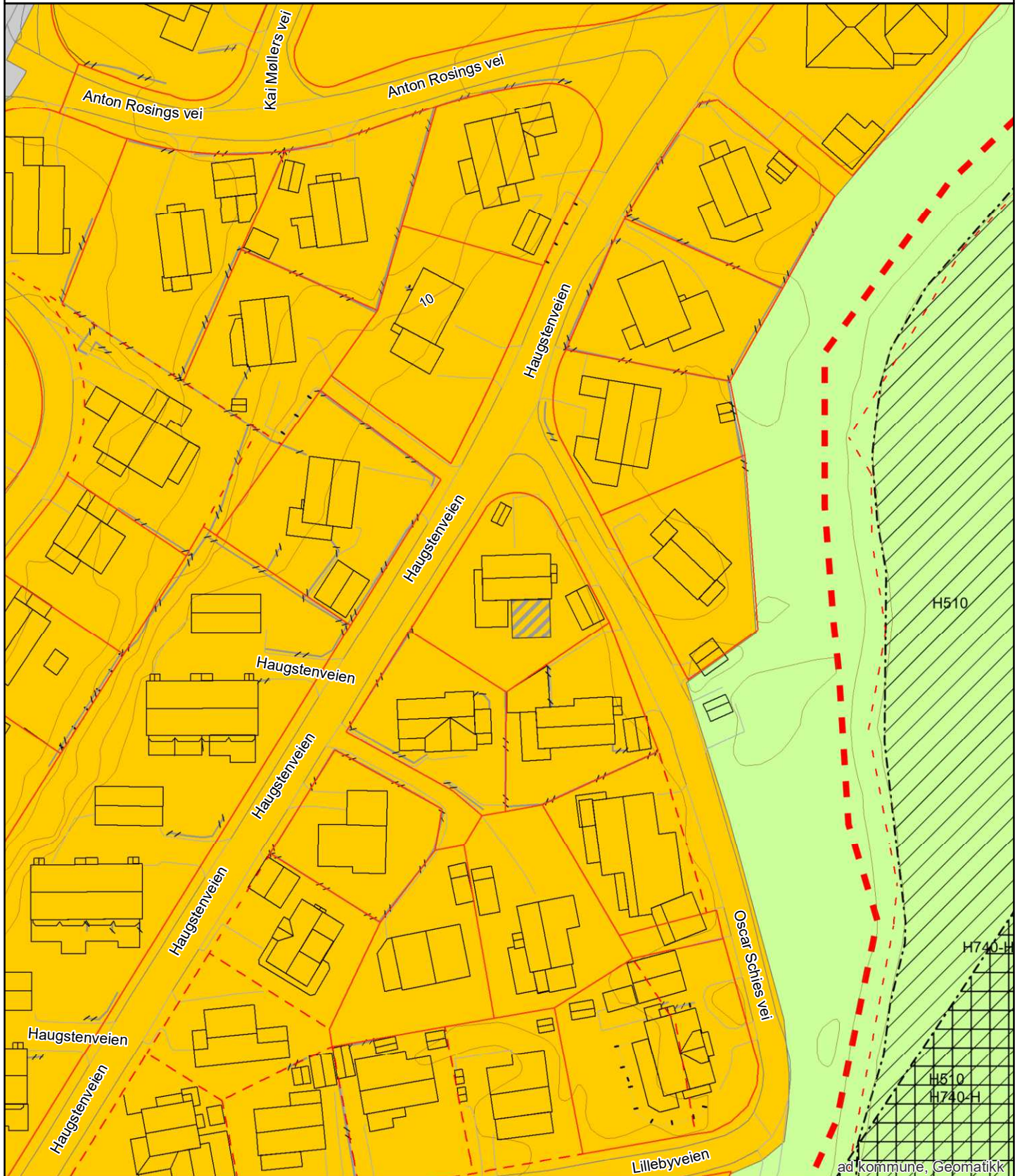
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-05



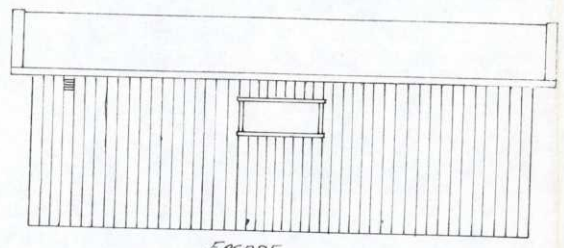
Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

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

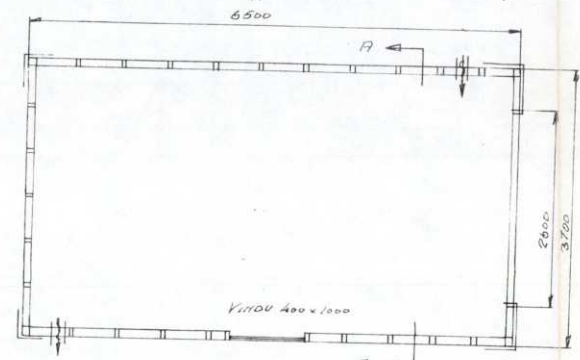
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende. Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



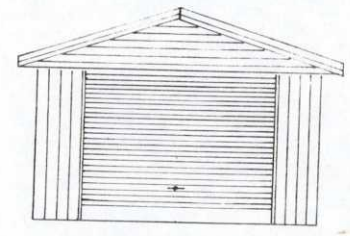
F.B.V. 8/8-85
 j.nr. 1049
 Godkjent med forbehold, kfr. vedtak
 Fr.stad Bygnråd, 4/9 1985, sak. nr. F. B. nr. 504/85



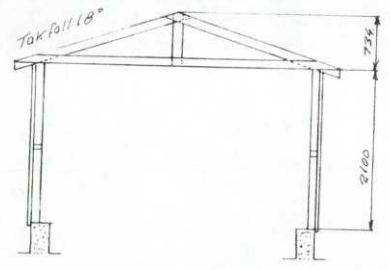
FASADE



PLAN

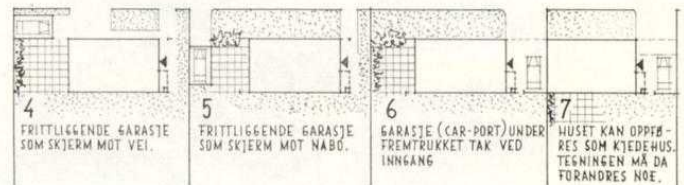
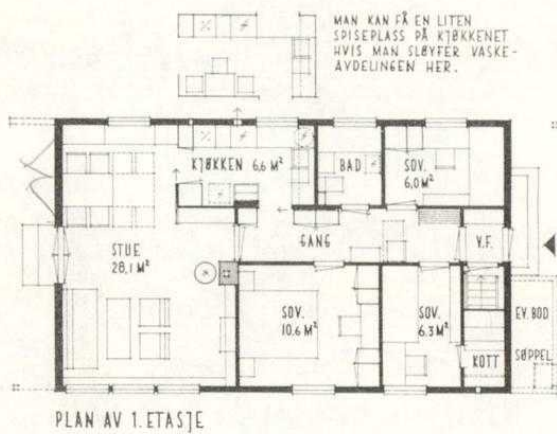
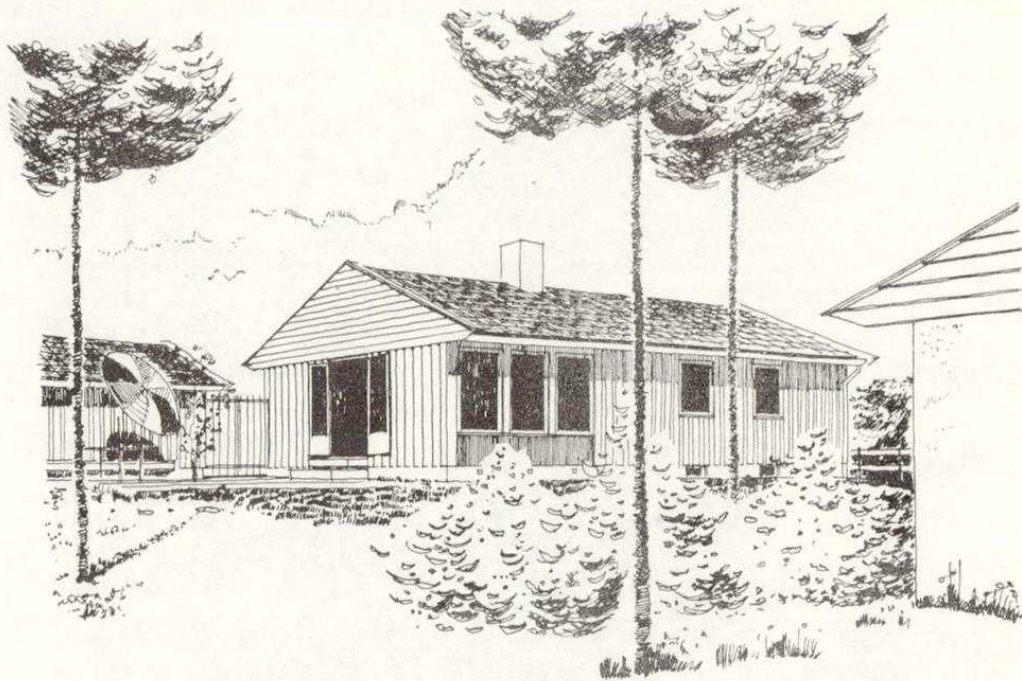


FRONT

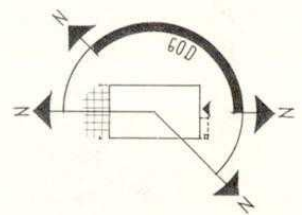
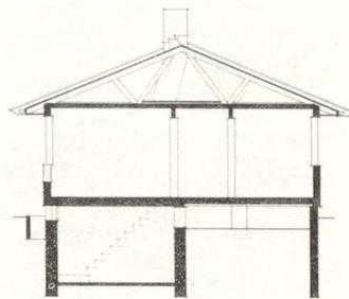
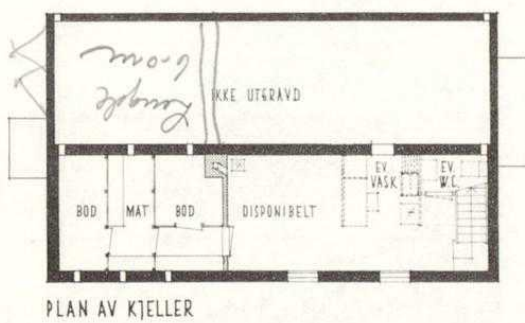


SNITT A-A

Dato 30/8-80	Konstr./Tegnet 30	Tracé	Målestokk 1:50	OLE JENSEN HAUGSTENVN. 18.
Kontroll	Standkontroll	Godkjent		
GARASJE				Erstatning for: *
Plan. Fasade. Snitt.				Erstatlet av:
Henvisning:		Beregning:		

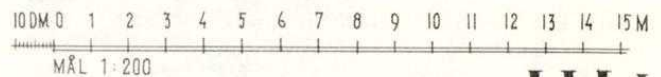


NOEN EKSEMPLER PÅ PLASSERING AV HUS OG GARASJE, MÅL 1:1000



ORIENTERING
HUSETS ORIENTERING ER BEST MED INN-
GANGEN MOT NORD, NORDØST, ØST ELLER
SYDØST, MEN OGSÅ NORDVEST OG SYD
KAN BRUKES.

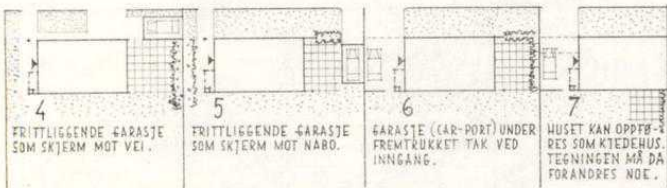
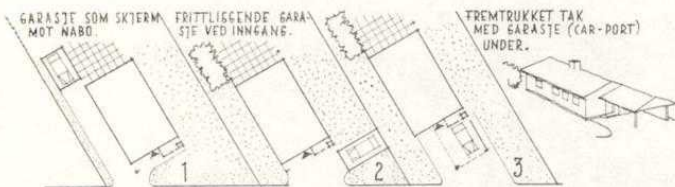
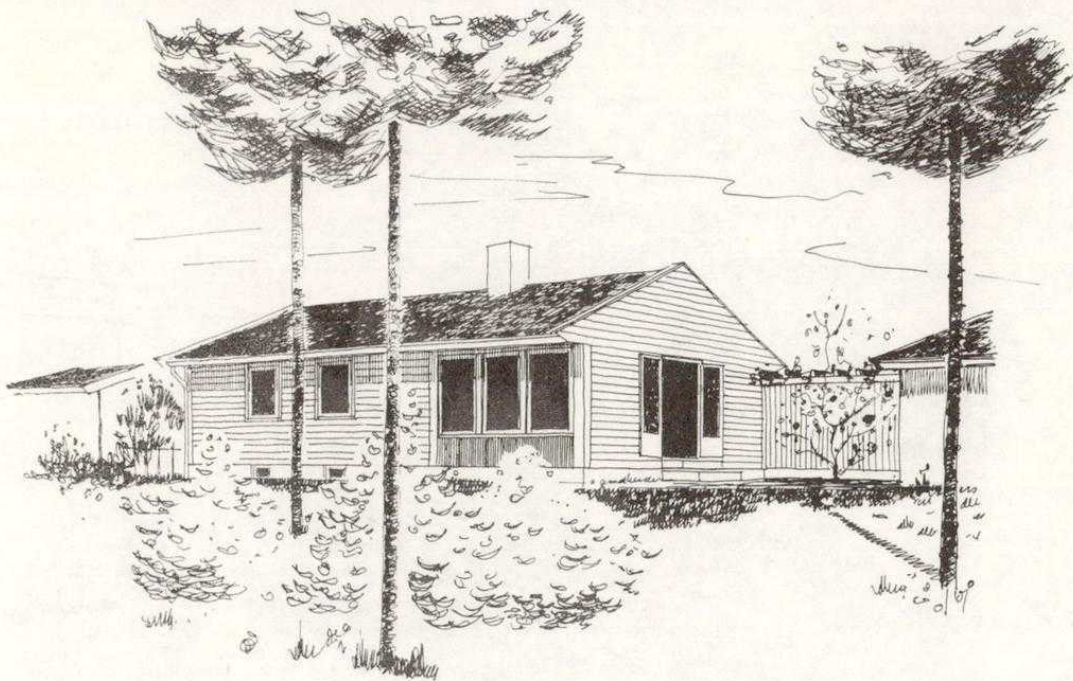
- TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE TEGNINGER:
- A: TEGNINGER BEREGNET TIL BYGGEANMELDELSE, LÅNE-
SØKNAD, ANBUÐSINNHEITING OG TIL BYGGEPlassen:
- | | | |
|---------------|------------------|---------------------------------|
| TEGNING NR. 1 | : PLANER, SNITT | MÅL 1:100 |
| " " | " 2 | : FASADER, VERT. KLEDN. " 1:100 |
| " " | " 2 ^A | : " , HOR. " 1:100 |
- B: ARBEIDSTEGNINGER TIL BRUK PÅ BYGGEPlassen:
- | | | |
|---------------|---------------------|-------------------------------------|
| TEGNING NR. 3 | : PLAN AV 1. ETASJE | MÅL 1:50 |
| " " | " 4 | : " " KJELLER " 1:50 |
| " " | " 5 | : SNITT " 1:50 |
| " " | " 5 ^A | : DETALJER " 1:5 |
| " " | " 6 | : BJELKER, SPERRER, B. VERK " 1:100 |
- C: TEGNINGER TIL SNEKKER, RØRLEGGER OG ELEKTRIKER:
- | | | |
|---------------|---|-----------------------------|
| TEGNING NR. 7 | : DØRER, VINDUER,
SKAP, KJØKKEN, KJ. TRAPP | MÅL 1:50 |
| " " | " 8 | : SANITÆRANLEGG " 1:50 |
| " " | " 9 | : ELEKTRISKE PUNKTER " 1:50 |



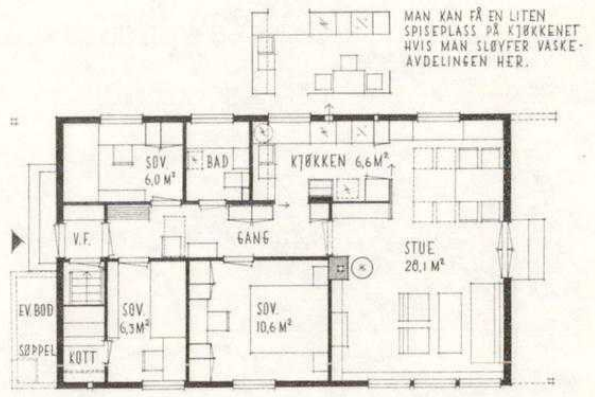
ENEBOLIG I EN ETASJE
4 ROM, KJØKKEN OG BAD
LEIEAREAL 79 M²

TYPE III+

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1.8.1962. *M.*

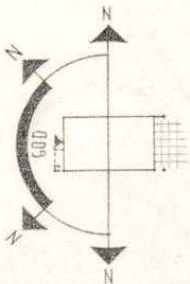


NOEN EKSEMPLER PÅ Plassering AV HUS OG GARASJE, MÅL 1:1000

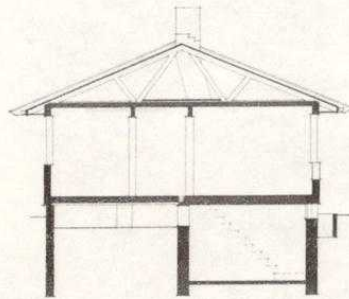


PLAN AV 1. ETASJE

MAN KAN FÅ EN LITEN SPISEPLASS PÅ KJØKKENET HVIS MAN SØYFER VASKEAVDELINGEN HER.



ORIENTERING
HUSETS ORIENTERING ER BEST MED INNGANGEN MOT NORDVEST, NORD ELLER NORDØST. MEN ØST OG VEST KAN OGSÅ BRUKES.



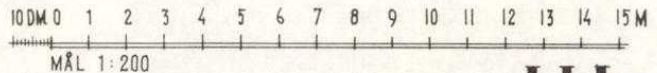
SNITT



PLAN AV KJELLER

TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE TEGNINGER:

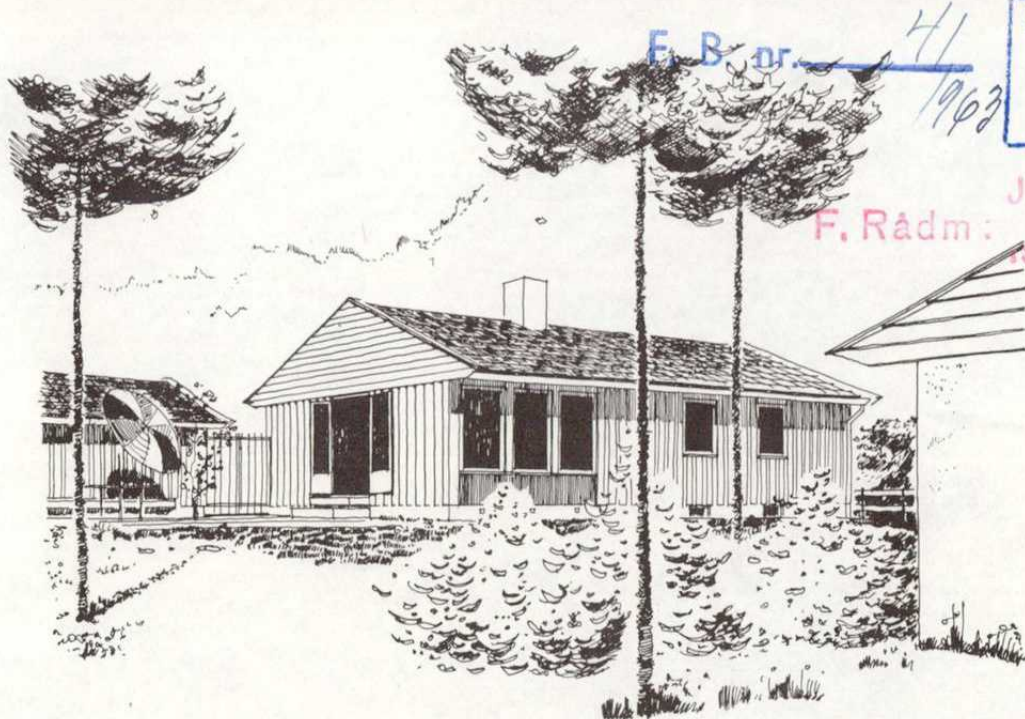
- A: TEGNINGER BEREGNET TIL BYGGEANMELDelse, LÅNE-SØKNAD, ANBUdSINNHEntING OG TIL BYGGEPLASSEN:
 - TEGNING NR. 1: PLANER, SNITT MÅL 1:100
 - " " 2: FASADER, VERT. KLEDN. " 1:100
 - " " 2^A: " " HOR. " 1:100
- B: ARBEIDSTEGNINGER TIL BRUK PÅ BYGGEPLASSEN:
 - TEGNING NR. 3: PLAN AV 1. ETASJE MÅL 1:50
 - " " 4: " " KJELLER " 1:50
 - " " 5: SNITT " 1:50
 - " " 5^A: DETALJER " 1:5
 - " " 6: BTELKER, SPERRER, B.VERK " 1:100
- C: TEGNINGER TIL SNEKKER, RØRLEGGER OG ELEKTRIKER:
 - TEGNING NR. 7: DØRER, VINDUER, SKAP, KJØKKEN, KJ. TRAPP MÅL 1:50
 - " " 8: SANITÆRANLEGG " 1:50
 - " " 9: ELEKTRISKE PUNKTER " 1:50



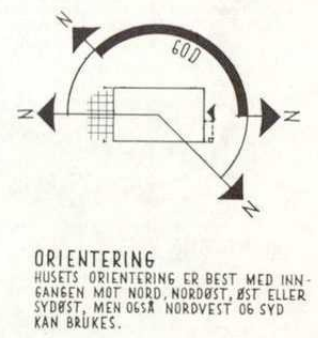
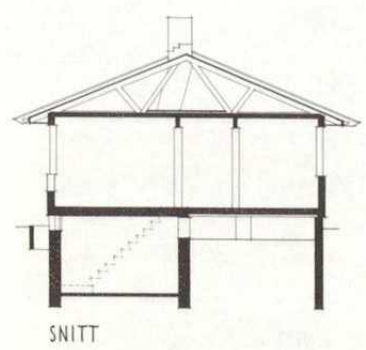
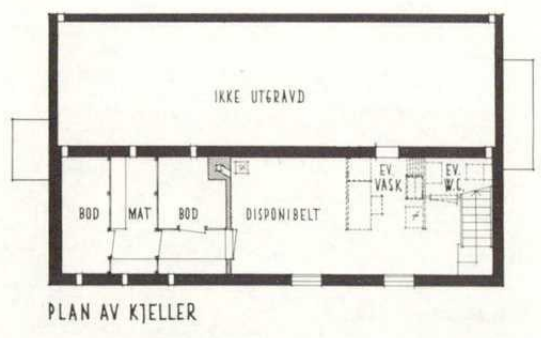
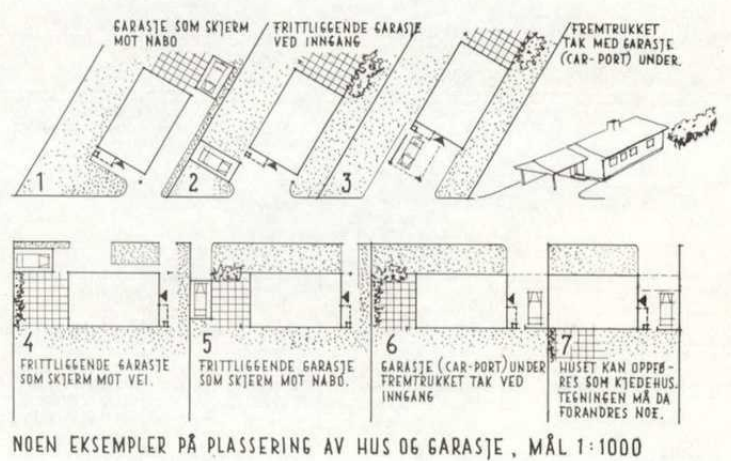
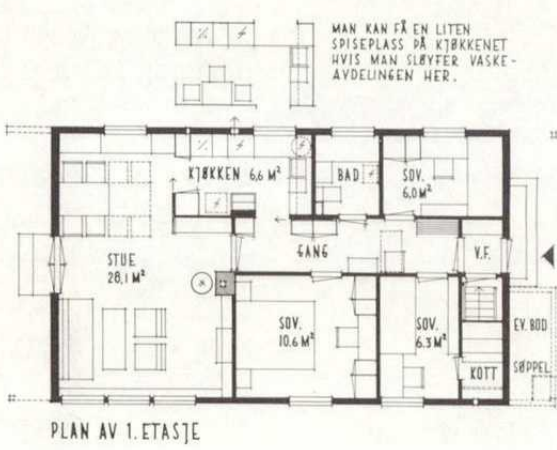
TYPE III ÷

ENEBOlIG I EN ETASJE
4 ROM, KJØKKEN OG BAD
LEIEAREAL 79 M²

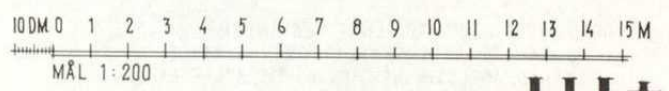
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1·8·1962. *ML*



F. B. nr. 41
 1963
 BYGNINGSLEFEN
 J. nr. 738
 1963
 F. Rådm. 63
 FREDRIKSTAD

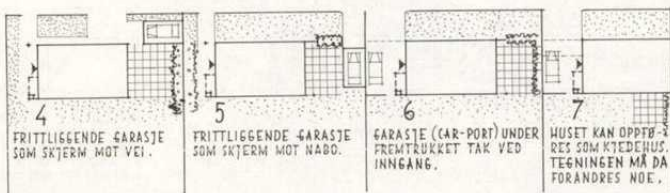
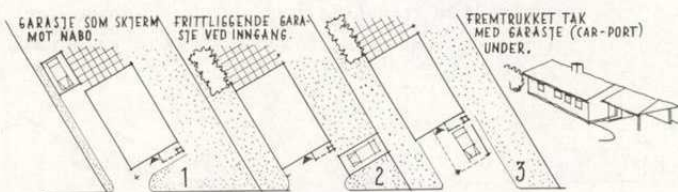
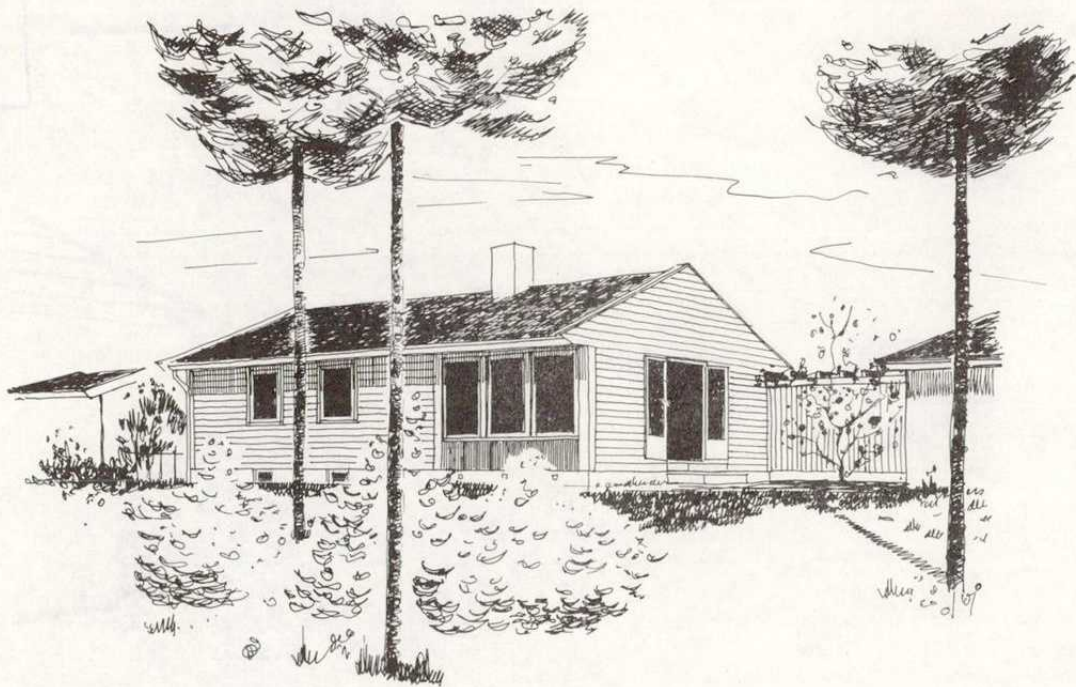


- TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE TEGNINGER:
- A: TEGNINGER BEREGNET TIL BYGGEMELDELSE, LÅNE-SØKNAD, ANBUDSINNHEITING OG TIL BYGGEPLASSEN:
 - TEGNING NR. 1 : PLANER, SNITT MÅL 1:100
 - " " 2 : FASADER, VERT. KLEDN. " 1:100
 - " " 2^A : " , HØR. " 1:100
 - B: ARBEIDSTEGNINGER TIL BRUK PÅ BYGGEPLASSEN:
 - TEGNING NR. 3 : PLAN AV 1. ETASJE MÅL 1:50
 - " " 4 : " " KJELLER " 1:50
 - " " 5 : SNITT " 1:50
 - " " 5^A : DETALJER " 1:5
 - " " 6 : BTJELKER, SPERRER, B.VERK " 1:100
 - C: TEGNINGER TIL SNEKKER, RØRLEGGER OG ELEKTRIKER:
 - TEGNING NR. 7 : DØRER, VINDUER, SKAP, KJØKKEN, KJ. TRAPP MÅL 1:50
 - " " 8 : SANITÆRANLEGG " 1:50
 - " " 9 : ELEKTRISKE PUNKTER " 1:50

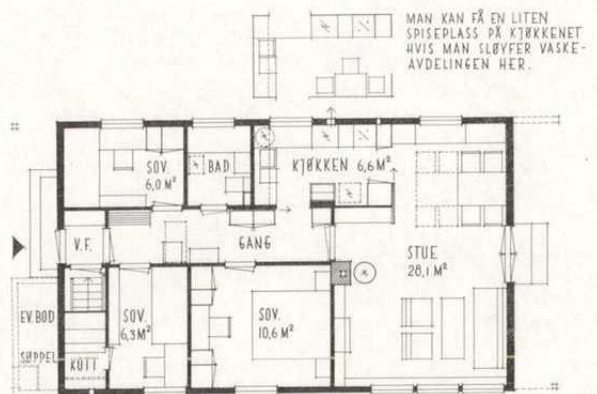


TYPE III+
 ENEBOLIG I EN ETASJE
 4 ROM, KJØKKEN OG BAD
 LEIEAREAL 79 M²

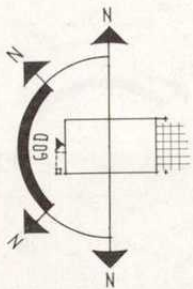
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
 OSLO 1-8-1962. *M.*



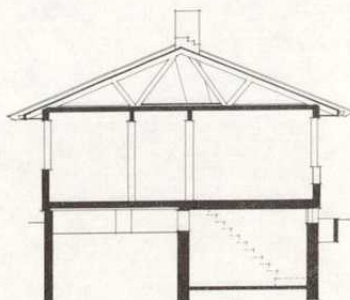
NOEN EKSEMPLER PÅ PLASSERING AV HUS OG GARASJE, MÅL 1:1000



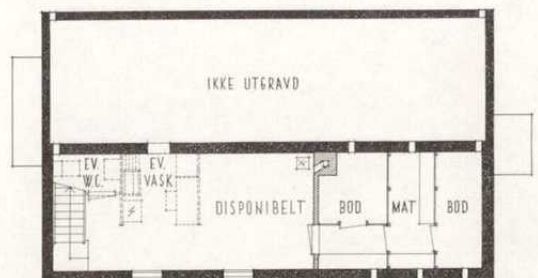
PLAN AV 1. ETASJE



ORIENTERING
HUSETS ORIENTERING ER BEST MED INNGANGEN MOT NORDVEST, NORD ELLER NORDØST, MEN ØST OG VEST KAN OGSÅ BRUKES.



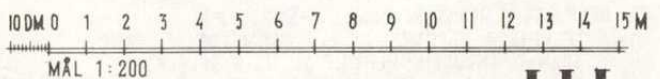
SNITT



PLAN AV KJELLER

TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE TEGNINGER:

- A: TEGNINGER BEREGNET TIL BYGGEANMELDelse, LÅNE-SØKNAD, ANBUDSINNHEITING OG TIL BYGGEPLASSEN:
- | | | |
|------------------|-------------------------|-----------|
| TEGNING NR. 1 | : PLANER, SNITT | MÅL 1:100 |
| " 2 | : FASADER, VERT. KLEDN. | " 1:100 |
| " 2 ^A | : " , HOR. " | " 1:100 |
- B: ARBEIDSTEGNINGER TIL BRUK PÅ BYGGEPLASSEN:
- | | | |
|------------------|----------------------------|----------|
| TEGNING NR. 3 | : PLAN AV 1. ETASJE | MÅL 1:50 |
| " 4 | : " " KJELLER | " 1:50 |
| " 5 | : SNITT | " 1:50 |
| " 5 ^A | : DETALJER | " 1:5 |
| " 6 | : BJELKER, SPERRER, B.VERK | " 1:100 |
- C: TEGNINGER TIL SNEKKER, RØRLEGGER OG ELEKTRIKER:
- | | | |
|---------------|--|----------|
| TEGNING NR. 7 | : DØRER, VINDUER, SKAP, KJØKKEN, KJ. TRAPP | MÅL 1:50 |
| " 8 | : SANITÆRANLEGG | " 1:50 |
| " 9 | : ELEKTRISKE PUNKTER | " 1:50 |



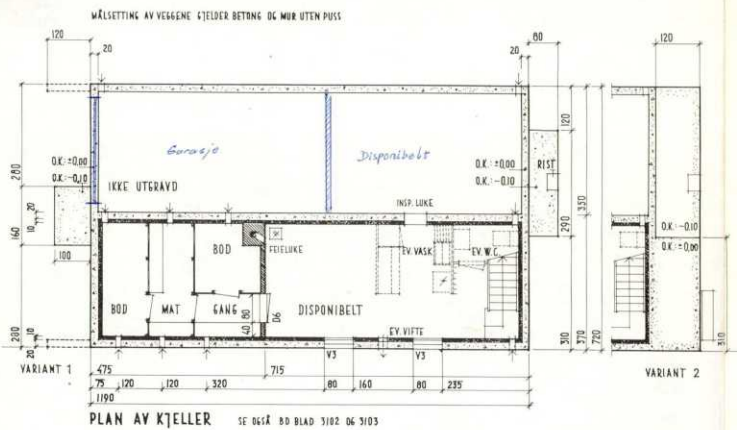
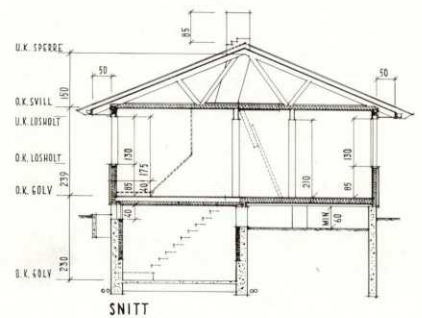
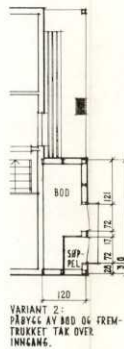
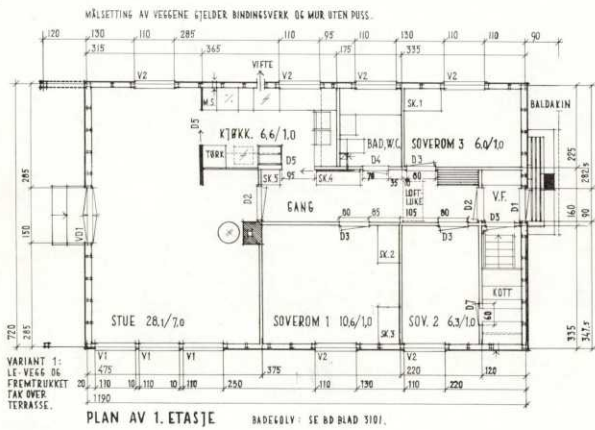
TYPE III ÷

ENEBOLIG I EN ETASJE

4 ROM, KJØKKEN OG BAD

LEIEAREAL 79 M²

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1·8·1962. *M.*



EIERHERRER: *Bjorne Gundersen*
TOMT
STED: *Fredrikstad.*
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL
Olafold

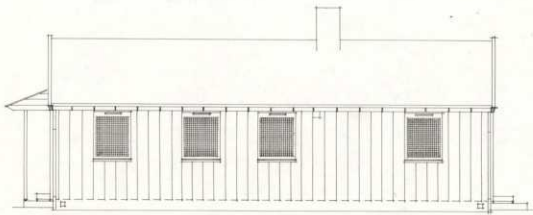
UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN SØKJENTE TEGNING
STED: _____ NAVN: _____
DATO: _____ NAVN: _____

III+ TEGNING NR. 1
PLANER, SNITT
MÅL 1:100
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 1-8-1962

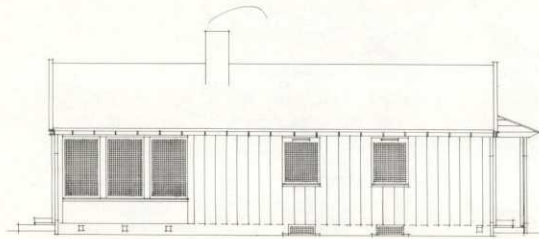
F. B. nr. 41
1963

BYCHINGSTJEFFER
L. nr. 107
1963

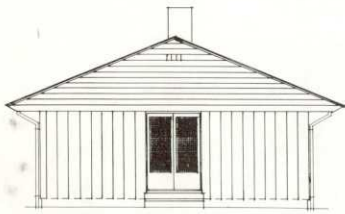
F. Råd nr 108
1963



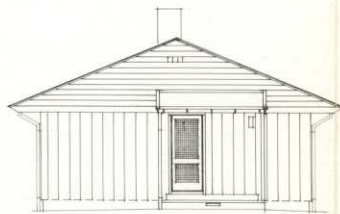
MOT NORD



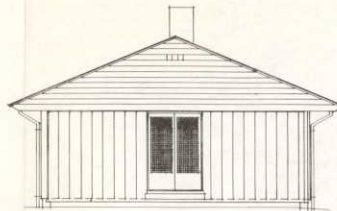
MOT SYD



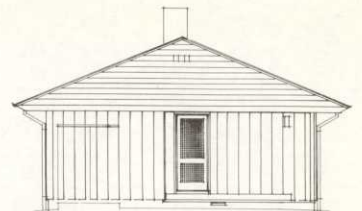
MOT VEST



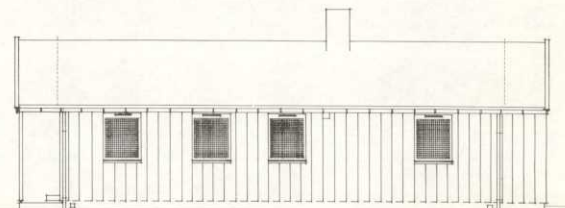
MOT ØST



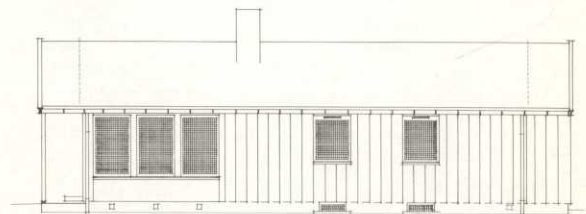
MOT VEST
VARIANT 1



MOT ØST
VARIANT 2



VAR. 2
MOT NORD



VAR. 1
MOT SYD

BYGGERE: *Bjørn Gundersen*
 TILT: *Fredrik Aal*
 Statens distriktsarkitektens stempel
 Østfold.

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT
 HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
 MED DEN GODKJENTE TEGNING.
 STED: _____ NAVN: _____
 DATO: _____ NAVN: _____

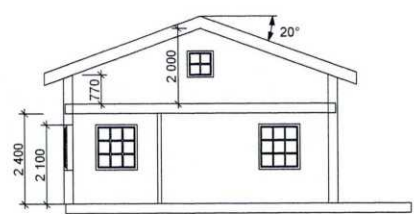
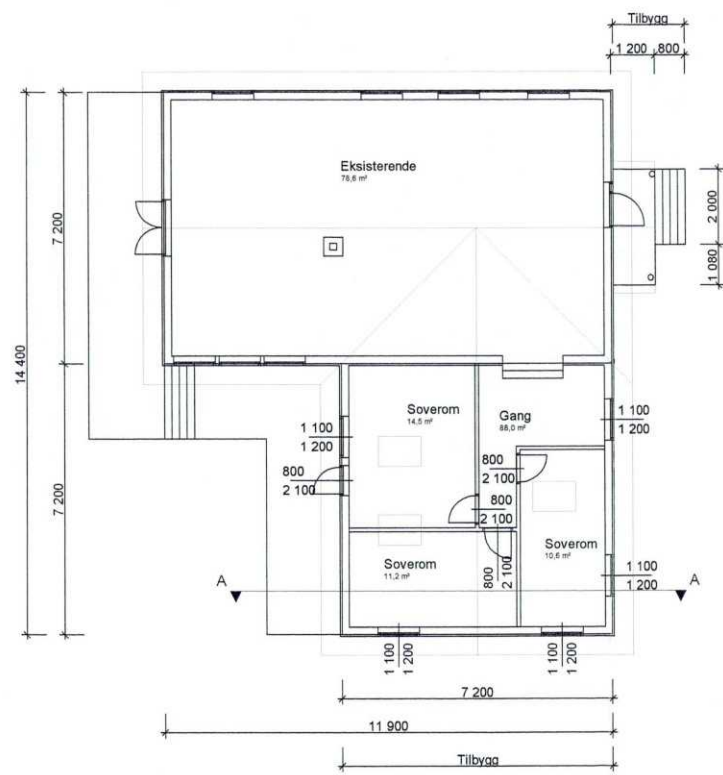
III+ TEGNING NR. 2
 FASADER, VERT. KL.
 MÅL 1:100
 BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
 OSLO 1-8-1962

F. B. nr. 4/1963

BYGNINGSRETTEN
J. nr. 1270/24
FREDERIKSBORG

F. Råd nr. J nr 738
963

MOTTATT
24. FEB. 2008
Plan- og miljøseksjonen

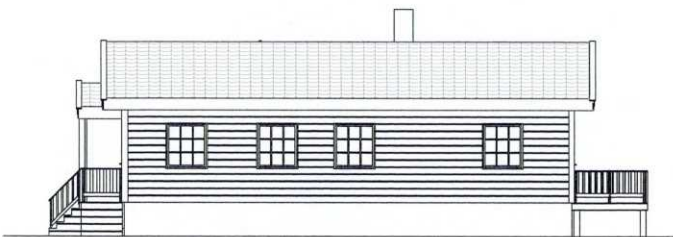


Snitt A-A

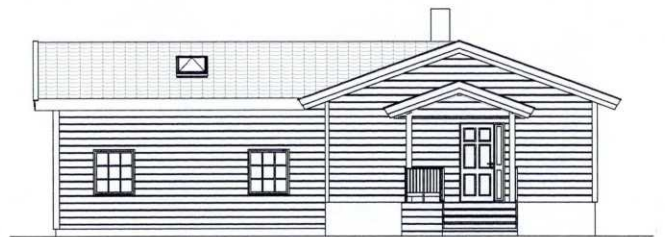
FRE. FRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN. - OG REG. AVDELING
SAKDEL: 357/09
BEHANDL. DATO: 27.02.08

Typing	Skala
Plan 1. etg og Snitt A-A	1:100
Signatur Petter Jacobsen, Birgitte Amntzen for Haugsten veien 18 Gml Fredrikstad	
Dato	06.10.2008

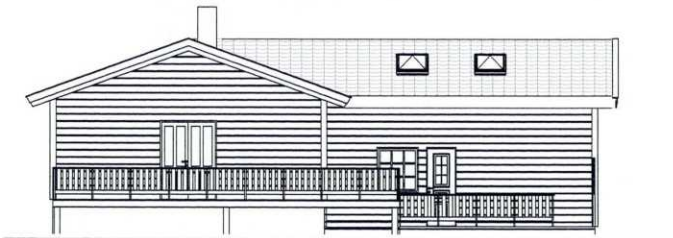
MOTTATT
24.FEB. 2009
Plan- og miljøseksjonen



Nord



Øst



Vest



Syd

FRE. FIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SÅKSNO. REFUND. DATO
357/09 27.02.09

Tegning	Målestokk
Fasader	1:100
Tegnet av: Petter Jacobsen, Birgit-Amtzen Draa av: Haugsten veien 18 Gml Fredrikstad	
Dato: 06.10.2008	

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Lever av ePlassen fra Proconet as, 05.09.2025 11:31

Eiendom 3107-303/426

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Haugstenveien 18	1637 Gamle Fredrikstad

Eierforhold (4)

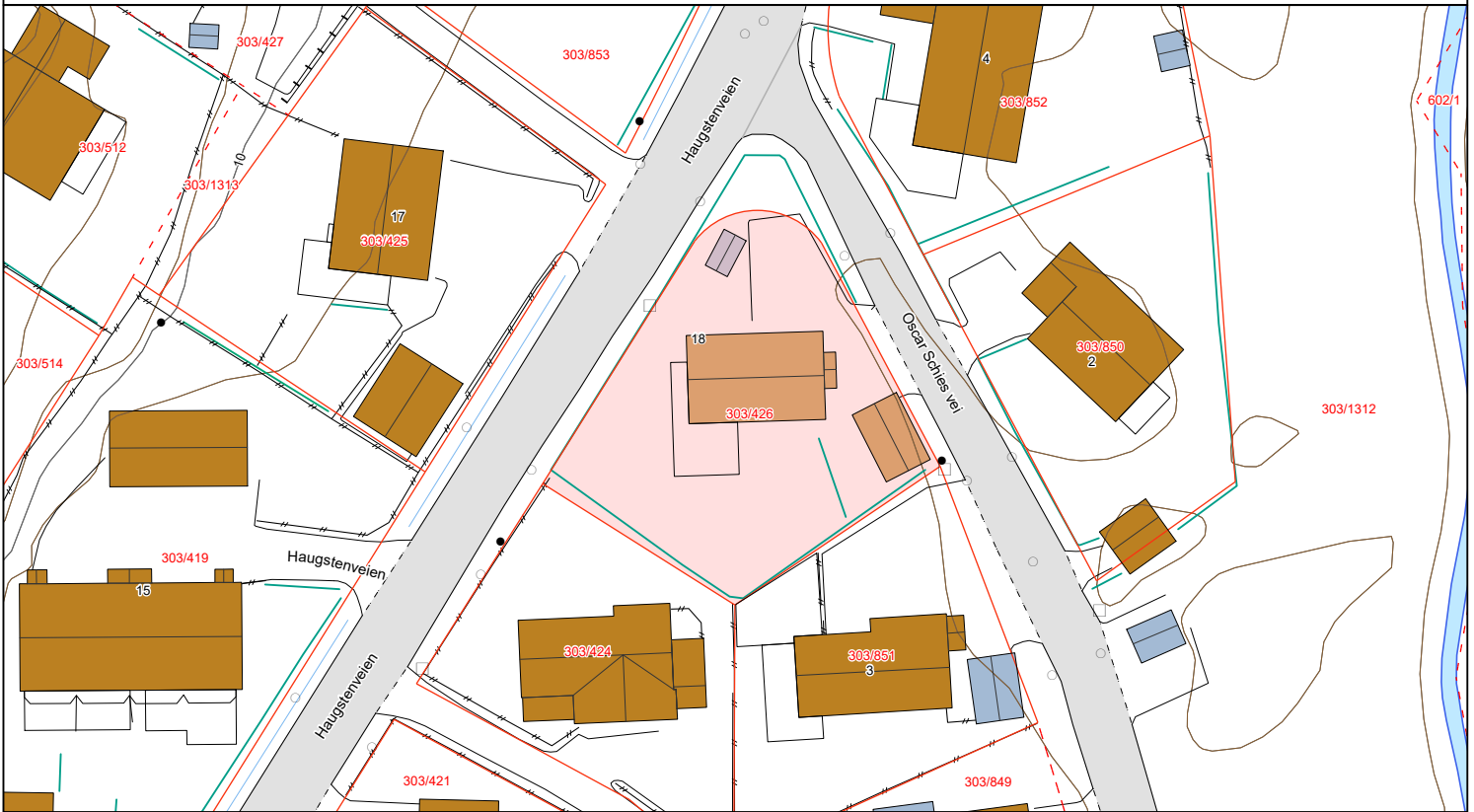
Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Moan Ann-Björg Raunskov Haugstenveien 18 1637 Gamle Fredrikstad	240363	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Moan Hans Sigurd Haugstenveien 18 1637 Gamle Fredrikstad	150263	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Moan Ann-Björg Raunskov Haugstenveien 18 1637 Gamle Fredrikstad	240363	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Moan Hans Sigurd Haugstenveien 18 1637 Gamle Fredrikstad	150263	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

Oversiktskart

Adresse: **Haugstenvæien 18, 1637 Gamle Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/303/426/0/0**



Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 802 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransdato: 05.09.2025



Matrikkelkart

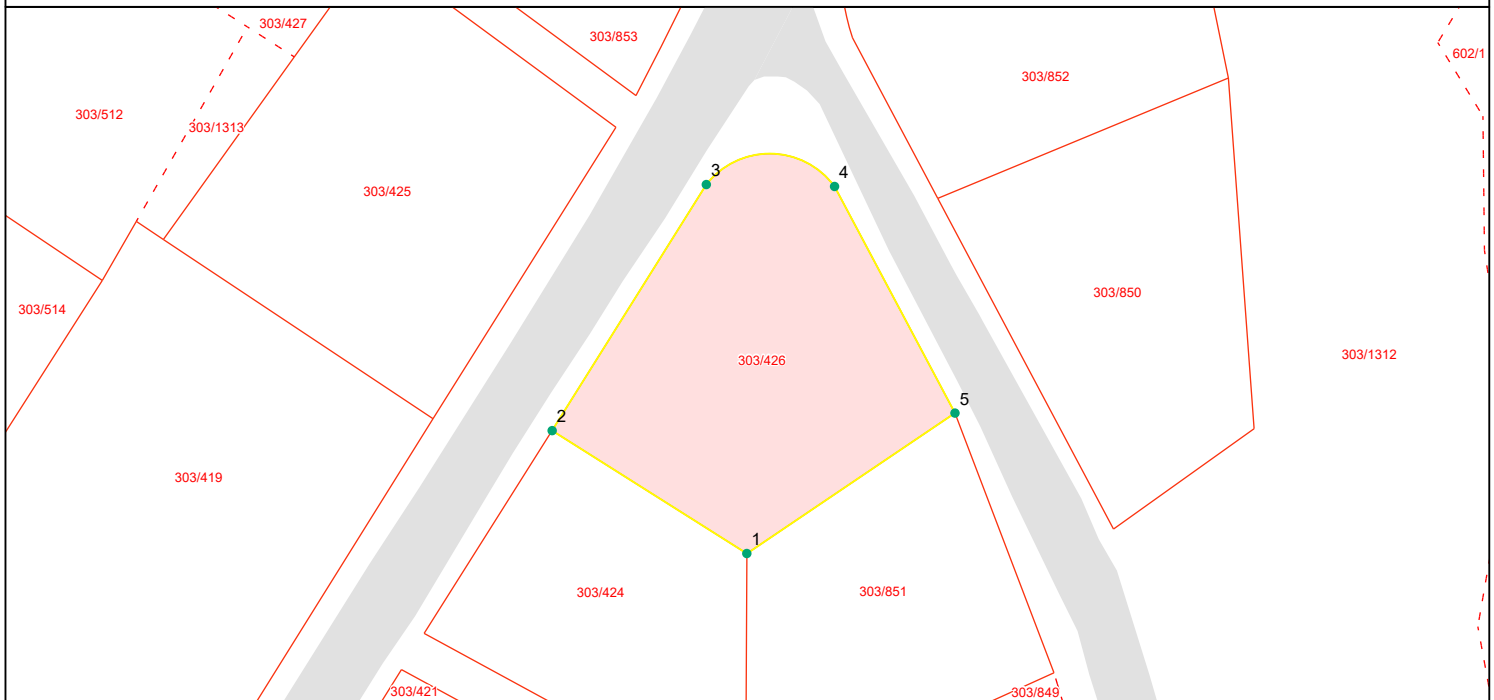
Adresse: **Haugstenveien 18, 1637 Gamle Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/303/426/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 802 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.09.2025



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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.



Grensepunkttrapp

Beregnet areal: 802 m²

Arealmerkna:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6565036.88	613185.55	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	14	21.51	0
2	6565048.37	613167.38	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	14	27.15	0
3	6565071.38	613181.77	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	14	13.87	7.503
4	6565071.2	613193.74	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	14	24	0
5	6565050.01	613204.98	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	14	23.46	0

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 303/426/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-05

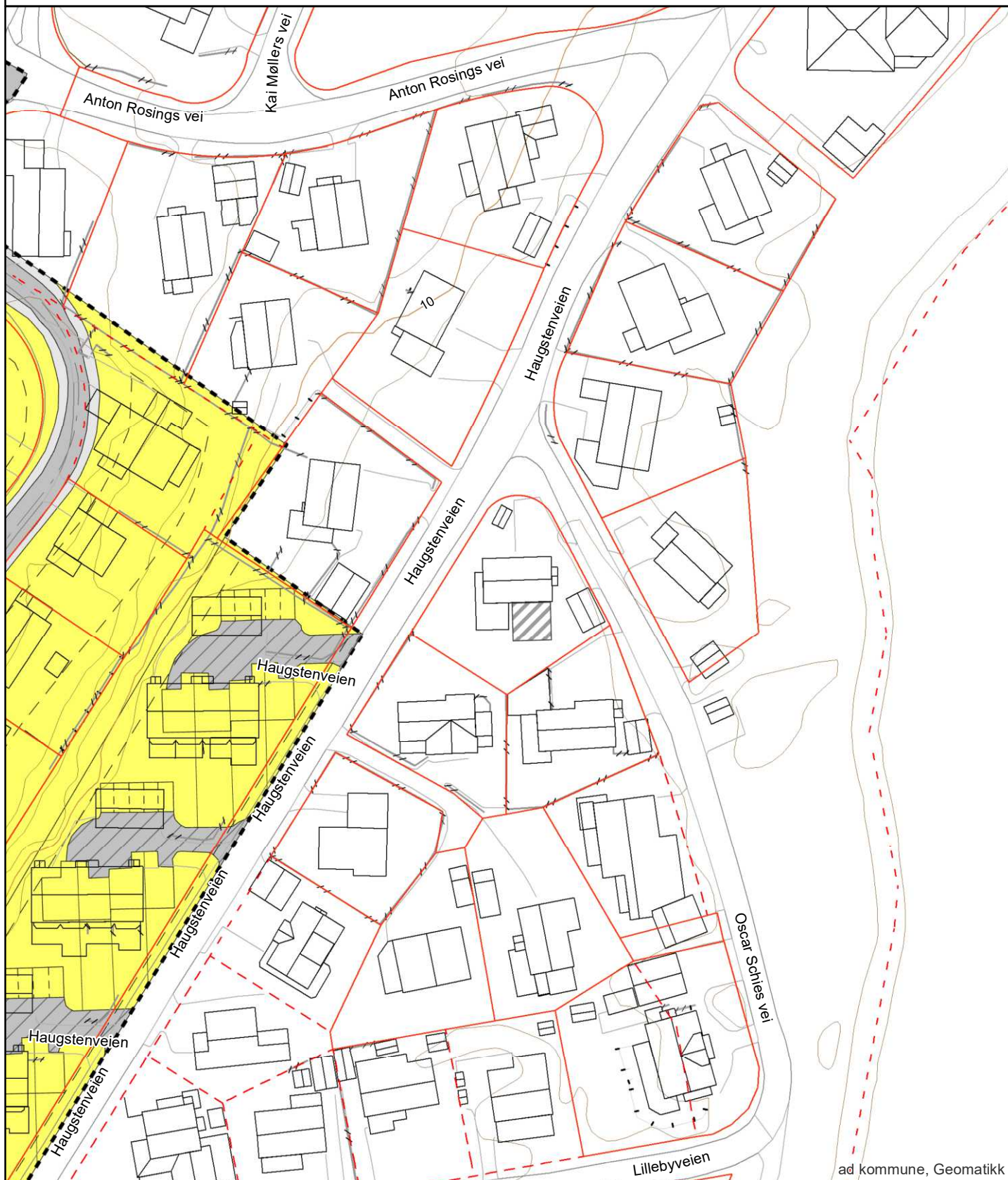


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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.

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



Grunnkart



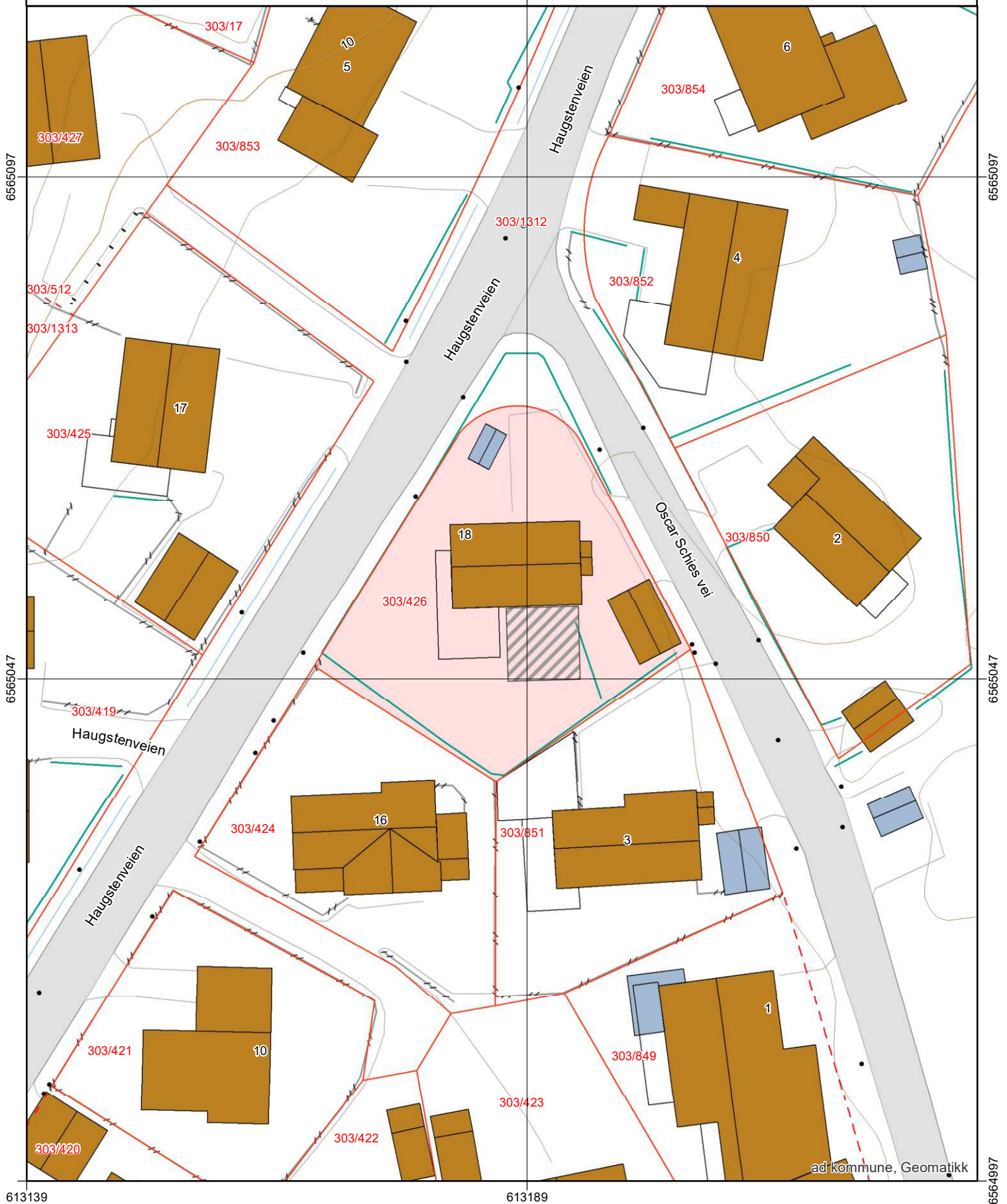
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 303/426/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-09-05



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





Skatteetaten

Dato
05.09.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 303 Bnr 426 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Haugstenveien 18, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 925 754
Som sekundærbolig: kr 3 703 014

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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 303 / 426 / 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 brensel tanker 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



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	Bnr: 426	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Haugstenveien 18 ▼		
Areal:	ca. 802.4 m ² *		
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: Eiendommen er ikke regulert	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*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.

Haugstenveien 18

Nabolaget Haugsten - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Sagabakken skole (1-7 kl.)	13 min	🚶
239 elever, 15 klasser	1.2 km	
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-7 kl.)	16 min	🚶
386 elever, 21 klasser	1.4 km	
Childrens International School Fredrikstad	19 min	🚶
231 elever, 12 klasser	1.8 km	
Akademiet vgs. Fredrikstad	5 min	🚶
90 elever	2.7 km	
Hans Nielsen Hauge vgs	6 min	🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Circle K Østsidan	5 min	🚶
---------------------	-------	---

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Fjellstad	3 min	🚶
Linje 2, 7, 101, 199	0.3 km	
🚶 Fredrikstad stasjon	5 min	🚶
Linje RE20, RX20	2.7 km	
🚶 Oslo Gardermoen	1 t 40 min	🚶

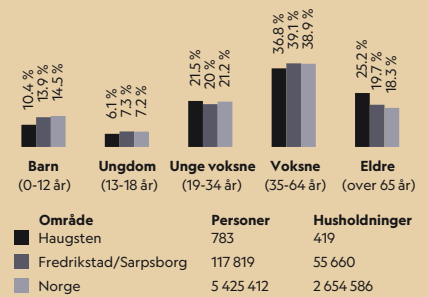
BARNEHAGER

Nabbetorp barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
90 barn	1 km	
Gudevold barnehage (1-5 år)	13 min	🚶
84 barn	1.1 km	
Begby Doremi barnehage (1-5 år)	13 min	🚶
65 barn	1.2 km	

DAGLIGVARE

Joker Langvik - Gml.fredrikstad	1 min	🚶
Rema 1000 Begby	9 min	🚶

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

🏀 Oldenborgbekken balløkke	3 min	🚶
🏀 Atriumsveien balløkke	10 min	🚶
🏊 Actic Kongstenhallen	20 min	🚶
🏊 Expressgym Sellebakk	6 min	🚶

Gateparkering

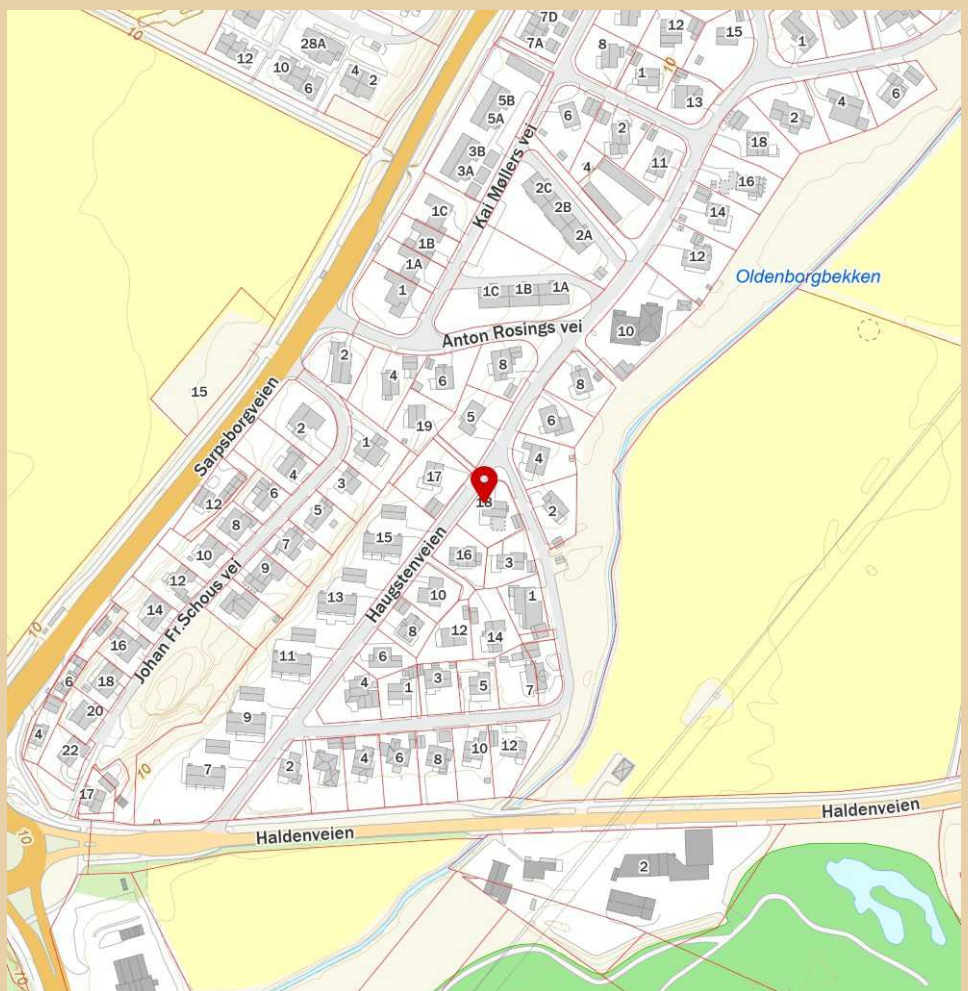
Lett 89/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået

Lite støynivå 86/100



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


Haugstenveien 18


Nabolaget Haugsten - vurdert av 14 lokalkjente


NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR


- Godt voksne
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Sagabakken skole (1-7 kl.) 13 min 
239 elever, 15 klasser 1.2 km

Gudeberg barne- og ungdomsskole (1..16 min 
386 elever, 21 klasser 1.4 km

Childrens International School Fre... 19 min 
231 elever, 12 klasser 1.8 km

Akademiet vgs. Fredrikstad 5 min 
90 elever 2.7 km



Hans Nielsen Hauge vgs 6 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Circle K Østsiden 5 min 


OFFENTLIG TRANSPORT


 Fjellstad 3 min 
Linje 2, 7, 101, 199 0.3 km


 Fredrikstad stasjon 5 min 
Linje RE20, RX20 2.7 km

 Oslo Gardermoen 1 t 40 min 

BARNEHAGER

Nabbetorp barnehage (1-5 år) 11 min 
90 barn 1 km

Gudevold barnehage (1-5 år) 13 min 
84 barn 1.1 km

Begby Doremi barnehage (1-5 år) 13 min 
65 barn 1.2 km

DAGLIGVARE

Joker Langvik - Gml.fredrikstad 1 min 

Rema 1000 Begby 9 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

📍 Østsiden Storsenter	22 min	🚶
📍 Vitusapotek Svane - Fredrikstad	13 min	🚶
📍 Østsiden Vinmonopol	13 min	🚶

SPORT

⚽ Oldenborgbekken balløkke	3 min	🚶
⚽ Atriumsveien balløkke	10 min	🚶
🏊 Actic Kongstenhallen	20 min	🚶
🏊 Expressgym Sellebakk	6 min	🚗

Gateparkering

Lett 89/100

Turmulighetene

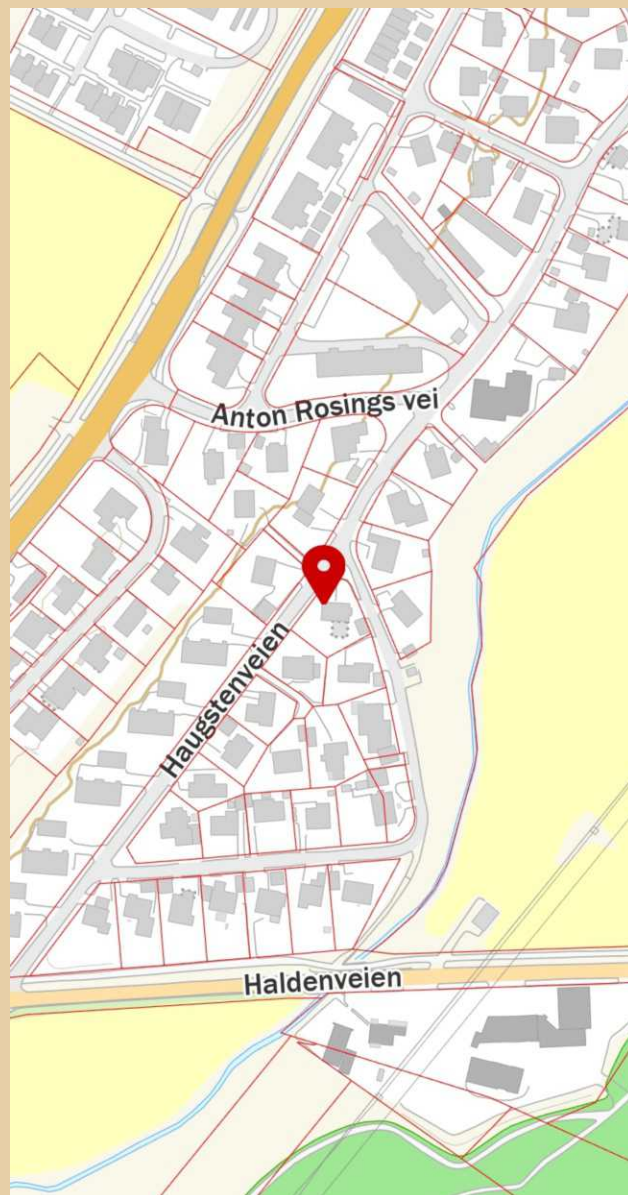
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået

Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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






Haugstenveien 18

Nabolaget Haugsten - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Familier med barn
- Enslige


SKOLER

Sagabakken skole (1-7 kl.) 239 elever, 15 klasser	13 min  1.2 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1... 386 elever, 21 klasser	16 min  1.4 km
Childrens International School Fre... 231 elever, 12 klasser	19 min  1.8 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	5 min  2.7 km
Hans Nielsen Hauge vgs	6 min 




LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Circle K Østsiden	5 min 
--	---

OFFENTLIG TRANSPORT

 Fjellstad Linje 2, 7, 101, 199	3 min  0.3 km
 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	5 min  2.7 km
 Oslo Gardermoen	1 t 40 min 

BARNEHAGER

Nabbetorp barnehage (1-5 år) 90 barn	11 min  1 km
Gudevold barnehage (1-5 år) 84 barn	13 min  1.1 km
Begby Doremi barnehage (1-5 år) 65 barn	13 min  1.2 km

DAGLIGVARE

Joker Langvik - Gml.fredrikstad	1 min 
Rema 1000 Begby	9 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 2025

VARER/TJENESTER

📍 Østsiden Storsenter	22 min	🚶
📍 Vitusapotek Svanen - Fredrikstad	13 min	🚶
📍 Østsiden Vinmonopol	13 min	🚶

SPORT

🏃 Oldenborgbekken balløkke	3 min	🚶
🏃 Atriumsveien balløkke	10 min	🚶
🏃 Actic Kongstenhallen	20 min	🚶
🏃 Expressgym Sellebakk	6 min	🚶

Gateparkering

Lett 89/100

Turmulighetene

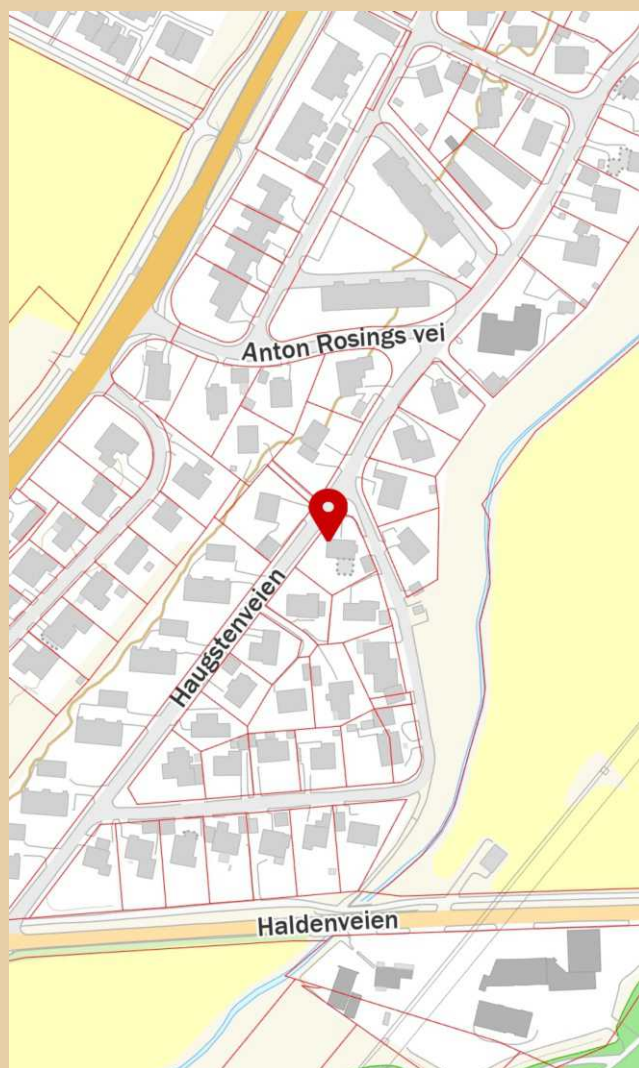
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået

Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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:

Haugstenveien 18, 1637 Gamle Fredrikstad
Gnr. 303, Bnr. 426, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:

108250186

Meglerforetak:

PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler:

Per Olav Borgås

Telefon / Mobil:

41 66 92 06 / 478 96 900

E-post:

perolav.borgas@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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.
-