



aktiv.

Harestien 24, 1615 FREDRIKSTAD

**Enebolig med god planløsning, 4
soverom, dobbelgarasje, og solrik
tomt i barnevennlig område nær
Fredrikstadmarka**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Jens August Larsen

Mobil 997 17 879

E-post jens.august.larsen@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 300 000,-
Omkostn.: Kr 158 890,-
Total ink omk.: Kr 6 458 890,-
Selger: Annicken Tunsli Lorentzen
Andreas Ådnem

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 184/273 kvm
Tomtstr.: 691.5 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 212, bnr. 200
Oppdragsnr.: 1111260022

Enebolig med god planløsning, 4 soverom, dobbelgarasje, og solrik tomt i barnevennlig

Velkommen til Harestien 24 – en hyggelig og innholdsrik familiebolig i rolige og barnevennlige omgivelser på Ambjørnrød i Fredrikstad. Her får du en romslig enebolig over to plan med kjeller, med 4 soverom, to delikate bad, lys og luftig stue- og spisestue med utgang til vinterhage, samt kjøkken med praktisk kjølerom. Loft og kjeller er innredet og gir ekstra fleksibilitet i hverdagen (ikke omsøkt og godkjent til varig opphold). Boligen byr også på fine uteplasser med terrasse og balkong, dobbelgarasje og godt med lagringsplass. Kort vei til skoler, barnehager, marka og sentrum – et perfekt hjem for familien som ønsker god plass og trygge rammer.

Velkommen til visning!

aktiv.
Tar deg videre

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Budskjema	137

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 184 kvm

BRA - e: 89 kvm

BRA totalt: 273 kvm

TBA: 88 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 57 kvm Innredet kjeller (ikke omsøkt og godkjent til rom for varig opphold)

Innredet og tatt i bruk som entré/gang, toalettrom, kjellerstue, verksted og bod/teknisk rom.

1. etasje

BRA-i: 135 kvm Entré/gang, vaskerom, stue/spisestue, vinterhage, kjøkken, kjølerom, 2 bad og 3 soverom

2. etasje

BRA-i: 49 kvm Innredet loft. Innredet og tatt i bruk som stue, trapperom, bod, toalettrom, soverom og et disponibelt rom innredet som soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

88 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod og toalettrom er ikke målbart i 2. etasje.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det er avvik fra originale tegninger opp mot dagens bruk. Det ene soverommet i 2. etasjen har kun rømning via skråvinduer som stiller strenge krav. Det er usikkert om rommet er godkjent som soverom. Kjeller er registrert som tilleggsdel i matrikkelen.

Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse i selve tilstandsrapporten. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovliggheit, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

691.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Det er asfaltert innkjøring og gårdsplass. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker, hekk m.m. Noe synlig fjell. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Beliggenhet

Boligen ligger i et barnevennlig og tilbaketrukket område på Ambjørnrød, Fredrikstad. Her har du kort vei til flere barnehager og skoler på alle trinn, noe som gjør området ideelt for familier.

Det er gangavstand til flotte turområder i Fredrikstadmarka, som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med gode bussforbindelser til sentrum, og med bil tar turen dit ca. 9 minutter.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Kiwi Veum som ligger langs Evenrødveien, kun 4 minutter unna eiendommen. Flere alternativer finnes også kun få minutter unna.

På Christianslund finner du et hyggelig handelspunkt med dagligvare, bakeri, blomsterbutikk m.m., og det er enkel adkomst til E6 ved Solli, som gir gode forbindelser til omkringliggende områder.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er opprinnelig oppført i 1989. Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling.

Fundamenteringen er antatt utført med støpt dekke under deler av boligen.

Grunnmuren er oppført i Leca.

Dreneringen er fra byggeåret.

Ytterveggene er konstruert i bindingsverk og er kledd med liggende trepanel.

Boligen har en saltakkonstruksjon som er tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål, og det er heldekkende beslag over pipen.

Etasjeskillere er bygget i tre, med et støpt dekke mot grunn i kjelleren.

Vinduene har rammer og karmen i tre med isolerglass, fra byggeår og 2025.
Hovedytterdøren er i tre, mens terrassedøren og ytterdøren til kjelleren er i aluminium med isolerglass.

Eiendommen har en terrasse ved inngangspartiet og en større terrasse med adkomst fra vinterhagen.

Garasjen, oppført i 1996, har en støpt plate på mark, ringmur av Leca, og vegger i bindingsverk. Taket er et saltak tekket med betongtakstein.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 10.02.2026 av Erik Pedersen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Råte og hull i garasjedør.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2025

Beskrivelse: Bytte av vindu på sørvegg 2 etg

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Vindu på soverom i 1 etg. er ikke så bra. Sprekk i et vindu i vinterhagen.

Dette skjedde før vårt eie. Har ikke forværret seg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Setningsskader i gulvet i vinterhagen. Dette skjedde før vårt eie. Har ikke forværret seg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2019

Beskrivelse: Fugene i vinduskarmene i vinterhagen er noe svarte på enkelte steder. Det skyldes hovedsaklig at vinterhagen til tider har vært avstengt på de kaldeste vinterdagene, uten varme i vinterhagen oppstår det kondens.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Tørke opp etter kondens

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2019

Beskrivelse: Noe maur i vinterhage under vår/sommer. Fjernes ved bruk av maurmiddel. Det er observert enkelte munkelus i kjøkken, samt vinterhage og kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Bruk av maurmiddel.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

Beskrivelse: Nylig oppdaget at kjøkkenkranen drypper enkelte ganger.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: 2024, 2019

Beskrivelse: Vennetjeneste av faglært. Toalettrom i kjeller. Innstallering
varmtvannsbereder

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator,
ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

Ja

Beskrivelse: Deksel på varmepumpe er ødelagt (innendørs)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Beskrivelse: Lysarmatur under overskap på kjøkken. Venstre side for platetopp er
deffekt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere
eiere? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Kahn Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid toalettrom og gang kjeller.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: GR Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Installering av elbillader i garasje og ny kurs.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter
opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Oppgradert terrasse med Pergola. Laget toalettrom i kjelleren. Lagt ny
plen foran huset

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Laget et toalettrom i kjeller.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

De elektriske grarasjeportene trenger rep. Vi bruker de mauellt. Skade/råte på dør til garasje. Gjerdet inn til

terrassen er ikke pent.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2025

Beskrivelse: Lagt ny plen foran huset.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Deksel på varmepumpe innedel er øldelagt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Litt slitasje på gelender ved inngangsparti.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innhold

Kjeller:

BRA-e 57 kvm: Innredet kjeller (ikke omsøkt og godkjent til rom for varig opphold).

Innredet og tatt i bruk som entré/gang, toalettrom, kjellerstue, verksted og bod/teknisk rom

1. Etasje:

BRA-i 135 kvm: Entré/gang, vaskerom, stue/spisestue, vinterhage, kjøkken, kjølerom, 2 bad og 3 soverom

TBA 88 kvm: Terasse og balkongareal

2. Etasje/loft:

BRA-i 49 kvm: Innredet loftstue. Innredet og tatt i bruk som stue, trapperom, bod, toalettrom, soverom og disponibelt rom tatt i bruk som soverom.

Garasje:

BRA-e 32 kvm: Garasje

Standard

Velkommen til Harestien 24 – en innholdsrik familiebolig i grønne og barnevennlige omgivelser på Ambjørnrød i Fredrikstad.

Her får du en velholdt enebolig med normalt god standard over to plan med kjeller, opprinnelig oppført i 1989, samt dobbelgarasje fra 1996. Boligen byr på gode oppholdsrom, fleksible løsninger og rikelig med plass – perfekt for familien som ønsker både ro, nærhet til naturen og enkel tilgang til byens fasiliteter.

Allerede i første etasje møter du en romslig entré som ønsker deg velkommen inn. Herfra åpner boligen seg mot en lys og hyggelig stue- og spisestuedel – et naturlig samlingspunkt for både hverdag og fest. Store vindusflater slipper inn godt med lys og gir en fin forbindelse til utearealene.

Fra stuen er det utgang til en flott vinterhage, et ekstra rom som forlenger utesesongen og gir en lun og hyggelig atmosfære året rundt. I tillegg har boligen terrasse og balkong med god plass til sittegrupper, grill og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet fra 2009 har slette fronter og heltre benkeplate som gir et varmt og tidløst uttrykk. Her er det integrerte hvitevarer og ventilator (ny i 2023) med avtrekk ut. I tilknytning til kjøkkenet finner du også et praktisk kjølerom – et sjarmerende og nyttig rom.

Første etasje rommer hele tre soverom, to flislagte bad fra 2008 med varmekabler i gulv, samt eget vaskerom. Dette gir en svært funksjonell hverdag for barnefamilien.

Andre etg har stue, soverom, toalettrom, og disponibelt rom benyttet som soverom. Kjelleren har entré og praktiske boder/verksted (ikke omsøkt og godkjent til rom for varig opphold).

Kjelleren har også teknisk rom med varmtvannsbereder fra 2019 og varmepumpe (2006), som bidrar til et komfortabelt innneklima. Boligen har naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom.

Eiendommen ligger tilbaketrukket og barnevennlig til på Ambjørnrød – et populært

boligområde i Fredrikstad. Her bor du med kort vei til barnehager og skoler på alle trinn, noe som gjør hverdagslogistikken enkel.

For den turglade er det gangavstand til flotte turområder i Fredrikstadmarka med fine stier sommer som vinter. Offentlig transport er lett tilgjengelig med gode bussforbindelser til sentrum, og med bil tar turen til sentrum ca. 9 minutter.

Til eiendommen hører en dobbelgarasje på ca. 32 kvm, perfekt for to biler, sykler og annet utstyr. I tillegg er det godt med lagringsplass både i kjeller og loft.

Harestien 24 er en innholdsrik og familievennlig bolig med mange rom og muligheter, beliggende i rolige og trygge omgivelser. Her kan du skape et hjem med plass til både hverdagens rutiner og livets store og små øyeblikk.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2009 med slette fronter og heltre benkeplate. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, som var ny i 2023. Det er stedvis skader i fronter og på benkeplate, samt fuktmerker i benkeskap. Hvitevarer som komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og kjøleskap er integrert, og det er en underbygget oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad 1 i første etasje:

Badet er fra 2008 og har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flis på vegger og malt mdf panel i taket. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjnische. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk med sentralavtrekk.

Bad 2 i første etasje:

Badet er fra 2008 og har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flis på vegger og malt mdf panel i taket. Rommet er utstyrt med innredning med to nedfelte servanter, veggfestet toalett og dusjhjørne. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk med sentralavtrekk.

Vaskerom i første etasje:

Vaskerom fra byggeår. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Toalettrom

Toalettrom i kjeller:

Toalettrom i kjeller med veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant. Rommet

har naturlig avtrekk.

Toalettrom i 2. etasje:

Toalettrom i 2. etasje med veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Rommet har naturlig avtrekk.

Innvendige overflater

Gulv: Overflater av parkett, fliser, belegg og laminat.

Vegger: Veggoverflater av mønstret tapet, tapet og fliser.

Himling: I tak er det hvittet trepanel, malt panel og malt mdf panel.

Det er stedvis avvik utover normal slitasjegrad, som hovedsakelig gjelder parkett.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør av kobber, plastbelagt kobber, forniklet kobber og flexislange.

Det er en blanding av nyere og eldre vannrør.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Det er en blanding av nyere og eldre avløpsrør.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

Det er mekanisk avtrekk via sentralavtrekk fra begge bad og vaskerom.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2019, montert i bod/teknisk rom i kjeller.

- Varmesentral: Varmepumpe fra 2006.

- Kjølerom: Boligen har et kjølerom fra byggeår med tilhørende kjøleromsaggregat.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er påvist andre avvik:

Snøfangere er montert stedvis, men ikke alle steder.

Renner/nedløp har stedvis korrusjon.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Relativt mye svertesopp.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Undertaket er misfarget.

Stedvis noe misfarging i undertaket rundt rørgjennomføringer, stammer antatt fra noe kondens.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Dører

Avvik: Noe falmet dørbblad på hovedytterdør.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Flere overflater og rom har normal tilstand, dog er det stedvis avvik utover normal slitasjegrad. Gjelder hovedsakelig parkett.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Det er avvik:

Eier opplyser at det er noe forekomst av maur i vinterhage på vår/sommer.

Noe munkelus har vært observert i kjeller.

- Våtrom - 1. etasje > Bad 1 > Overflater vegger og himling

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

Dør i våtsone.

- Våtrom - 1. etasje > Bad 1 > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom - 1. etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.

- Våtrom - 1. etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Våtrom - 1. etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling

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

Vindu i våtsone.

- Våtrom - 1. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom - 1. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.

- Våtrom - 1. etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra

innebygget systerne.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist at overflater har noe skader.

Stedvis skader i fronter og på benkeplate.

Fuktmerker i benkeskap.

- Spesialrom - Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra

innebygget systerne.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Spesialrom - 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er avvik:

Det observeres ingen stor synlige skader, men kjølerom ligger mot yttervegg.

Enkelte fuktmerker observeres langs gulv.

- Spesialrom - 1. etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

- Spesialrom - 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Gjelder kun de eldste rør.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Gjelder kun de eldste rør.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er avvik:

Det er høy alder på ventilasjonsaggregat/motorenhet til sentralavtrekk.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det er påvist andre avvik:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Deksel på innedel er ødelagt.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er påvist andre avvik:

Det måles forhøyede verdier i kjeller. Saltutslag observeres. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme. Vorteplast er ikke tilstrekkelig festet og mangler topplister.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er registrert løs puss på muroverflater.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Generell

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

Rommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Et vaskerom er et rom som er svært lite utsatt for fri vannbelastning, dog bør det oppgraderes innen rimelig tid opp mot alder. Det er høy alder på vanntett sjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende våtrom (bad 2).

- Våtrom - 1. etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot kjølerom.

- Våtrom - 1. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende våtrom (vaskerom).

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Dobbelgarasje. I tillegg er det asfaltert innkjøring og gårdsplass på tomten, som gir gode parkeringsmuligheter.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt

årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med peisinnatts, varmepumpe og varmekabler i flere rom, inkludert gang, toalettrom, entré, vinterhage, kjøkken, begge bad, vaskerom og ett soverom i 1. etasje.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 300 000

Omkostninger kjøper

6 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

157 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

158 890 (Omkostninger totalt)

175 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

178 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 458 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 475 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 478 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 24 009 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

De totale kommunale avgiftene inkludert eiendomsskatt for 2026 er kr. 34.602 ,-

Kommunale avgifter inkluderer:

Branntilsyn 1 løp: kr 488,00

Renovasjon - 240 l: kr 5409,00

Eskatt bolig: kr 10593,00

Vann fastgeb. bolig: kr 1243,00

Avløp fastgeb. bolig: kr 2834,00

Akonto avløp bolig: kr 10557,00

Akonto vann bolig: kr 3478,00

Totalt: kr 34602,00

Det er installert vannmåler.

Eiendomsskatt

Kr 10 593 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 217 650 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 870 601 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 212, bruksnummer 200 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp.

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/212/200:

23.01.1989 - Dokumentnr: 697 - Best. om vann/kloakkledn.

Elektriske kraftlinjer

Med flere bestemmelser

Se tinglyst dokument vedlagt i salgsoppgaven.

11.02.1992 - Dokumentnr: 1691 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning, telefon og strømledninger samt kabler for TV/radiosignaler

Bestemmelse om gjerdeplikt

Eieren av tomter/eiendommer i nabolaget har rett til vederlagsfritt å legge stikkledninger for vann, spillvann og overvann, telefon- og stredninger og kabler for TV/radiosignaler over eiendommen i henhold til godkjente planer. Eieren må tåle at det uten vederlag legges og vedlikeholdes anlegg for offentlig vann, spillvann, overvann og sluk 1 den utstrekning dette finnes nødvendig. Eventuell skade som måtte påføres eiendommen vil bli å erstatte i samsvar med vanlige erstatningsregler. Tele- og elverket har vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler m/fordelingsskap og ledninger på eller over eiendommen, samt vederlagsfri rett til nødvendig inspeksjon og vedlikeholdsarbeid med anleggene. Fredrikstad kommune har ingen gjerdeplikt. Eieren plikter å oppsette og vedlikeholde gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendomme såfremt Fredrikstad kommune krever det. Eieren aksepterer at stikkledninger for vann, kloakk og overvann fra tilknytningspunktet med offentlig ledning blir bekostet vedlikeholdt og drevet av eieren.

17.10.1988 - Dokumentnr: 11648 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0106 Gnr:212 Bnr:129

01.01.2020 - Dokumentnr: 1556488 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:212 Bnr:200

01.01.2024 - Dokumentnr: 766336 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:212 Bnr:200

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Fredrikstad kommune opplyser:

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at innredede rom på loftet/2.etasje som er innredet og brukt som stue, trapperom, toalettrom og 2 soverom, ikke er omsøkt og godkjent som rom til varig opphold hos kommunen. Loftet er forøvrig angitt som gang og 2 uinnredede loftsrom på byggetegningene.

Innredede rom i kjeller som er innredet og brukt som entré/gang, toalett rom, kjellerstue, verksted og bod/teknisk rom, er ikke omsøkt og godkjent som rom til varig opphold hos kommunen. Kjelleren er forøvrig angitt uten betegnelse for rommet samt plate på mark i byggetegningene.

Det er gjort noen endringer i fasaden for eneboligen i form av antall og typer vinduer.

For garasjen er det satt inn et ekstra vindu i front.

Garasjen er i henhold til mottatt kart fra kommunen, bygget noe utenfor tomte grensen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til overnevnte, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Se vedlagte bygnings tegning som er mottatt fra Fredrikstad kommune vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan :

260 Ambjørnrød/Krabberød syd, felt D, med gjeldende bestemmelser. Formål: 110 - Boliger.

§ 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Innenfor denne grenselinje skal arealene disponeres etter de angitte formål

BOLIGOMRÅDER

§ 2 I områdene D1, D2 og D5 kan oppføres bolighus i én etasje med tilhørende garasjer. Det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Bolighusets grunnflate må ikke overstige 25% av tomtens bruttoareal.

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 Bygningene skal i områdene D1 og D2 ha saltak med møne i husets lengderetning lagt parallelt til terrengkoter/veiløp.

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

§ 9 Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe

eller langs samme veistrekning skal ha ensartet takvinkel.

§ 10 Boligområdene skal i hensiktsmessig enhet, ha felles antenneanlegg for radio og

fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

Parabol og andre antenner er ikke tillatt.

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

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

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

De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

FRIOMRÅDE/LEKEPLASS

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

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

TOMTEDELINGS- OG BEBYGGELSESPLAN

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

UNNTAK

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

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035 med formål 1001 Bebyggelse og anlegg. Godkjent/vedtatt 15.06.2023.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 200 Fotograf
2 250 Interiørveiledning/styling
5 950 Kommunale opplysninger
24 950 Markedspakke
6 950 Oppgjørshonorar
13 950 Tilretteleggingsgebyr
2 800 Visninger/overtakelse per stk. Første inkludert
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 125 050

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13.950,-for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Jens August Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
jens.august.larsen@aktiv.no
Tlf: 997 17 879

Ansvarlig megler bistås av

Jens August Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
jens.august.larsen@aktiv.no
Tlf: 997 17 879

Andreas Strandli-Halvorsen
Salgsleder/Eiendomsmeglerfullmektig
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no
Tlf: 928 96 443

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

01.04.2026



Velkommen til Harestien 24!



Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker, hekk m.m. Noe synlig fjell. Det er gode sol og lysforhold på tomten.



Terrassen har en pergola som gir skjermet uteplass.





Hovedinngangen har en liten terrasse med trappetrinn som gir adgang til boligen.



Store vindusflater gir utsyn mot hageområdet og slipper inn naturlig lys.



Vedovn gir effektiv oppvarming i stuen.



Stort og åpent hovedrom med plass til både sofagruppe og spisebord.



Store vinduer og skyvedører gir lys og utsyn mot vinterhage.



Glasspaneler skaper en lys vinterhage med utsikt.



Lang benkeplate i tre gir ekstra arbeidsplass og mulighet for barløsning ved vinduet.



Lys kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer og benkeplate i tre gir en praktisk arbeidsflate.



Dusjhjørne med glassvegger og flislagte overflater gir et moderne bademiljø.



Hovedbad i 1. etasje.



Bad 2 i 1. etasje.



Soverom 1.



Soverom 1.



Soverom 2.



Soverom 2.



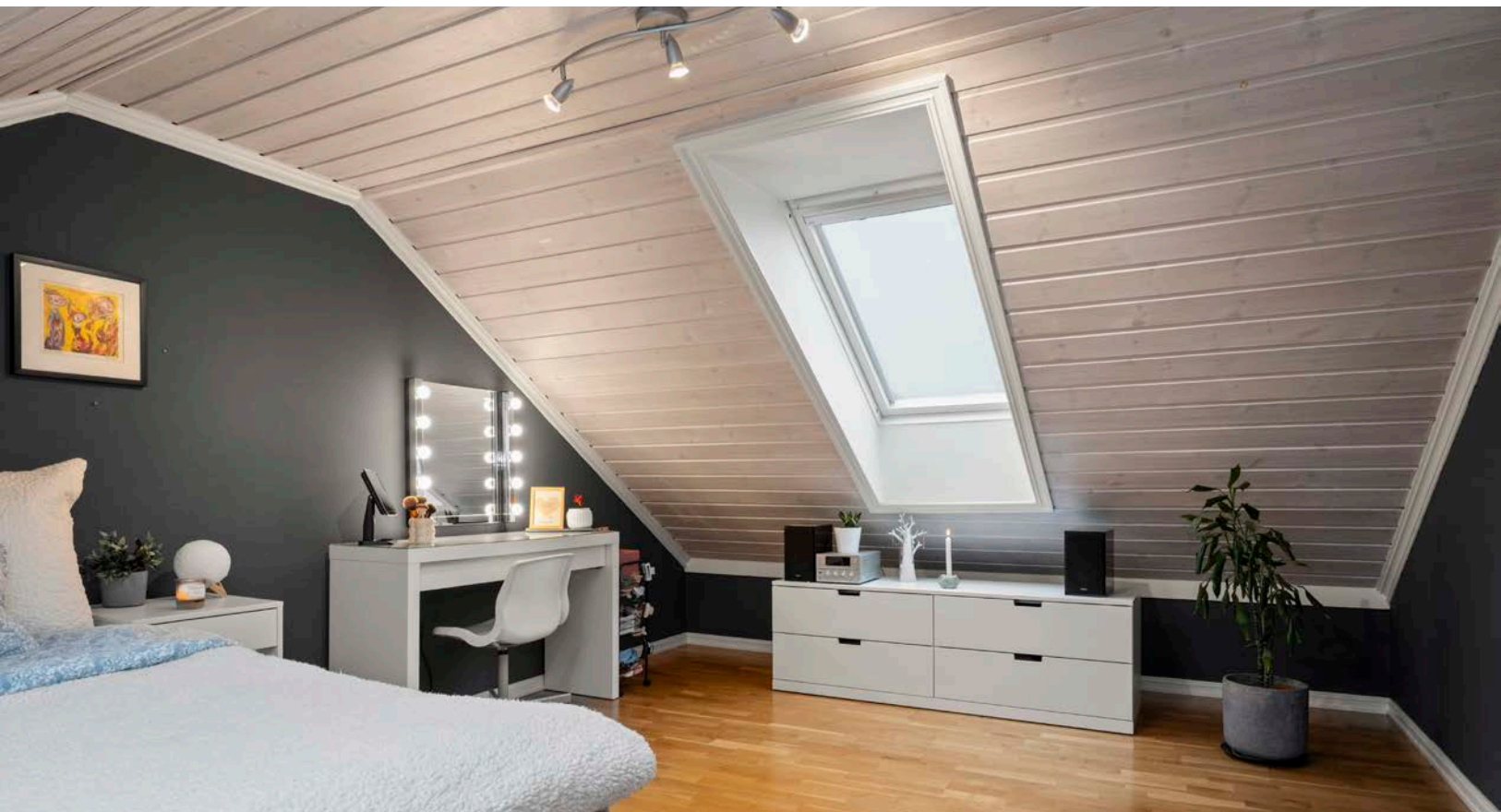
Soverom 3.



Det gjøres oppmerksom på at innredede rom på loftet/2.etasje som er innredet og brukt som stue, trapperom, toalettrom og 2 soverom, ikke er omsøkt og godkjent som rom til varig opphold hos kommunen.



Innredet rom/loft som av dagens eier er tatt i bruk som soverom (ikke omsøkt og godkjent som rom til varig opphold).



Innredet rom/loft som av dagens eier er tatt i bruk som soverom (ikke omsøkt og godkjent som rom til varig opphold).



Innredet rom/loft som av dagens eier er tatt i bruk som stue (ikke omsøkt og godkjent som rom til varig opphold).



Innredet rom/loft som av dagens eier er tatt i bruk som soverom (ikke omsøkt og godkjent som rom til varig opphold).



Innredet rom/loft som av dagens eier er tatt i bruk som wc-rom (ikke omsøkt og godkjent fra tilleggsdel til hoveddel).



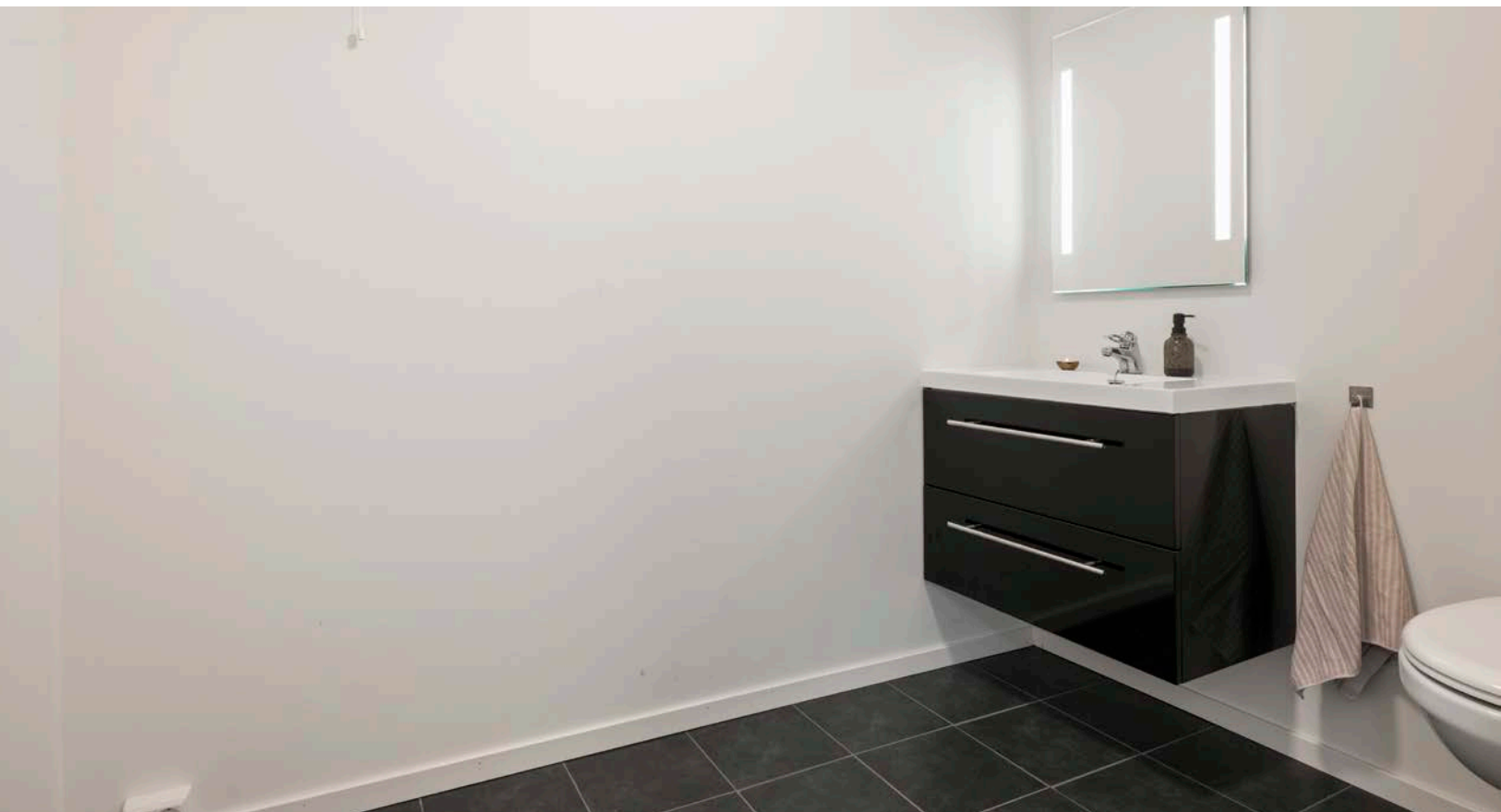
Innredede rom i kjeller som er innredet og brukt som entré/gang, toalett rom, kjellerstue, verksted og bod/teknisk rom, er ikke omsøkt og godkjent som rom til varig opphold hos kommunen.



Innredet rom/kjeller som av dagens eier er tatt i bruk som kjellerstue (ikke omsøkt og godkjent som rom til varig opphold).



Innredet rom/kjeller som av dagens eier er tatt i bruk som kjellerstue (ikke omsøkt og godkjent som rom til varig opphold).



Innredet rom/kjeller som av dagens eier er tatt i bruk som wc-rom (ikke omsøkt og godkjent fra tilleggsdel til hoveddel).



Det er asfaltert innkjøring og gårdsplass.

FOTO
eteters



Tegningen lages med Cadacsa-teknologi. Ikke Mulbar Tegning. Avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

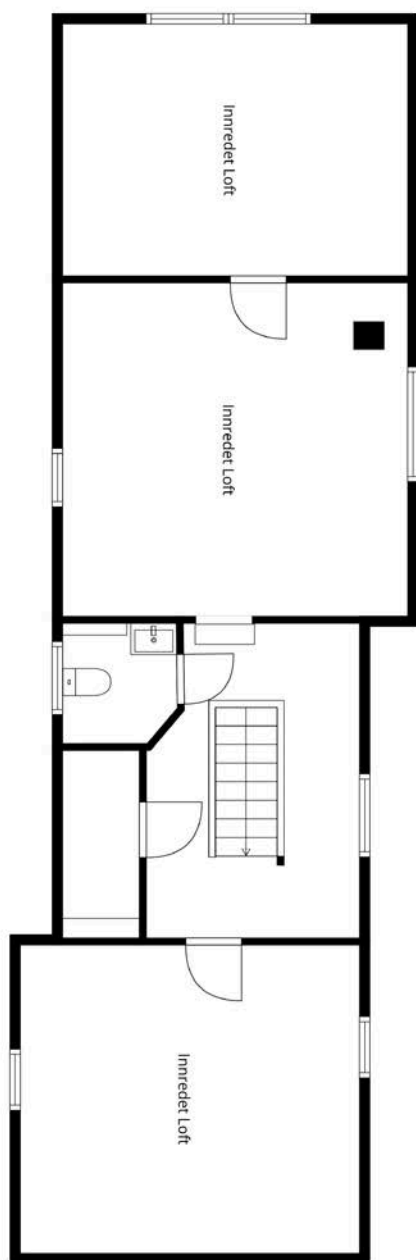


FOTO
eteters

Tegningen lages med Cubicsoft-teknologi. Ikke målbare Tegning. Avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Tegningen lages med Cubicsoft-teknologi. Noe ulikhet i tegning, avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Harestien 24, 1615 FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 212, bnr. 200

Sum areal alle bygg: BRA: 273 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 13784-4410

Referansenummer: QU5306

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1989.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt kjeller.
Rommene i kjeller har utvendig adkomst og arealet er angitt som BRA-e.

Dobbelgarasje oppført i 1996.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Enebolig med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1989

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett, fliser, belegg og laminat.
Veggoverflater av mønstret tapet, tapet og fliser.
I tak er det hvittet trepanel, malt panel og malt MDF panel.
Åpen trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER

Peisnnsats i stue/spisestue.
Varmepumpe i stue/spisestue.
Varmekabler i gang og på toalettrom i kjeller.
Varmekabler i entré/gang, vinterhage, på kjøkken, begge bad, vaskerom og det ene soverommet i 1. etasje.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra byggeår. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad 1 (nærmest inngangsdør) fra 2008. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjnisje.

Bad 2 fra 2008. Rommet har innredning med to nedfelte servanter, veggfestet toalett og dusjhjørne.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2009. Kjøkkenet har slette fronter og heltre benkeplate. Integreert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og kjøleskap, underbygget oppvaskmaskin.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom fra byggeår.

Toalettrom i kjeller med veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Toalettrom i 2. etasje med veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber, forniklet kobber og flexlange. Blanding av nyere og eldre vannrør.
Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk fra begge bad og vaskerom.
Varmepumpe fra 2006.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2019.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering fra byggeår.
Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er avvik fra originale tegninger opp mot dagens bruk. Det ene soverommet i 2. etasjen har kun rømning via skråvinduer som stiller strenge krav. Det er usikkert om rommet er godkjent som soverom. Kjeller er registrert som tilleggsdel i matrikkelen. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

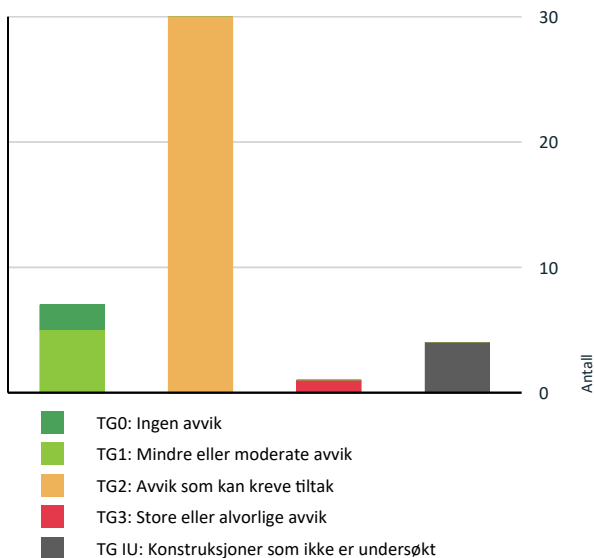
Garasje

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

Det foreligger antatt byggetegninger som stemmer med dagens bruk. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

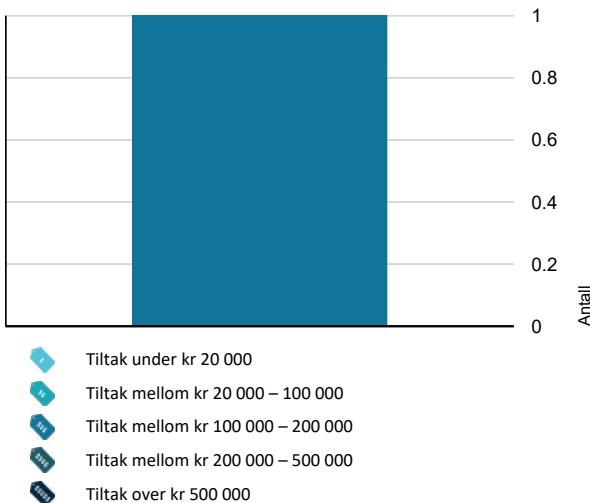
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
❗ Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
❗ Våtrom > 1. etasje > Bad 1 > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗ Våtrom > 1. etasje > Bad 1 > Overflater Gulv	Gå til side
❗ Våtrom > 1. etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
❗ Våtrom > 1. etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
❗ Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗ Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
❗ Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
❗ Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
❗ Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗ Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
❗ Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side
❗ Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er avvik i rømningsveier.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betong takstein fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Heldekkende beslag over pipe.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Snøfangere er montert stedvis, men ikke alle steder.
Renner/nedløp har stedvis korrosjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket, noe som utgjør en risiko for personskade og skade på eiendom. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder, selv om det ikke var krav ved oppføringstidspunktet.

Utskifting av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen, da risikoen for skader øker med alderen på komponentene.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Relativt mye svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggevekst.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon.

Ikke egen nedtrekkbar stige for å undersøke loftet, men konstruksjonen er undersøkt via kneloft.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

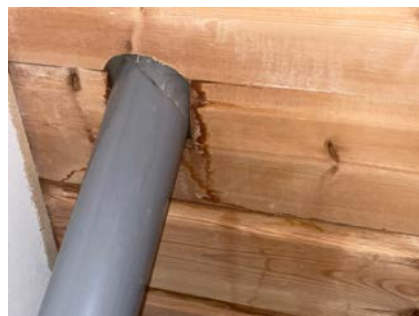
Stedvis noe misfarging i undertaket rundt rørgjennomføringer, stammer antatt fra noe kondens.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes, og sees i sammenheng med alder beskrevet under «Taktekking».

Det understrekes at det ikke lot seg gjøre å inspisere alle områder av loftet, og det kan dermed forekomme skjulte feil og mangler som ikke lot seg avdekke på befaringsdagen.



TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeår og 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Hovedytterdør i tre fra antatt byggeår.
Terrassedør i aluminium med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.
Ytterdør til kjeller i aluminium med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe falmet dørblad på hovedytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.



TG 1J Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngangsparti på 13 kvm.

Fra vinterhage er det adkomst til terrasse på 75 kvm.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



INNENDIG

TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av parkett, fliser, belegg og laminat.
Veggoverflater av mønstret tapet, tapet og fliser.
I tak er det hvittet trepanel, malt panel og malt MDF panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flere overflater og rom har normal tilstand, dog er det stedvis avvik utover normal slitasjegrad. Gjelder hovedsakelig parkett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Parketten kan med fordel slipes og lakkres.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke til grunn i kjeller.
Etasjeskillere av tre.

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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Peisinnsett i stue/spisestue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

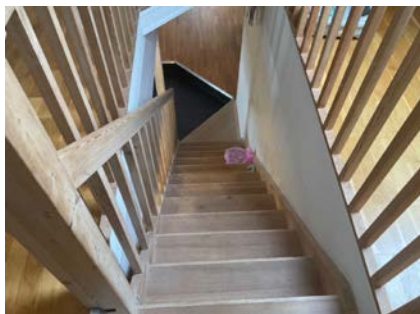
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 1 Innvendige trapper

Åpen trapp i tre mellom etasjene.



TG 2 Andre innvendige forhold

Skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det er noe forekomst av maur i vinterhage på vår/sommer.

Noe munkelus har vært observert i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstanden må overvåkes og skadeforetak kontaktes hvis forholdet utvikler seg.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

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

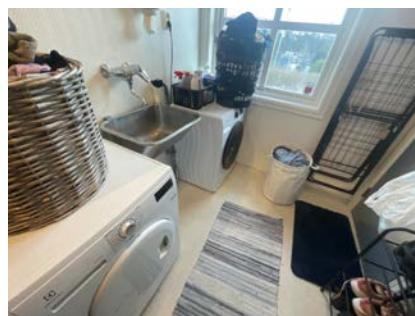
Rommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Et vaskerom er et rom som er svært lite utsatt for fri vannbelastning, dog bør det oppgraderes innen rimelig tid opp mot alder. Det er høy alder på vannnett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom våtrommet skal tilfredsstillе dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende våtrom (bad 2).

1. ETASJE > BAD 1

Generell

Bad 1 med adkomst fra entré/gang (nærmest inngangsdør) fra 2008. Oppgradert i regi av tidligere eiere.

1. ETASJE > BAD 1

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt mdf panel i taket.

Vurdering av avvik:

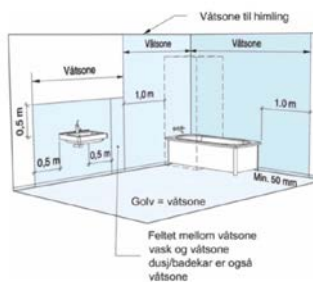
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstanden på dør/lister må jevnlig overvåkes. Kan med fordel males med våtromsmaling.



1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 15 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tiltak er ikke nødvendig angående manglende dokumentasjon, dog får konstruksjonen avvik da det mangler. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må jevnlig overvåkes.

Det anbefales på et generelt grunnlag å montere dusjkabinett på våtrom som er over 10 år for å minske vannbelastningen på rommet.



1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjnisje.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

1. ETASJE > BAD 1

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot kjølerom.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Bad 2 med adkomst fra entré/gang fra 2008.
Oppgradert i regi av tidligere eiere.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt mdf panel i taket.

Vurdering av avvik:

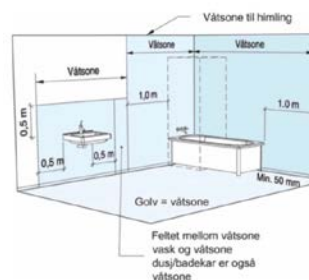
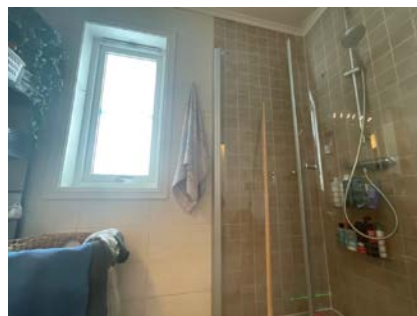
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu i våtzone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da dusjvegg beskytter vinduet mot vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 20 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Tilstandsrapport

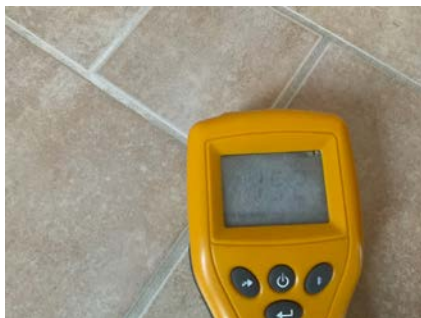
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Tiltak er ikke nødvendig angående manglende dokumentasjon, dog får konstruksjonen avvik da det mangler. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må jevnlig overvåkes.

Det anbefales på et generelt grunnlag å montere dusjkabinett på våtrom som er over 10 år for å minske vannbelastningen på rommet.



1. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med to nedfelte servanter, veggfestet toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

1. ETASJE > BAD 2

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende våtrom (vaskerom).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2009. Kjøkkenet har slette fronter og heltre benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og kjøleskap, underbygget oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Stedvis skader i fronter og på benkeplate. Fuktmerker i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ny ventilator i 2023.



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

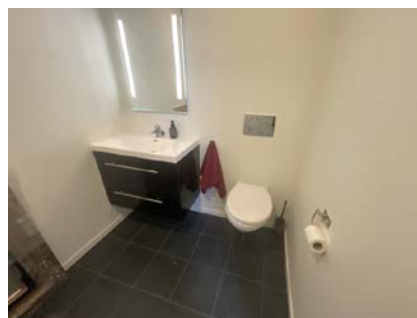
Toalettrom i kjeller med veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres ingen stor synlige skader, men kjølerom ligger mot yttervegg.

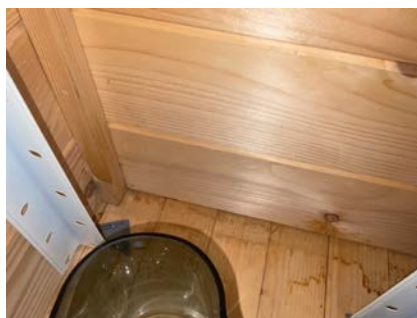
Enkelte fuktmerker observeres langs gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstanden må overvåkes.

Å plassere et kjølerom mot en yttervegg innebærer en betydelig risiko for fuktskader, mugg og råte dersom konstruksjonen ikke utføres korrekt. Den største utfordringen er oppståelsen av interstitiell kondens (kondens inni veggkonstruksjonen), fordi ytterveggen blir unormalt kald, mens den varme, fuktige inneluften vil inn i kjølerommet.



1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleromsaggregat.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



2. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etasje med veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber, forniklet kobber og flexislange.

Blanding av nyere og eldre vannrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk fra begge bad og vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er høy alder på ventilasjonsaggregat/motorenhet til sentralavtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da anlegget fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe fra 2006.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
 - Det er påvist andre avvik:
 - Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- Deksel på innedel er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2019.
Montert i bod/teknisk rom i kjeller.

Det er avrenningsmuligheter via sluk i rommet og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Det foreligger dokumentasjon på alle elektriske arbeider som er utført siden nåværende eiere kjøpte boligen i 2018.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja, i nåværende eiers botid. Ukjent før dette.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ja, på arbeider i nåværende eiers botid. Ukjent før dette.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da mesteparten av el-arbeider er utført i regi av tidligere eiere anbefales det en kontroll.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Det måles forhøyede verdier i kjeller. Saltutslag observeres. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

Vorteplast er ikke tilstrekkelig festet og mangler topplister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale 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.

Vorteplast bør festes tilstrekkelig med tilhørende topplister.

Tilstanden må overvåkes og spesielt ved store nedbørsmengder. Ved drenering av en eldre bolig er hovedtiltakene å grave opp rundt grunnmuren, installere et komplett system med drensrør, et drenerende sjikt (f.eks. knotteplast) og filterduk, samt å sørge for korrekt helling for å lede vannet effektivt bort fra bygget.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av Leca.

Antatt støpt dekke under ca. halve boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Sprekkene bør overvåkes, og tetting bør vurderes for å hindre vanninntrengning og frostskafer.



Tilstandsrapport



TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur til kjeller av Leca.



TG 0 Terrengforhold

Relativt flat tomt.
Terreng heller ikke inn mot bygningskroppen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det ene soverommet i 2. etasjen har kun rømning via skråvinduer som stiller strenge krav. Det er usikkert om rommet er godkjent som soverom.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brann teknisk vurdering.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Forskriften om krav til håndløper på begge sider i et trappeløp kom i 1967.

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

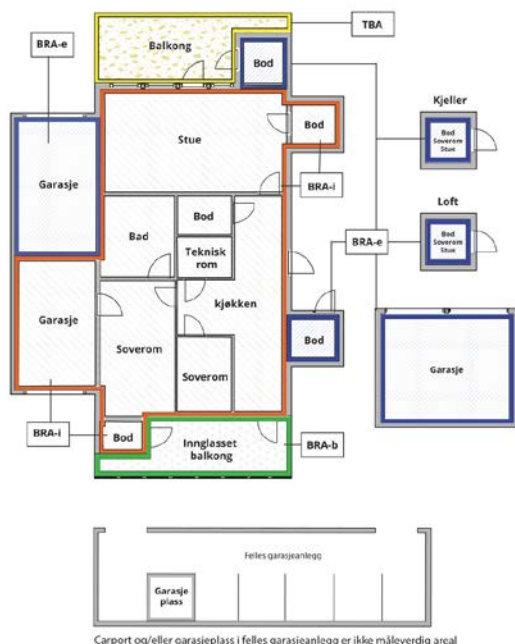
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		57		57			57
1. etasje	135			135	88		135
2. etasje	49			49		31	80
SUM	184	57			88	31	272
SUM BRA	241						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Entré/gang, toalettrom, kjellerstue, verksted, bod/teknisk rom	
1. etasje	Entré/gang, vaskerom, bad 1, bad 2, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue/spisestue, vinterhage, kjøkken, kjølerom		
2. etasje	Soverom 1, stue, trapperom, soverom 2, bod, toalettrom		

Kommentar

Bod og toalettrom er ikke målbart i 2.etaske.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er avvik fra originale tegninger opp mot dagens bruk. Det ene soverommet i 2. etasjen har kun rømning via skråvinduer som stiller strenge krav. Det er usikkert om rommet er godkjent som soverom. Kjeller er registrert som tilleggsdel i matrikkelen. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Enkelte håndverkstjenester er utført innenfor de siste 5 år, konferer eier for ytterligere informasjon.

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		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger antatt byggetegninger som stemmer med dagens bruk. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Annicken Tunsli Lorentzen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	212	200		0	691.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Harestien 24

Hjemmelshaver

Andreas Ådnem, Annicken Tunsli Lorentzen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et barnevennlig og tilbaketrukket område på Ambjørnrød. Her har du kort vei til flere barnehager og skoler på alle trinn, samt gangavstand til flotte tuområder i Fredrikstadmarka. Deter gode bussforbindelser til sentrum, og med bil tar turen dit ca. 9 minutter. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Kiwi Veum som ligger langs Evenrødveien, kun 4 minutter unna eiendommen. Flere alternativer kun få minutter unna. På Christianslund finner du også et hyggelig handelspunkt med dagligvare, bakeri, blomsterbutikk m.m. Enkel adkomst til E6 ved Solli.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Det er asfaltert innkjøring og gårdsplass. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker, hekk m.m. Noe synlig fjell. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Byggegrunn av sprengsteinsfylling. Grunnmur av Leca. Antatt støpt dekke under ca. halve boligen. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkonstruksjon teknet med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Heldekkende beslag over pipe. Vinduer i tre med isolerglass. Terrassedør i aluminium med isolerglass. Ytterdør i aluminium. Hovedytterdør i tre.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

Byggeår

1996

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Støpt plate til mark.

Ringmur av Leca.

Vegger av bindingsverk.

Saltak teknet med betong takstein.

To motoriserte porter.

Det er montert elbillader i garasje.

De motoriserte portene fungerer ikke og brukes i dag manuelt.

Det noteres at det er råteskader og etterslep/avvik forøvrig på garasje

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	05.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	05.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	
2	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Annicken Tunsli Lorentzen

Andreas Ådnem

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2018
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Harestien 24

1615 Fredrikstad

3107-212/200/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1111260022

1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Råte og hull i garasjedør.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vindu på sørvegg 2 etg

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Vindu på soverom i 1 etg. er ikke så bra.

Sprekk i et vindu i vinterhagen. Dette skjedde før vårt eie. Har ikke forværret seg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Setningsskader i gulvet i vinterhagen. Dette skjedde før vårt eie. Har ikke forværret seg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Fugene i vinduskarmene i vinterhagen er noe svarte på enkelte steder. Det skyldes, hovedsaklig at vinterhagen til tider har vært avstengt på de kaldeste vinterdagene, uten varme i vinterhagen oppstår det kondens.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Tørke opp etter kondens

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Noe maur i vinterhage under vår/sommer. Fjernes ved bruk av maurmiddel. Det er observert enkelte munkelus i kjøkken, samt vinterhage og kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Bruk av maurmiddel.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Nylig oppdaget at kjøkkenkranen drypper enkelte ganger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Vennetjeneste av faglært. Toalettrom i kjeller.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Vennetjeneste av faglært. Innstallering varmtvannsbereder

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Deksel på varmepumpe er ødelagt (innendørs)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Ja

Lysarmatur under overskap på kjøkken. Venstre side for platetopp er deffekt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Kahn Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid toalettrom og gang kjeller.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: GR Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Installering av elbillader i garasje og ny kurs.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Oppgradert terrasse med Pergola.

Laget toalettrom i kjelleren.

Lagt ny plen foran huset

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Laget et toalettrom i kjeller.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

De elektriske garasjeportene trenger rep. Vi bruker de mauellt. Skade/råte på dør til garasje. Gjerdet inn til terrassen er ikke pent.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny plen foran huset.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Deksel på varmepumpe innedel er øldelagt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Litt slitasje på gelender ved inngangsparti.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Annicken Tunsli Lorentzen

Harestien 24
1615 Fredrikstad

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2026/80328	9	COLOBR	212/200	31.03.2026

Tillatelse - Bruksendring av rom - Harestien 24 - Eiendom 212/200

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
418/26

Tillatelse

Søknaden din er godkjent

Dette har du søkt om:

- Bruksendring av rom

Vi har godkjent søknaden din. Det er viktig at du leser gjennom vedtaket nøye, da det kan være særlige krav og vilkår som gjelder for tillatelsen din.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 16.03.2026.

Søknaden gjelder

Søknaden gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende bolig, herunder etablering av oppholdsrom og soverom i loftsetasjen.

Planstatus

Tiltaksområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913.

Tiltaksområdet er avsatt til 110 boliger i reguleringsplanen for Ambjørnrød/Krabberød syd, felt D plan-ID 260

Vurdering

Tiltaket gjelder ettergodkjenning av eksisterende innredning av loft.

Når det gjelder rømningsforhold, foreligger det rømningsvei via intern trapp til utgang på bakkeplan. Trappen fører til gang med kort avstand til ytterdør og går ikke gjennom rom med særskilt brannrisiko.

Byggesak og geomatikk

Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.:

Kommunen legger til grunn at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med kravene i byggt teknisk forskrift (TEK17). På denne bakgrunn anses relevante forhold, herunder takhøyde, rommenes utforming og tilgang på dagslys, å være tilstrekkelig ivaretatt. Etter en samlet vurdering finner kommunen at vilkårene for bruksendring er oppfylt, og at det kan gis tillatelse til tiltaket.

Vedtak

Din søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Følgende tegninger legges til grunn for godkjenningen:

Harestien situasjonskart.pdf

Harestien tegning1 - Plan

Harestien tegning2 - Snitt og fasade sør

Harestien tegning3 - Fasade nord

Harestien tegning4 - Plan

Harestien tegning5 - Fasade

Gebyr

Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens *Avgifter og egenbetalinger 2025* vedtatt av Bystyret den 12.12.2024. Gebyr beregnes slik:

	sats	antall	beløp
Grunngebyr for søknad uten ansvarsrett - elektronisk - § 3-8-3 (26)	3190,00	1	3190,00
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - § 3-9-6c (26)	14320,00	1	14320,00

Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby
virksomhetsleder

Colm Jeremiah O'Brien
overarkitekt



Adresse

Harestien 24, 1615 FREDRIKSTAD

Dato for energimerking

11.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-258381

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

6275052

Gårdsnummer

212

Bruksnummer

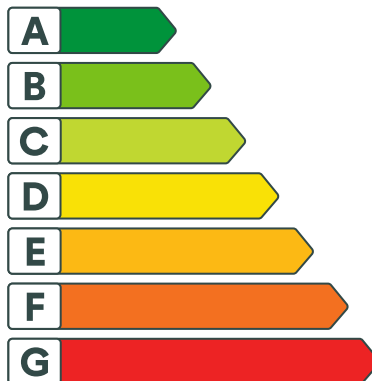
200

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1989

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

242,0 m²

Oppvarmet bruksareal

184,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

167,22 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

165,27 kWh/m²

Totalt levert pr. år

32 244 kWh



Harestien 24, 1615 FREDRIKSTAD



Detaljering

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



Harestien 24, 1615 FREDRIKSTAD



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-212/200/0

Bruksnavn		Beregnet areal	691.5
Etablert dato	17.10.1988	Historisk oppgitt areal	692.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- ☒ Tinglyst
 ☐ Avklarte eiere
 ☐ Har festegrunn
- ☐ Bestående
 ☐ Har grunnforurensning
 ☐ Mangel matrikkelføring
- ☐ Seksjonert
 ☐ Har kulturminner
 ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ANDREAS ÅDNEM		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ANNICKEN TUNSLI LORENTZEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	03.03.2014	03.03.2014		
AF - Annen forretningstype	28.02.2014	28.02.2014		
AF - Annen forretningstype	28.02.2014	28.02.2014		
AF - Annen forretningstype	28.02.2014	28.02.2014		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	17.10.1988			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	02.03.1998	691.5	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6275052	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
16301027	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6275052: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	242.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	242.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	07.03.1989	07.03.1989
IG - Igangsettingstillatelse	10.05.1989	10.05.1989
TB - Tatt i bruk	30.10.1989	30.10.1989

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	242.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	135.0	0.0	135.0	0.0
K01	0	57.0	0.0	57.0	0.0
L01	0	50.0	0.0	50.0	0.0

Bygning 16301027: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.10.1996	14.11.1996
IG - Igangsettingstillatelse	01.11.1996	02.12.1996
TB - Tatt i bruk	01.12.1996	02.12.1996

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Harestien	24		1615 FREDRIKSTAD

Oversiktskart



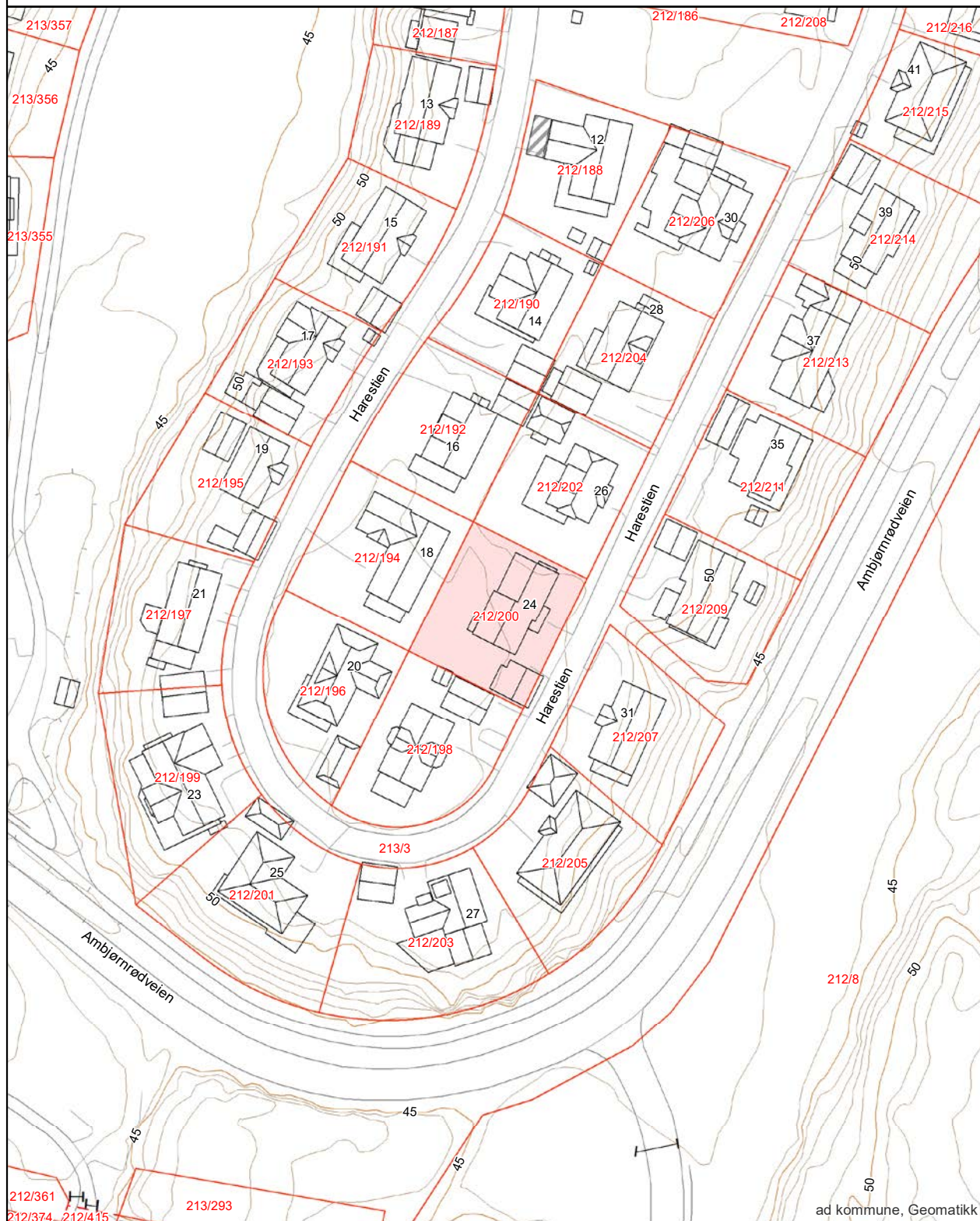
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Harestien 24, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 212/200/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-05

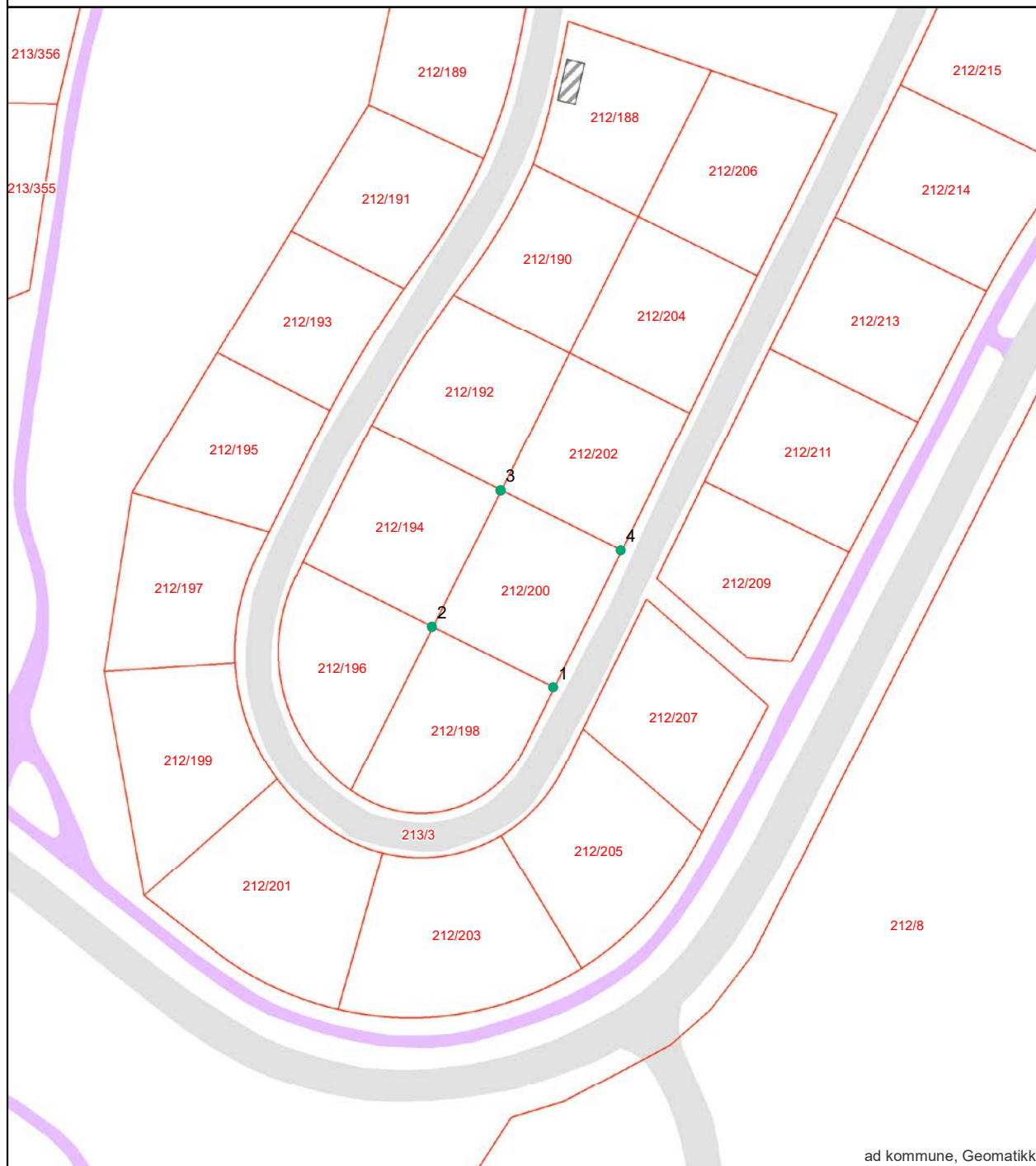


Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



ad kommune, Geomatikk

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



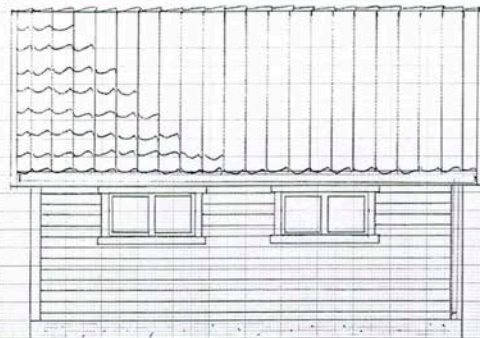
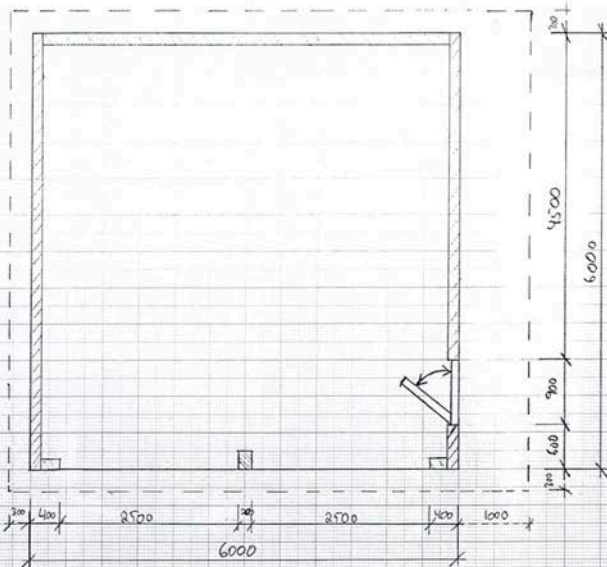
Areal og koordinater:

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

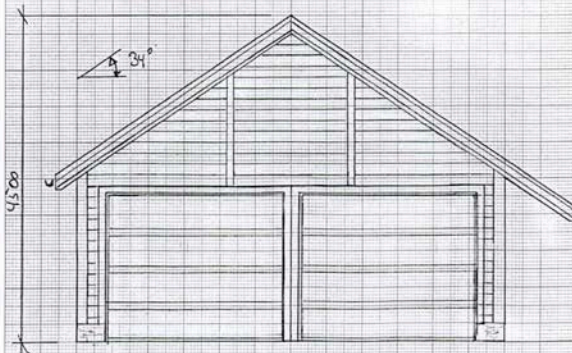
Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6568348.82438	609646.619547	Ikke spesifisert	24.82	Ukjent		Totalstasjon	14	0
2	6568359.90817	609624.434218	Ikke spesifisert	27.99	Ukjent		Totalstasjon	14	0
3	6568384.93213	609636.947738	Ikke spesifisert	24.64	Ukjent		Totalstasjon	14	0
4	6568373.9145	609658.976568	Ikke spesifisert	27.99	Ukjent		Totalstasjon	14	0

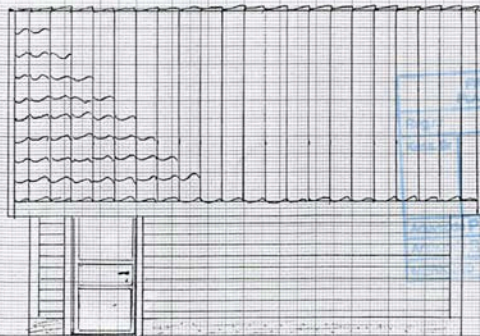
FASADE OG PLAN-TEGNING, GARAGE M: 1:50
 HÆFTE OG AF LØSNING, HÆFSTEN 24
 G.NR 12, BNR 200 12/1-96



FASADE ØST (MOT VÆN)

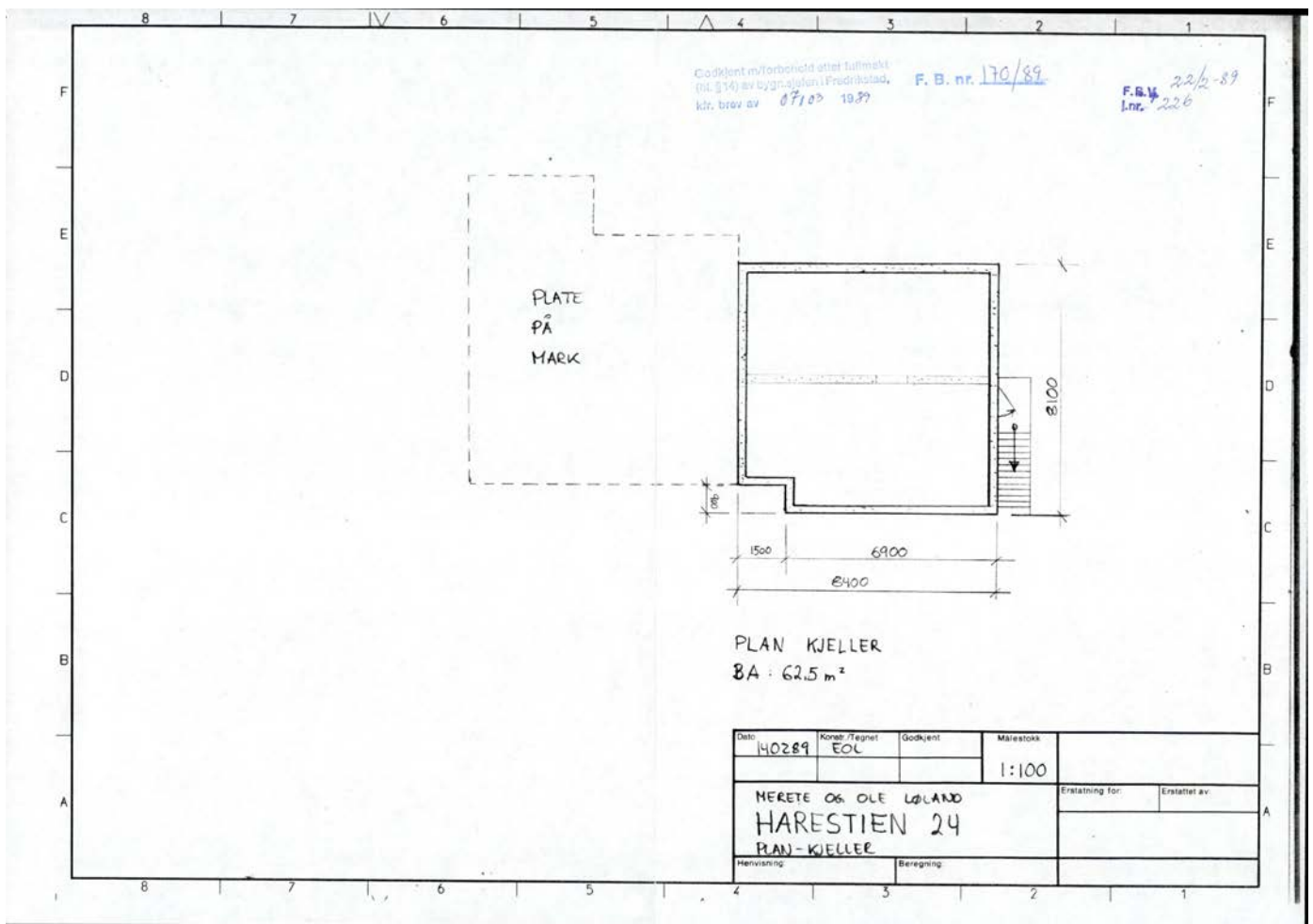


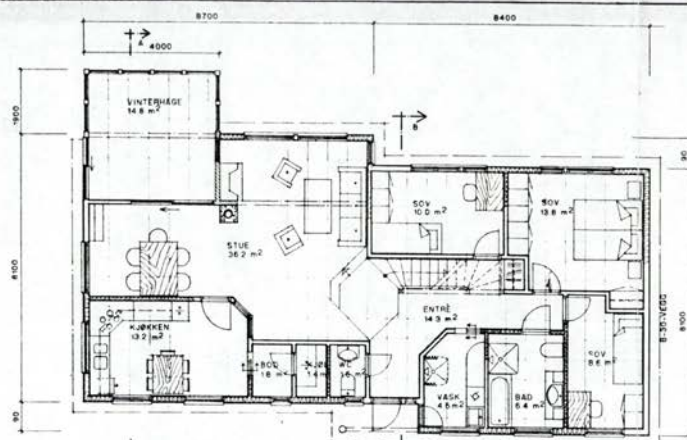
FASADE, NORD (SYD V/PØRT)



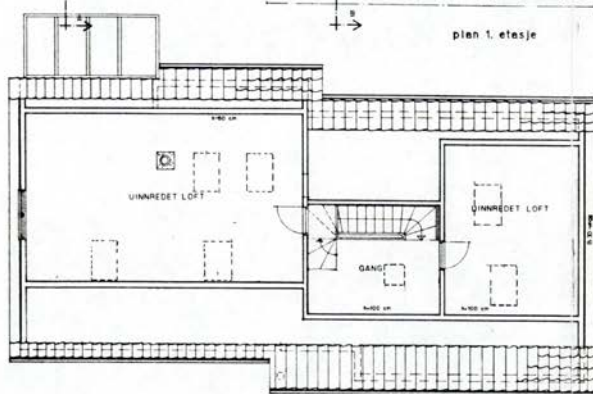
FASADE, VEST







plan 1. etasje

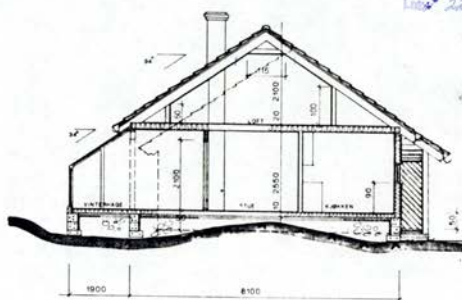


plan loft

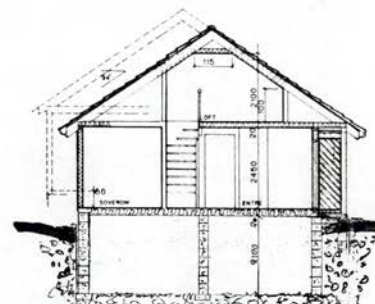
Godkjent midforhold etter fullmålt
(1:1) i m byggesaken i Fredrikstad,
kfr. brev av 07/03 1977

F.B. nr. 170/89

F.B. nr. 22/2-89
Løst 22.6



snitt a-a



snitt b-b

B.A.

1.ETASJE	: 136.5 m ²
2.ETASJE	: 0 m ²
SUM	: 136.5 m ²

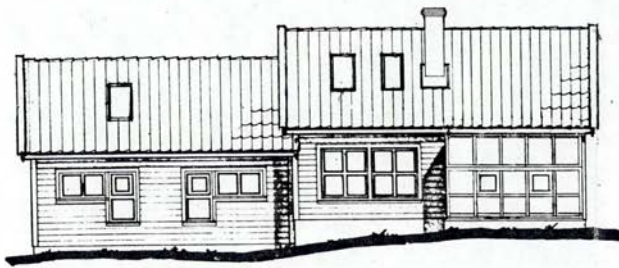
MERETE OG OLE LØLAND
HARESTIEN 24
PLANER OG SNITT

sk. 1:100
sk. 1:50
sk. 1:20

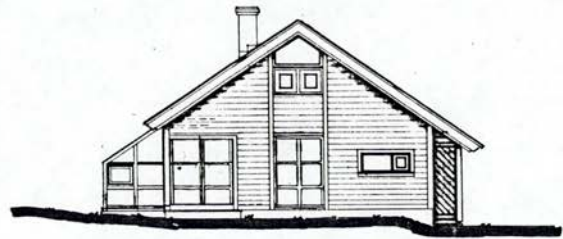
efterfulgt medarbejder efter fuldmagt
 nr. 514) af byggesagen i Frederiksberg,
 d. 17. nov. 1987

F. B. nr. 170/89

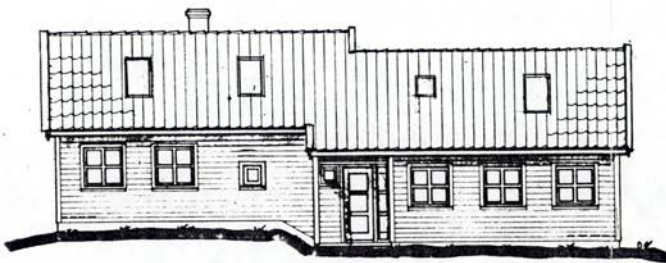
F. B. nr. 226



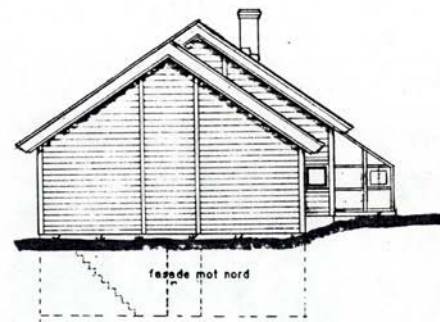
fasade mot vest



fasade mot syd



fasade mot øst



fasade mot nord

HERETE OG OLE L. PLAND
BOLIG HÆRESTIEN 24
 FASADER



Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

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

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

Med hilsen Geomatikk



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

Eiendomsrapport for 212 / 200 / 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

Grunnkart

Adresse: Harestien 24, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 212/200/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-02-05



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



Grunnkart

Adresse: Harestien 24, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 212/200/0/0

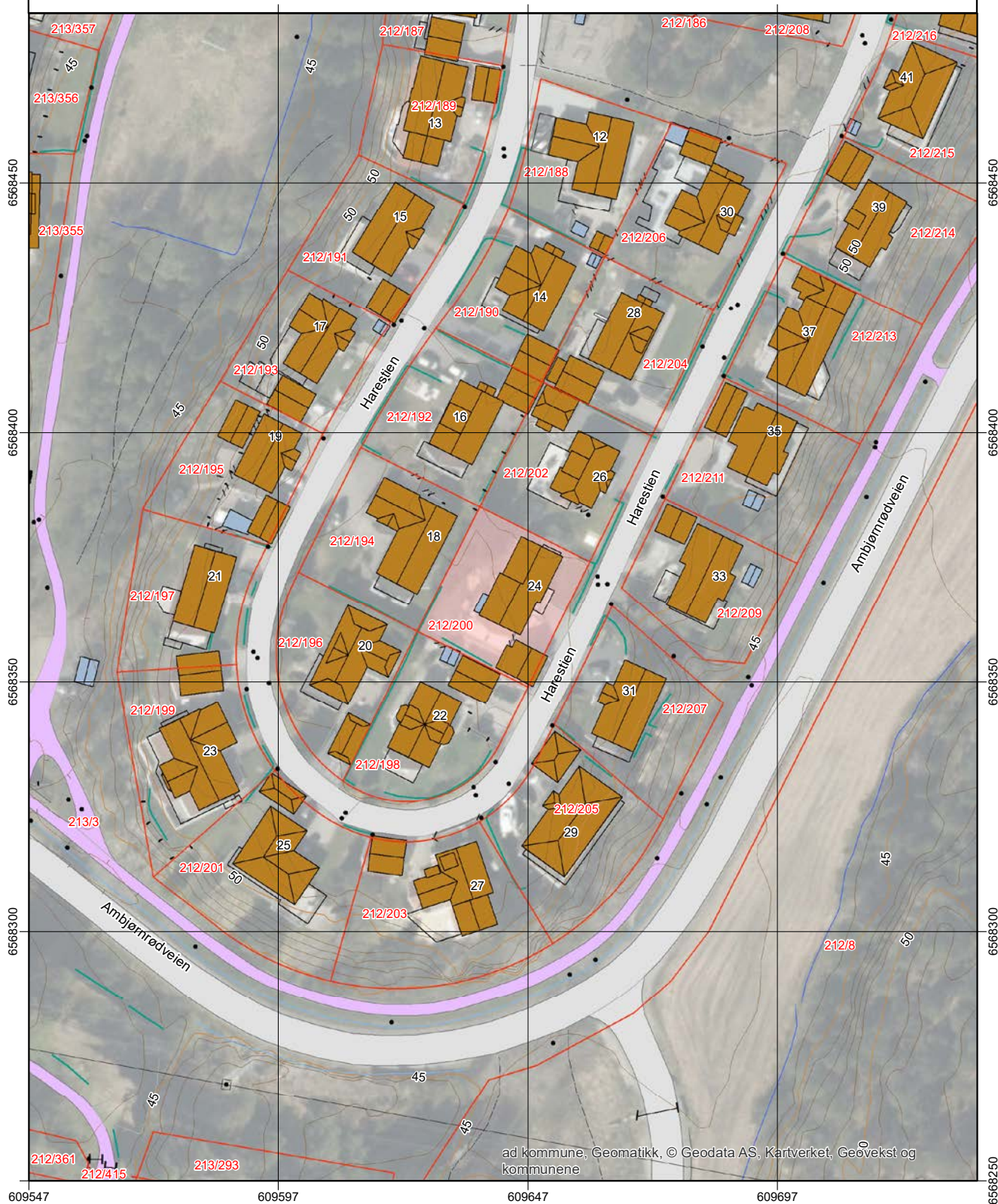


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-05



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



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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 212/200/0/0

Eierrepresentant: Lorentzen Annicken Tunsli

Regningsmottaker: Lorentzen Annicken Tunsli

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	212	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	200	Oppgitt areal	692 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	691,5 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Harestien 24	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1615 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Ambjørnrød - Krabberød Syd	Valgkrets	Trosvik

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6275052	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		242

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ÅDNEM ANDREAS	HARESTIEN 24	1615 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
LORENTZEN ANNICKEN TUNSLI	HARESTIEN 24	1615 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.03.2026	1/1	0	kr 488,00
1116 RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 327,00	01.03.2026	1/1	0	kr 5 409,00
60 ESkatt Bolig	3 310 600,00 0/00	kr 3,20	01.03.2026	1/1	0	kr 10 593,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 081,00	01.03.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 464,00	01.03.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4350 AKONTO AVLØP BOLIG	241,00 M3	kr 38,09	01.03.2026	1/1	0	kr 10 557,00
4250 AKONTO VANN BOLIG	241,00 M3	kr 12,55	01.03.2026	1/1	0	kr 3 478,00
						kr 34 602,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
46428523	100	100	Stipulert forbruk	31.12.2025	2025	277	3247



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 06. februar 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 212 **Bruksnr.:** 200 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Harestien 24, 1615 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	212	Bnr.:	200	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Harestien 24					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	☒	Nei:		Sist tilsyn, dato: 11.03.2025		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	☒	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	☒	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 11.03.2025		

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Lorentzen Annicken Tunsli

Harestien 24

1615 Fredrikstad

Adresse: Harestien 24 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 6275052

Eiendom: 212 / 200 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Utført 11.03.2025

Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 10.02.2026

Saksreferanse:

(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Luna Sangiorgio

Avtale nr: 13348

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.



Eiendomsstatus, ordre 8974116

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 212	Bnr: 200	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Harestien 24, 1615 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	691.5 m ²		

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: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner:
Reguleringsplaner: 260 Ambjørnrød/Krabberød syd, felt D	Vedtatt: 17.03.1988	Formål: 110 - Boliger Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest260_130.pdf		

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.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 05.02.2026



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettning av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	tl 01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	tl 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Eurnf86, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovisat FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virettsområ 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	Sentrumformål
		Forretninger
	OP	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IA	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utleieholdsbare
	G	Grav og urnelund
	KA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GR	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

	LNF	LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
	LNF	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

	H433-1	Hensynssone ras- og skredfare
	H433-2	Hensynssone flomfare
	H433-3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H433-4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H412-1	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H435-1	Hensynssone landbruk
	H435-2	Hensynssone friluftsliv
	H435-3	Hensynssone landskap
	H435-4	Hensynssone naturmiljø
	H435-5	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H436-1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H436-2	Båndlegging etter lov om naturvern
	H436-3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H437-1	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
Tunnel		
På bakken		
Bro		
Fjernveg		
Hovetveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykkelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektivtrasé		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivnutepunkt		

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÄL

BERYGGELSE OG ANLEGG

[illegible]

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

AMFERDELSANLEG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				Regulativ 2020	Regulativ 2021	Regulativ 2022
1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75	75
76	76	76	76	76	76	76
77	77	77	77	77	77	77
78	78	78	78	78	78	78
79	79	79	79	79	79	79
80	80	80	80	80	80	80
81	81	81	81	81	81	81
82	82	82	82	82	82	82
83	83	83	83	83	83	83
84	84	84	84	84	84	84
85	85	85	85	85	85	85
86	86	86	86	86	86	86
87	87	87	87	87	87	87
88	88	88	88	88	88	88
89	89	89	89	89	89	89
90	90	90	90	90	90	90
91	91	91	91	91	91	91
92	92	92	92	92	92	92
93	93	93	93	93	93	93
94	94	94	94	94	94	94
95	95	95	95	95	95	95
96	96	96	96	96	96	96
97	97	97	97	97	97	97
98	98	98	98	98	98	98
99	99	99	99	99	99	99
100	100	100	100	100	100	100

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MEDTILHØRENDE STRANDSONE

[illegible]

HENSYNSSONER

FLATE

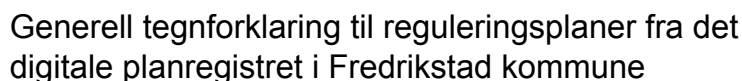
[illegible] Planeringsplan för regleringsplaner under arbete

ANDRE JURISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

[illegible]

Rechnungscode (z.B. 00000001)				Teilnummer: 000001 für ein einzelnes Bauteil, sonst
Diagrammplan/plan comparison	001		000-001	
Designplan or material	002		000-002	
Material	003		000-003	
Notes	004		000-004	
REVISION SYMBOL			000-005	
Location	005		000-006	for 0-1000000000 - maximum 1.1
Dimensions and unit information	007		000-007	for 0-10000000000000000000
Registration	008		000-008	
Registration number	009		000-009	



114

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Harestien 24, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 212/200/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-05



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.



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Harestien 24, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 212/200/0/0

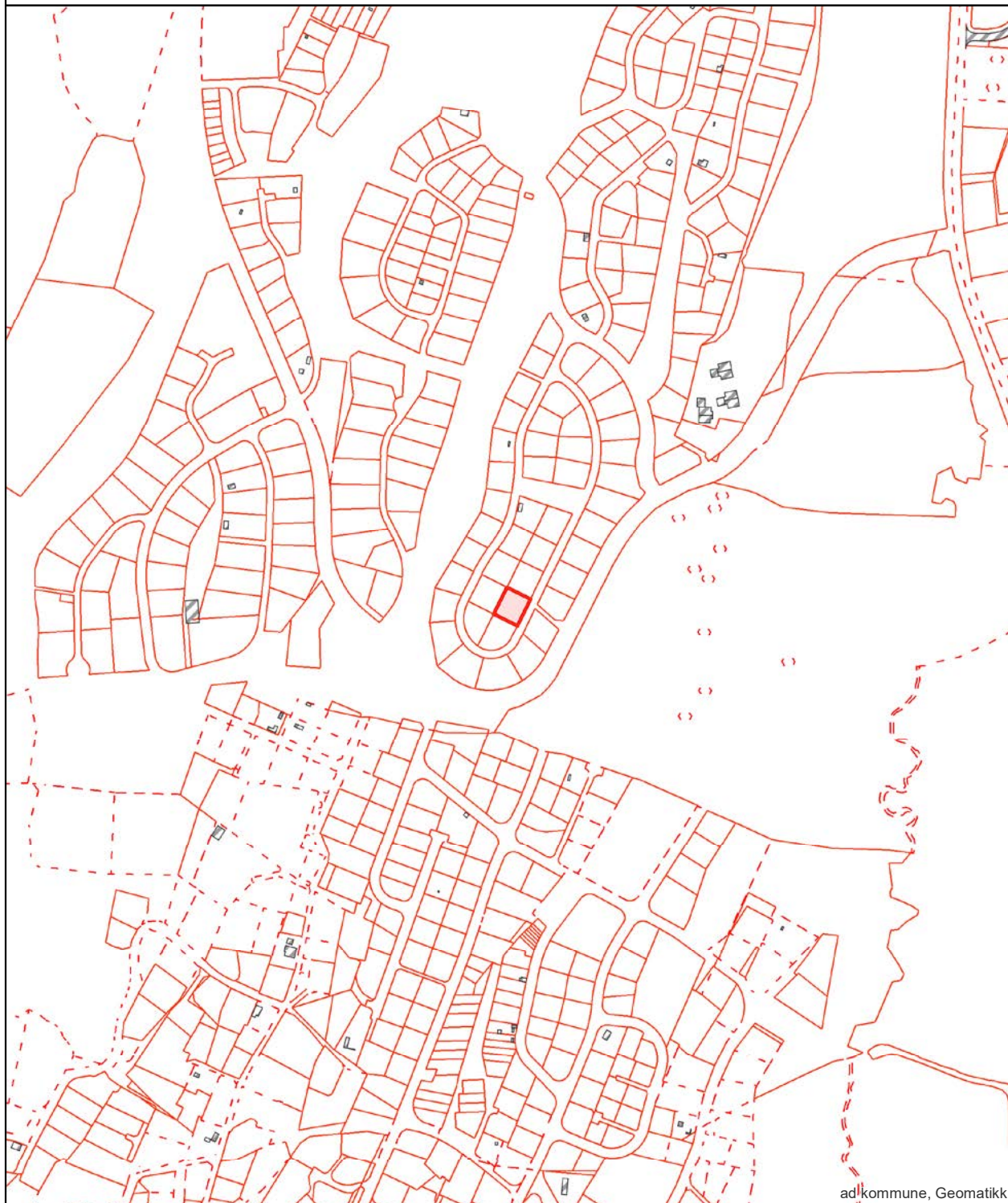
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-02-05



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



adl kommune, Geomatikk

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-212/200, Harestien 24, 1615 FREDRIKSTAD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	26.01.2026	Risiko



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.41 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.2 km
Flomfaresoner	26.01.2026	Ikke funnet	0.33 km
Forurenset grunn	26.01.2026	Ikke funnet	1.1 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.01.2026	Ikke funnet	0.22 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.01.2026	Ikke funnet	0.18 km
Kvikkleire	26.01.2026	Ikke funnet	0.27 km
Skredfaresoner	26.01.2026	Ikke funnet	70.5 km
Stormflo	19.01.2026	Ikke funnet	0.44 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.4 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

26.01.2026

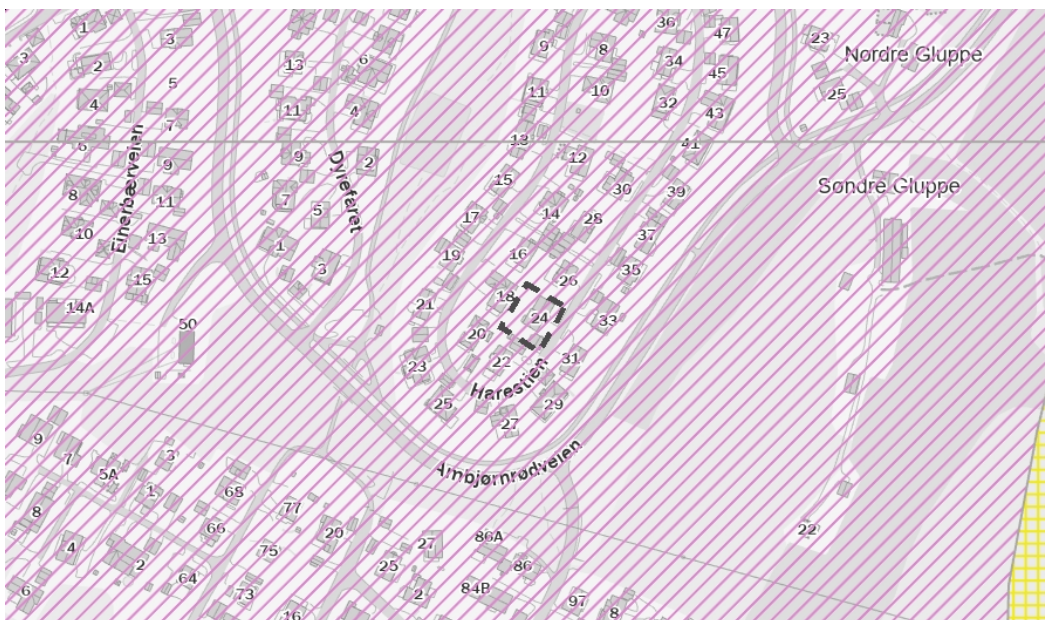
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Harestien 24, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 212/200/0/0

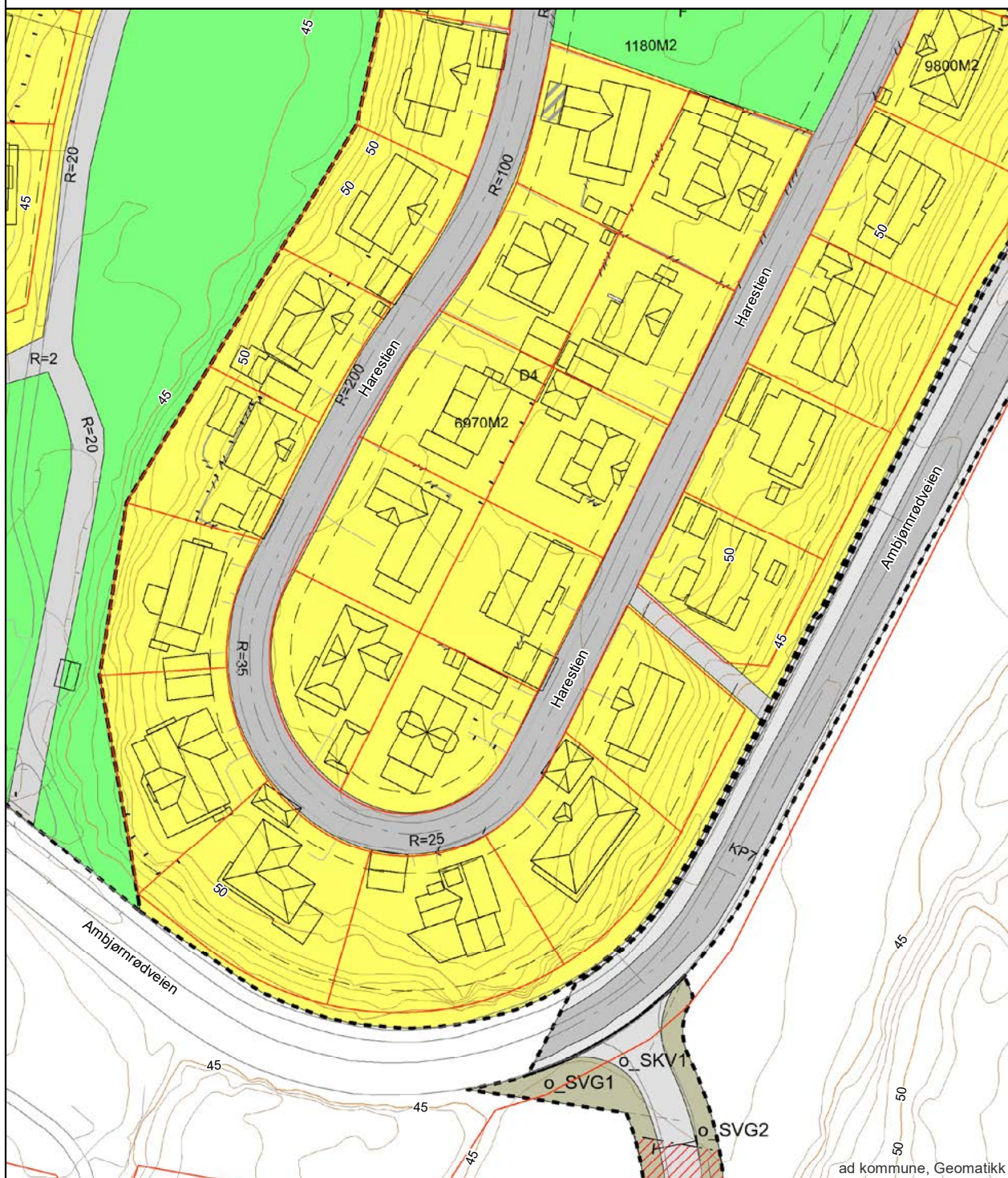
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-05



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

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

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



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

AMBJØRNRØD/KRABBERØD SYD FELT D

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Reguleringsplan datert: 03.11.87
Bestemmelser datert: 03.11.87, 28.01.88

Bygningsrådets vedtak, dato: 04.11.87
Bystyrets vedtak, dato:

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

BOLIGOMRÅDER

- § 2 I områdene D1, D2 og D5 kan oppføres bolighus i én etasje med tilhørende garasjer. Det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Bolighusets grunnflate må ikke overstige 25% av tomtens bruttoareal.
- § 3 I områdene D3 og D4 kan oppføres bolighus opptil 1 1/2 etasje. Bolighusets grunnflate må ikke overstige 25% av tomtens bruttoareal.
- § 4 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelse, og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan virksomheter tilknyttet boliger tillates.
- § 5 Boligene tillates plassert 2,0 meter fra nabogrense med vegg utført som brannvegg.
- § 6 Garasje/bod kan oppføres som frittliggende eller som tilbygg til bolighus (evt. i underetasje) der forholdene tilsier det. Garasje/bod kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 35 kvm. Garasje/bod kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene plasseres i nabogrense. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan ved byggemelding for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig.
- Når garasjen plasseres vinkelrett på veien, skal avstanden mellom garasjeåpning og regulert veigrense være minimum 5,0 meter.
- Når garasjen plasseres parallelt med veien, kan bygningsrådet tillate at avstanden til regulert veiside reduseres til 1,0 meter.
- I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.
- § 7 Bygningene skal i områdene D1 og D2 ha saltak med møne i husets lengderetning lagt parallelt til terrengkoter/veiløp.
- § 8 Bygningene skal i områdene D3, D4 og D5 ha saltak eller tilpasset form til saltak.
- § 9 Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha ensartet takvinkel.
- Gesimshøyde fastsettes av bygningsrådet.
- § 10 Boligområdene skal i hensiktsmessig enhet, ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
Parabol og andre antenner er ikke tillatt.

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

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

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

De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

FRIOMRÅDE/LEKEPLASS

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

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

TOMTEDELINGS- OG BEBYGGELSESPLAN

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

UNNTAK

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

Dok. avg 250,-

SKJØTE

REGISTRERT
11 FEB. 1992
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 1691

Hb
H.O.

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr.12 bnr.200 med reguleringsbetegnelsen Harestien 24 i Fredrikstad til Merete Hannestad Løland personnr. 280559 [redacted] og Ole Løland personnr. 160359 [redacted] for kjøpesum kr. 10385,- som er oppgjort på avtalt måte.

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

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

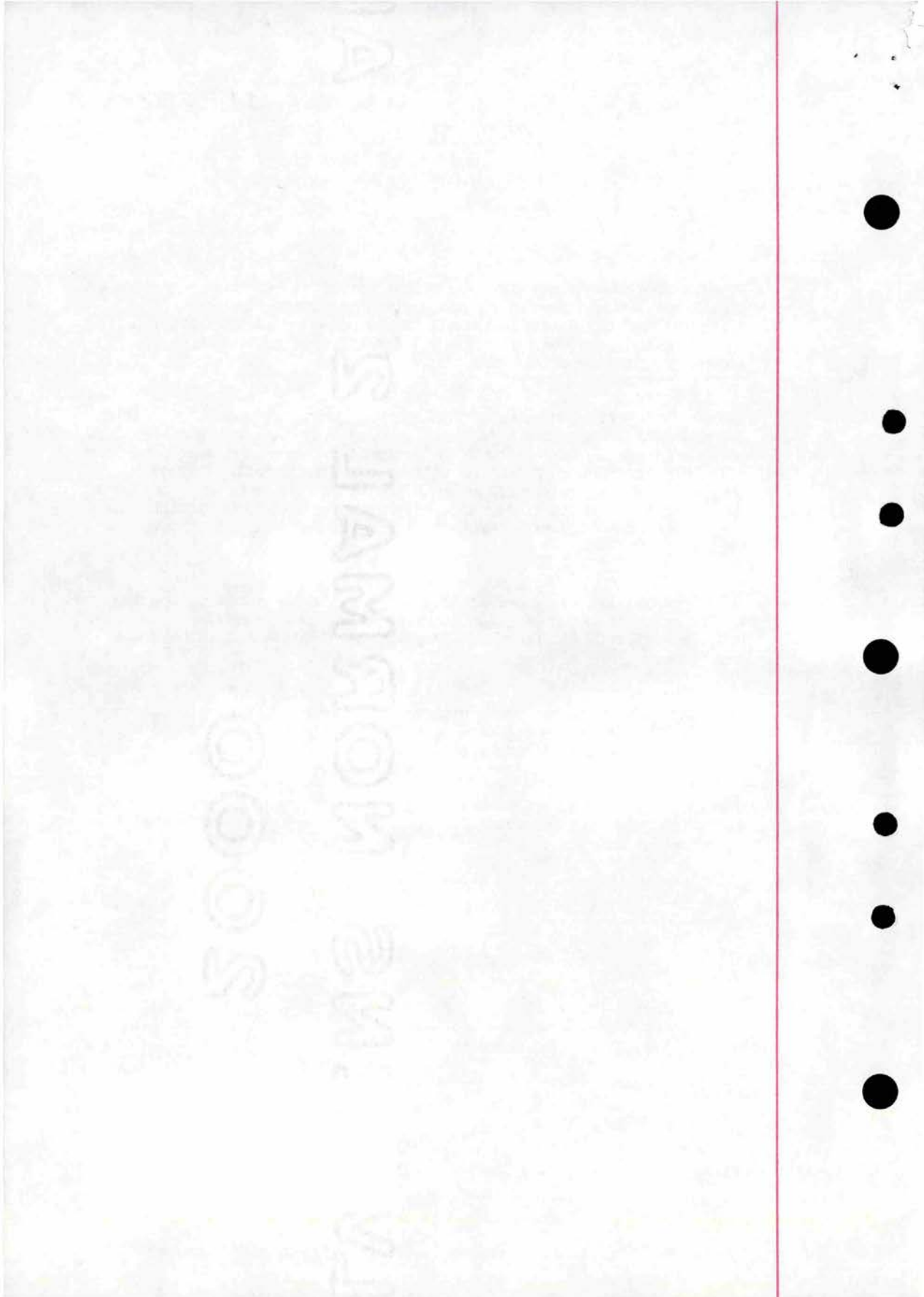
Fredrikstad kommune har ingen gjerdeplikt. Eieren plikter å oppsette og vedlikeholde gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendom såfremt Fredrikstad kommune krever det.

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

Fredrikstad, den 12.02.1991


OrdførerDoknr: 1691 Tinglyst: 11.02.1992 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

file:(bente)ben-s-hare-24





E R K L Æ R I N G

vedr. festekontrakt for tomten gnr.12 bnr.200, HARESTIEN 24

Festekontrakten kvitteres herved til avlysning.

FREDRIKSTAD, 12.02.1991

P. Løland
.....
ordfører

Merete Løland
.....
Fester

Harestien 24
.....
Adresse

280559 [redacted]
.....
Personnummer

Ole Løland
.....
Fester

Harestien 24
.....
Adresse

160359 [redacted]
.....
Personnummer

Undertegnede bekrefter at foranstående erklæring er underskrevet
av Merete Hannestad Løland og Ole Løland personlig i vårt nærvær og
at underskriverene er over 18 år.

Fredrikstad, d.u.s.

Linn Høstad
.....
Navn

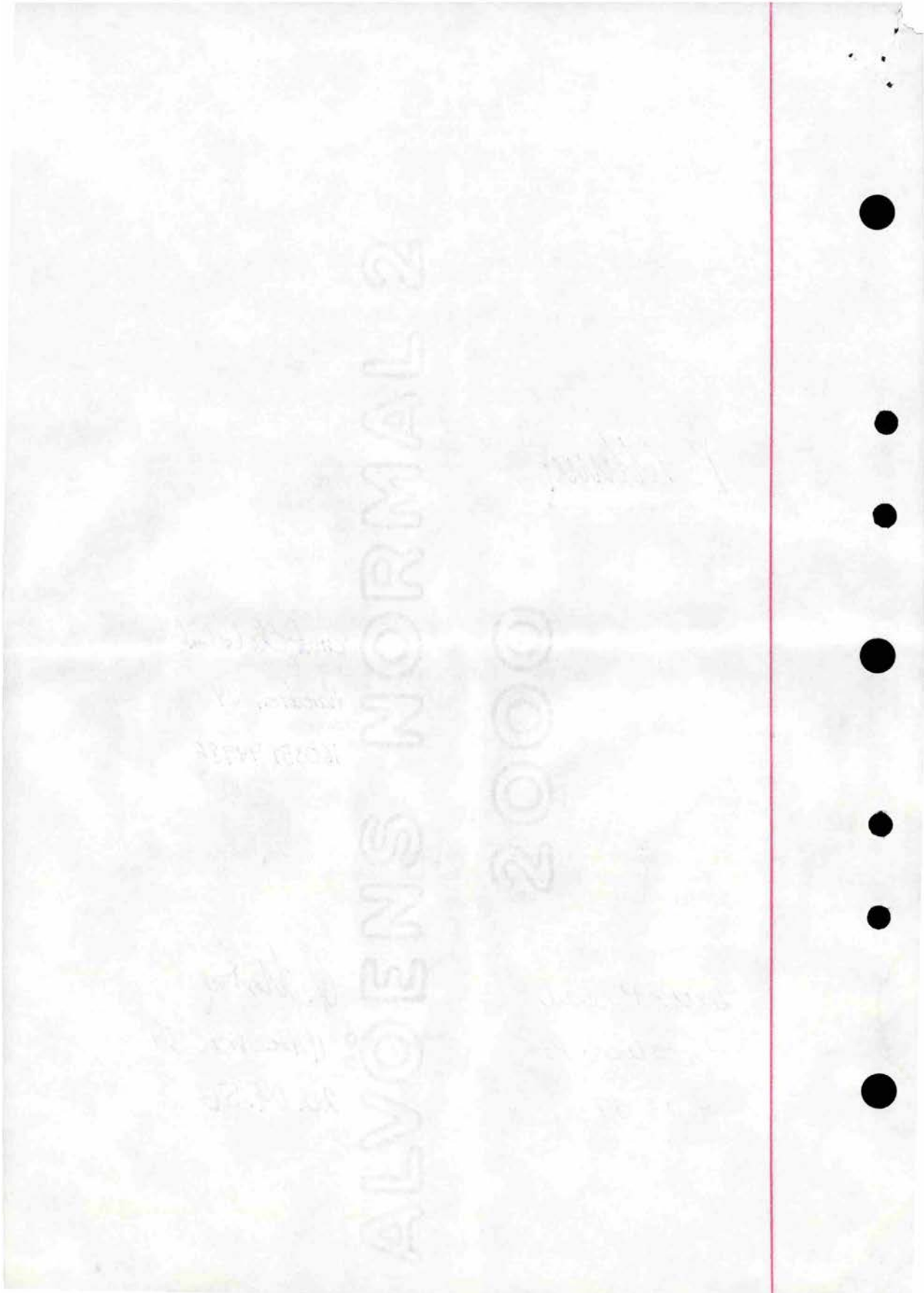
Harestien 16
.....
Adresse

14.08.57
.....
Født

[Signature]
.....
Navn

Harestien 16
.....
Adresse

26.09.56
.....
Født



**MÅLEBREV**

over

FREDRIKSTAD OPPMALINGSVESEN

M. protokoll

side

M.jnr.

Gnr. 12 , bnr. 200

DAGBOKFØRTHarestien 24**17.10.88 11648****FREDRIKSTAD BYRETT**

År 1988 den 27. juli ble det i medhold av delingsloven
av 23. juni 1978, holdt kart- og delingsforretning over
parsell av gnr. 12, bnr. 129.

Forretningen ble rekvirert av Fredrikstad kommune v/Sentraladm.

Bestyrer ved forretningen var oppmålingssjef Arne Straume.

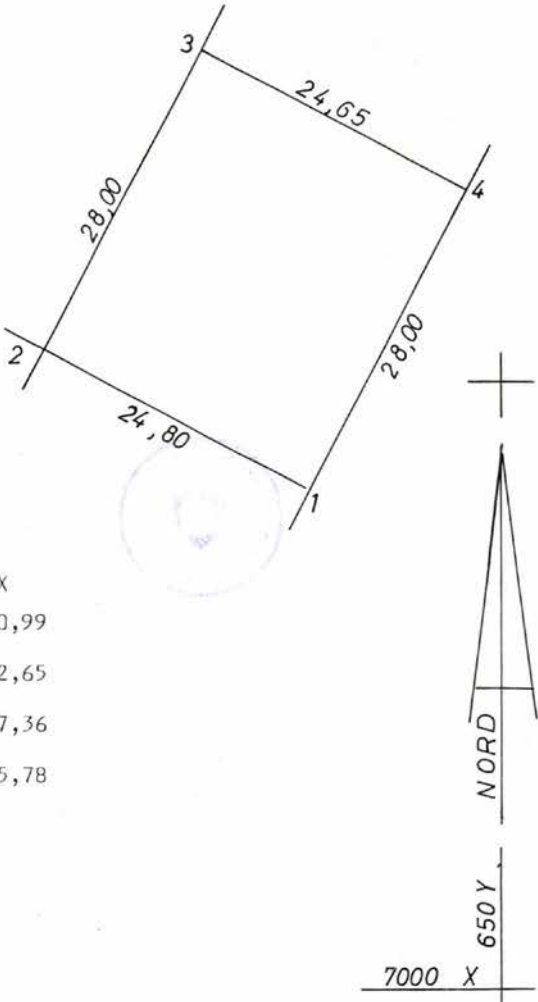
Parsellens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er: 692.3 m²

Representasjonspunkt: Y = 629.87 X = 7059.18
Fredrikstad koordinatsystem.



Gnr. 12	Bnr. 200	Fastenr.
MÅLEBREVKART		
Representasjonspunkt X 7059.18 Y 629.87 Z		J.nr.
Kartblad B 24	Landsnett X Fr.stad	Målebrev nr. 91/88
Målestokk 1:500	Areal 692.29 m ²	Harestien 24



Koordinater :

	Y	X
1.	634,30	7040,99
2.	612,41	7052,65
3.	625,57	7077,36
4.	647,32	7065,78

K-blankett 5838 Forlag: Sam & Stenersen A/S, Oslo 1-87
 Kommunenes arkivnøkkel: 58



FREDRIKSTAD KOMMUNE

DAGBOKFØRT

23.01.89 00697

FREDRIKSTAD BYRETT

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Parter, eiendom, areal

Fredrikstad kommune bortfester herved tomt gnr. 12, bnr. 200 i Fredrikstad
til Merete Løland Ernst Ole Løland personnr. 280559. 160359.
Kart- og oppmålingsforretning over tomten, som har et areal på 692,3 kvm.,
er holdt 27. juli 1988
Tomten er framålt g.nr. 12 b.nr. 129 og er gitt reguleringsbetegnelsen
Harestien 24

§ 2.

Festetid

Festekontrakten er avsluttet for et tidsrom av 80 år. Ved festetidens utløp den 01.12.2068 skal festeren eller hans rettsetterfølger ha rett til å fornye kontrakten på samme antall år og på samme betingelser som er fastsatt i nærværende kontrakt.

§ 3.

Festeavgift

Den årlige festeavgift er ~~% av tomtens verdi kr.~~ og utgjør således
kr. 1.040,00 , som betales med en halvpart hvert års 1. juni og 1. desember, første gang
01.12.1988 . Det betales da for tiden , idet festeforholdet
ansees påbegynt 01.12.1988 . Av forfalt festeavgift svares rente etter 14 % p. a.
Festeavgiften kan av hver av partene kreves regulert hvert 10. år, første gang 01.12.1998 ,
i samsvar med de offentlige bestemmelser som til enhver tid gjelder for en slik regulering. Hvis
det på reguleringsstidspunktet ikke finnes særskilte prisforskrifter som skal anvendes, skal reguler-
ing skje i samsvar med lov av 30/5 1975, § 14, 3. ledd. Inntil forskrifter som der nevnt blir gitt
nyttets konsumprisindeksen som verdimåler.

§ 4.**Refusjon for vei, vann- og kloakkledning**

I tillegg til festeavgiften betaler festeren kr. **124.614** i refusjon for de av Fredrikstad kommune utførte arbeider til vei, vann- og kloakkledning. Beløpet betales kontant ved festekontrakts opprettelse.

Den for tomten beregnede andel av anleggsomkostningene, utgjør kr. . Differansen mellom dette beløp og det som i henhold til det foranstående skal betales, nemlig kr.

yder kommunen som et rente- og avdragsfritt lån til festeren. For dette lån forbeholder kommunen seg panterett i festeretten og bygninger som er eller blir oppført på tomten.

Lånet forfaller i sin helhet til betaling hvis og når festeretten til tomten overdras til andre enn ektefelle eller livsarvinger. Hvis lånet etter dette ikke er forfalt til betaling innen år fra festekontrakts inngåelse, bortfaller enhver forpliktelse til å tilbakebetale lånet, og festeren kan kreve at kommunen kvitterer panteretten for lånet til avlysning med påtegning herom på festekontrakten.

Med panteretten for det i denne bestemmelse omtalte lån plikter kommunen å vike prioritet for pantelån i Statsbanker, offentlig godkjente kredittinstitusjoner og banker.

§ 5.**Skade på grunnen**

Arealet bortfestes i den stand det forefinnes på overtagelsesdagen. Kommunen overtar intet ansvar for skjulte feil ved arealet eller for skade ved sprekkdannelse, utglidning, oversvømmelse, jord-skjelv eller lignende.

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

§ 6.**Tomtens benyttelse**

Tomten skal benyttes til oppførelse av bolighus i samsvar med gjeldende reguleringsplaner og vedtekter. Festeren har den disposisjonsrett til grunnen under tomten som denne benyttelse krever etter gjeldende bygningsforskrifter. Forøvrig forbeholder kommunen seg disposisjonsrett til grunnen under tomten.

Festeren holder alt gjerde mot kommunens tilstøtende eiendom.

Det er en forutsetning for kontrakten at bebyggelse av tomten blir påbegynt innen **1** år og fullført på normal tid. Oversittes denne frist, kan kommunen heve kontrakten.

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

§ 7.**Pantesikkerhet for festeavgiften**

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

§ 8.**Følgen av misligholdelse**

Betaler festeren ikke festeavgiften i rett tid, eller misligholder festeren sine øvrige forpliktelser etter denne kontrakt, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten med de på tomten oppførte bygninger til tvangsauksjon.

I tilfelle misligholdelse fra festerens side innen tomten er bebygd, kan kommunen heve denne kontrakt og kreve tomten ryddiggjort.

§ 9.**Lån i Husbanken**

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

- A. 1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
- B. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på løsnings tiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningen(e) på tomten etter lovlig skjønn.

§ 10.**Vernetting**

I tilfelle av søksmål vedtar festeren for seg og sine rettsetterfølgere Fredrikstad forliksråd og byrett som vernetting, etter varsel som bestemt for innenbysboende, forkynt på den festede eiendom for festeren eller annen tilsynshavende.

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

§ 11.**Forskjellige bestemmelser**

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

I mangel av enighet treffes avgjørelse av byingeniøren i Fredrikstad med adgang til anke til Fredrikstad bygningsråd innen 14 dager etter byingeniørens avgjørelse er meddelt partene. Såfremt ikke annet er lovlig avtalt i denne kontrakt, gjelder bestemmelsene i lov om tomtefeste av 30/5 1975.

I de tilfeller hvor kommunen har lagt stikkledninger frem til tomtegrense, overtar med dette festeren som sin eiendom ledningene frem til tilknytningspunkt på de offentlige ledninger.

§ 12.

Omkostninger

Festeren betaler omkostningene ved opprettelse og tinglysning av festekontrakten. Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, hvorav festeren og kommunen beholder ett eksemplar hver.

Fredrikstad, 14. desember 1988

R. Pettersen (s.)
ordfører.

Tiltres av festeren

Ernst Ole Løland *Merete Løland*

Undertegnede bekrefter herved av foranstående festekontrakt er underskrevet

av **Merete og Ernst Ole Løland**
og at underskriveren er over 20 år.

personlig i vårt nærvær

Fredrikstad, d.u.s.

Ernst Ole Løland

Merete Løland

Født: 7/1-30

Født: 13.-12.-34

Adr.: Solhjulet 1
1670 Kråkerøy

Adr.: Solhjulet 1
1670 Kråkerøy

Egenerklæring.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Harestien 24
1615 FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jens August Larsen

Telefon: 997 17 879
E-post: jens.august.larsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre