

PROAKTIV

Lys og moderne
2-roms på én flate



HESTEHAGEN 24



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



VEUM

Lys og moderne 2-roms på én flate | Solrik vestvendt terrasse |
Parkering m/elbillader | Rolig og attraktivt på Veum

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hestehagen 24, 1615
FREDRIKSTAD

Gnr./Bnr.: Gnr. 214, bnr. 49, i Fredrikstad
kommune

Prisantydning: 2.200.000,-

Omkostninger: 74.740,-

Andel fellesgjeld: 30.700,-

Totalpris: 2.305.440,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1965

Rom/soverom: 2/1

BRA: 43 m²

BRA-i: 43 m²

Garasje/Parkering:
Biloppstillingsmulighet på gårdsplass. Det
er montert el-bil lader.

Tomt: 3363 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.200,-

Felleskostnader inkl.: snømåking,
forsirking og regnskap.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	19	22
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
28	106		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
kai.roger.hagen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig. Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



VEUM

Kommune: Fredrikstad / **Område:** Veum

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Hestehagen 24 har en tiltalende plassering i et veletablert og rolig boligområde på Veum som kombinerer fredelige omgivelser med nærhet til byens puls. Beliggenheten oppleves som tilbaketrukket og samtidig som man har enkel tilgang til det meste man trenger i hverdagen.

Området oppleves som trygge omgivelser, lite trafikk og gode oppvekstvilkår. I umiddelbar nærhet finner man flotte rekreasjonsområder med turstier og grønne lungesom innbyr til aktivitet og avkobling året rundt. Her ligger alt til rette for et aktivt friluftsliv enten det er rolige spaserturer, løpeturer eller lek i naturen. På gode vintre er det oppkjørte skiløyper her.

Daglige servicetilbud som dagligvarebutikk, skoler og barnehager er lett tilgjengelig fra eiendommen, noe som bidrar til en praktisk og velfungerende hverdag.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Hestehagen Linje 7, 102	4 min 0.3 km
🚶 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min 5.4 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 31 min

DAGLIGVARE

Kiwi Veum	9 min
Coop Extra Christianslund PostNord	4 min 3 km

VARER/TJENESTER

📦 Torvbyen	8 min
📦 Boots apotek Fredrikstad	7 min

SPORT

⚽ Veumbanen Fotball	8 min 0.7 km
⚽ Ambjørnrød skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	12 min 1 km
🏊 EVO Fredrikstad	7 min
🏊 Gymbox Fredrikstad	7 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Samtidig er det kort vei til Fredrikstad sentrum med et rikt utvalg av butikker, spisesteder, kulturtilbud og opplevelser. Byens hyggelige bryggepromenade og den historiske Gamlebyen er også innen enkel rekkevidde.

Området har kollektivforbindelser, med busstopp i gangavstand og jevnlig avganger mot sentrum.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst

Fra Fredrikstad sentrum kjører man nordvestover via hovedveinettet i retning Veum. Følg skilt mot Veum/områdene vest for sentrum, og ta av inn på lokale boligveier mot Hestehagen. Veien slynger seg gjennom et rolig boligområde før man ankommer eiendommen.

Alternativt kan man benytte kollektivtransport fra sentrum, med buss som stopper ved Hestehagen holdeplass, kun få minutters gange fra boligen.

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



SKOLER

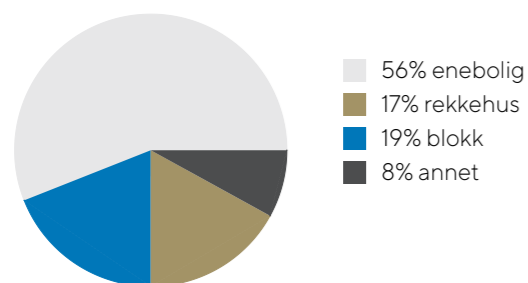
Ambjørnrød skole (1-7 kl.) 265 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	19 min 1.7 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	5 min 3.2 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	8 min 4.2 km

BARNEHAGER

Villa Øst barnehage (0-5 år) 27 barn	7 min 0.6 km
Fredrikstadmarka barnehage Veum (0-5 ... 47 barn	8 min 0.7 km
Ambjørnrød barnehage (0-5 år) 101 barn	12 min 1 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL HESTEHAGEN 24

Vi starter utendørs...

Parkering

Biloppstillingsmulighet på gårdsplass. Det er montert el-bil lader.

Tomtestørrelse

3 363 m²

Beskrivelse av tomt

Stor fellestomt som disponeres av alle andelseierne i fellesskap. Tomten består delvis av plen og parkeringsplasser. Tomten disponeres i ht sameiets vedtekter og eierseksjonsloven. Festekontrakten skal i følge sameiet og vedlagte kontrakt være frikjøpt fra Østfold Fylkeskommune.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Rekkehuset er oppført i 1965 og består av én etasje.

Bygningen er fundamentert med en støpt plate på mark og har en ringmur med en stubbloftskonstruksjon mot en krypkjeller. Krypkjelleren er en risikokonstruksjon som krever oppfølging.

Grunnmuren er en ringmur med en stubbloftskonstruksjon mot krypkjeller.

Dreneringen er fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av tradisjonelle trevegger i bindingsverk fra byggeåret. Utvendig er veggene kledd med liggende og stående malt trepanel. Siden ytterveggene er en lukket konstruksjon, har ikke oppbyggingen blitt kontrollert.

Taket er en pulttakkonstruksjon med sperrer i tre fra byggeåret, tekket med folie. Boligen har ingen loftskonstruksjon.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål.

Etasjeskillet er en lukket konstruksjon med trebjelkelag over en støpt plate på mark, og oppbyggingen er derfor ikke kontrollert.

Boligen har vinduer med isolerglass i malte rammer og karmen av tre. Ytterdøren har et malt dørblad og karm av nyere dato, mens verandadøren har et malt dørblad og karm med isolerglass i dørbladet, datert fra byggeåret.

Eiendommen har en balkong med impregnert bjelkelag og gulv, samt et malt rekkverk. Det er også en platting på fremsiden.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

- Utvendig > Vinduer

Avvik: • Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer.

P.g.a spesielle lysforhold kan det være vanskelig å se punkterte vinduer.

På vinduer med alder over 20 år kan man ikke utelukke punkterte vinduer

- Utvendig > Dører

Avvik: • Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for balkong dør med isolerglass er passert.

Noe justering av enkelte dører må påregnes.

På grunn av spesielle lysforhold kan det være vanskelig å avdekke punkterte vinduer ved befaringen.

For vinduer med alder over 20 år er det økt risiko for punktering, selv om dette ikke nødvendigvis er synlig ved inspeksjonen.

- Innvendig > Overflater

Avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det ble registrert svelle skader på laminat gulv.

- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

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

- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Det er ikke lagt opp stikk kontakt til oppvaskmaskin.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: • Det er avvik:

Det ble registrert dårlig lufting spesielt på soverom med slitasje etter kondens i vindus karm.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

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

- 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.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Krypkjeller

Avvik: • Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren.

Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Bygningsakskyndig

Asbjørnsen Ketil Andre (befaringsdato: Lørdag, 18. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja

Firmanavn: Arne Nilsen, 2025

Beskrivelse: Sluket på gulvet manglet klemring men det har blitt ordnet av rørlegger Arne Nilsen i Fredrikstad.

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

Ja

Firmanavn: Arne Nilsen Fredrikstad, 2025

Beskrivelse: Rørlegger Arne Nilsen ordnet sluket på gulvet da det manglet klemring.

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja

Firmanavn: Arne Nilsen, 2025

Beskrivelse: Rørlegger arbeid ble utført i samarbeid med samvirket men jeg vet ikke når.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Rekkehusleilighet på en flate som inneholder:
Entré, bad/vaskerom, bod, soverom og stue/kjøkken

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 26 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Eiendommen ligger i flotte områder på Veum nær rekreasjonsområdene i Fredrikstadmarka.

Boligen oppleves å ha en god planløsning med åpen løsning stue og kjøkken og med utgang til ca 20 kvm stor terrasse solrikt og vestvendt. Med det kan de gode sommerdagene nyttes ute med hygge, grillkos og med plass til gjester. Stor takhøyde i stuen, opp til 2,89, bidrar til volum, funksjonalitet, enklere å innrede og en god opplevelse. Store vindusflater i stuen og kjøkkenet bidrar til den gode opplevelsen i rommene. Naturlig plass til både sofagruppe og en spisestue.

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under- og overskap, med plass i innredningen til komfyr og oppvaskmaskin. Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut.

Badet har belegg på gulv og malt tapet på vegg. Det er installert toalett, dusjkabinett, vask med skap og speil overskap. Opplegg til vaskemaskin.

Soverommet har godt med garderobe plass.

Parkering er rett på utsiden av inngangsdøren og det er lagt opp til el-billader.

Boligen fremstår som et funksjonelt rekkehus på en flate med fin solrik terrasse og parkering rett ved inngangsdøren.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



STUE

Stor takhøyde bidrar til volum, funksjonalitet, enklere å innrede og en god opplevelse. Store vindusflater i stuen bidrar til den gode opplevelsen i rommet Naturlig plass til både sofagruppe og en spisestue.





KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under- og overskap, med plass i innredningen til komfyr og oppvaskmaskin.



BAD

Badet har belegg på gulv og malt tapet på vegg. Det er installert toalett, dusjkabinett, vask med skap og speil overskap. Opplegg til vaskemaskin.



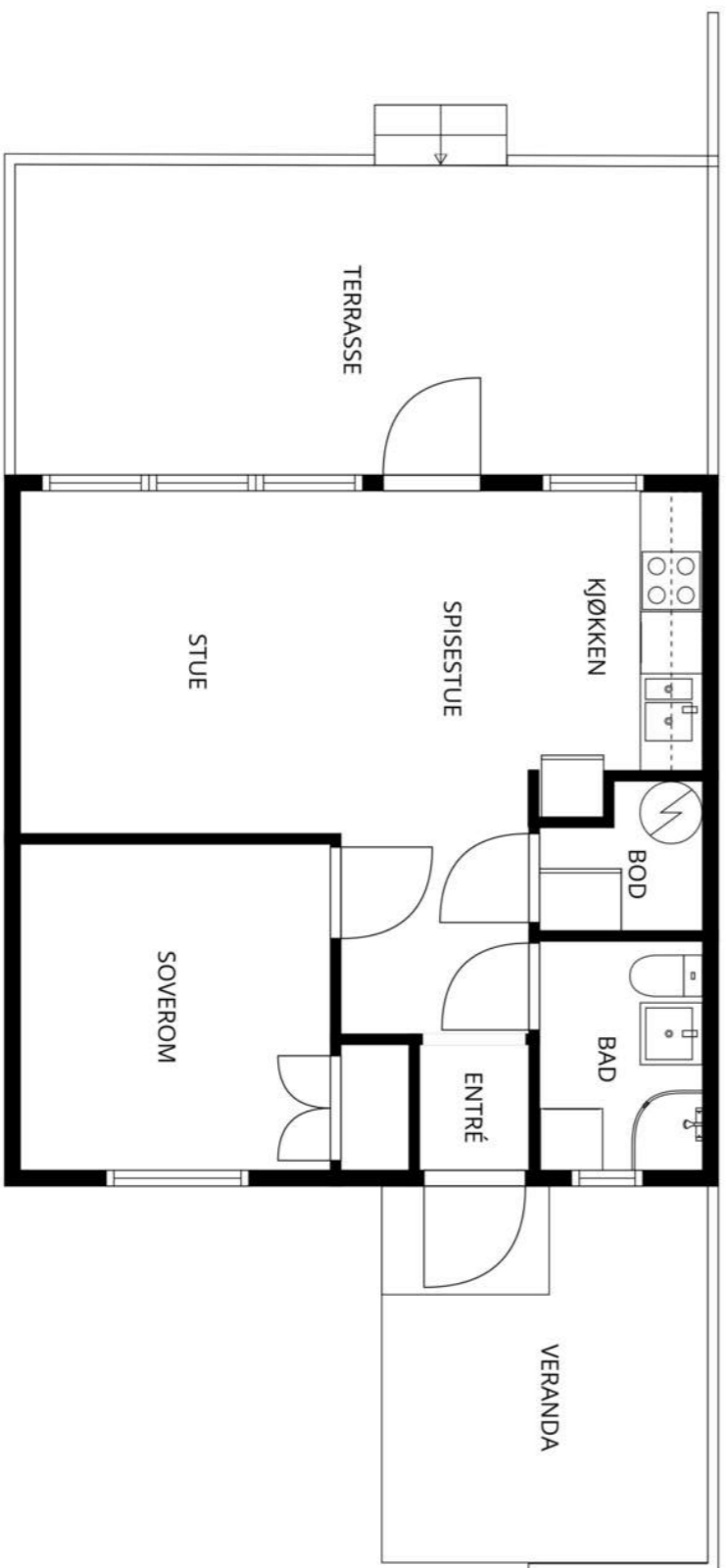


SOVEROM

Soverommet har godt med garderobe plass.



PLANTEGNINGER



MAÅL BEREGNES MED CUBICASA. TEKNOLOGI, DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Jon Eivind Randor Pettersen

Om sameiet

Sameiet Hestehagen 14–40 er et etablert eierseksjonssameie, organisert med egne seksjoner hvor den enkelte eier har full råderett over sin bruksenhet, samtidig som man deler ansvar for drift og vedlikehold av felles bygningsmasse og arealer. Sameiet er registrert med organisasjonsform eierseksjonssameie og ble stiftet i 1996.

Sameiet fremstår som et tradisjonelt og stabilt boligfelleskap, med en struktur som legger til rette for forutsigbar forvaltning og langsiktig ivaretagelse av eiendommen. Felles ansvar håndteres gjennom et valgt styre, som følger opp drift, vedlikehold og øvrige fellesanliggender på vegne av seksjonseierne.

Bebyggelsen i sameiet har et enhetlig preg, og eiendommen er organisert på en måte som gir et ryddig og oversiktlig bomiljø. Sameieformen innebærer at kostnader knyttet til felles drift fordeles mellom seksjonene, samtidig som den enkelte eier selv har ansvar for innvendig vedlikehold av egen bolig.

Sameiet representerer et velfungerende boligfelleskap med etablerte rammer for organisering, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

1.200,-

Felleskostnader inkluderer

snømåking, forsikring og regnskap.

Andel fellesgjeld

30.700,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett eller styregodkjennelse.

Styregodkjennelse

Ingen forkjøpsrett eller styregodkjennelse.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forsikring

Forsikringsselskap IF Forsikring AS
PolisenummerSP1436904.10.1

Info 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 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

I tillegg til felleskostnader og kommunale avgifter må man påregne utgifter til strøm, tv/internett og innboforsikring.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, og dette kan heller ikke fremskaffes fra kommunen. Kjøper må være oppmerksom på at dette kan få betydning ved fremtidige byggesaker, søknadspåklagte tiltak, refinansiering eller ved senere salg. Det er ukjent for megler og selger om det er forhold ved bygningen som ikke er i samsvar med byggetillatelsen eller gjeldende regelverk. Kjøper overtar eiendommen som den er, og oppfordres til å undersøke forholdet nærmere dersom dette har betydning for kjøpsbeslutningen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/214/49/24:
11.12.1996 - Dokumentnr: 13369 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 3 640
Pant for forfalt festeavgift
Festeretten kan overdras/pantsettes
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3107 Gnr:214 Bnr:49 F
Gjelder denne registerenheten med flere

Festekontrakten skal i følge sameiet og vedlagte kontrakt være frikjøpt fra Østfold Fylkeskommune

16.04.2026 - Dokumentnr: 418260 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Meglerhuset Borg AS
Org.nr: 994 976 192
Elektronisk innsendt

11.12.1996 - Dokumentnr: 13369 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 3 640
Pant for forfalt festeavgift
Festeretten kan overdras/pantsettes
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Festekontrakten skal i følge sameiet og vedlagte kontrakt være frikjøpt fra Østfold Fylkeskommune

11.12.1996 - Dokumentnr: 13370 - Erklæring/avtale
Panterett til sameiet for kr 10.000,- som sikkerhet for fellesutgifter
Panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av lånetakst
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1996 - Dokumentnr: 13154 - Grensejustering
Overført fra: Knr:3107 Gnr:214 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1996 - Dokumentnr: 13157 - Grensejustering
Overført fra: Knr:3107 Gnr:214 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1996 - Dokumentnr: 13158 - Grensejustering
Overført fra: Knr:3107 Gnr:214 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

Kjerneinformasjon

11.12.1996 - Dokumentnr: 13370 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 46/644

01.01.2020 - Dokumentnr: 1919184 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:214 Bnr:49 Snr:24

01.01.2024 - Dokumentnr: 764907 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:214 Bnr:49 Snr:24

11.12.1996 - Dokumentnr: 13369 - Vilkår i festekontrakt
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:214 Bnr:50
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3107 Gnr:214 Bnr:49

03.11.2010 - Dokumentnr: 857161 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:214 Bnr:50
Med flere bestemmelser

03.11.2010 - Dokumentnr: 857161 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:214 Bnr:50
Med flere bestemmelser

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område og omhandles av Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035 med tilhørende bestemmelser.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Mandag, 20. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 200 000,00 (Prisantydning)
30 700,00 (Andel av fellesgjeld)

2 230 700,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
55 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

56 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
74 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 287 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 305 440,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Kjerneinformasjon

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefremme 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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Kent Sandsengen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglere vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Dato salgsoppgave
5.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Rekkehus
- Hestehagen 24, 1615 FREDRIKSTAD
- FREDRIKSTAD kommune
- # gnr. 214, bnr. 49, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 18.04.2026 Rapportdato: 29.04.2026 Oppdragsnr.: 18492-1378 Eiendomsverdi ref nr: QC2303
Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS Sertifisert Takstingenør: Ketil A. Asbjørnsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

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



Oppdragsnr.: 18492-1378

Befaringsdato: 18.04.2026

Side: 2 av 22

Hestehagen 24, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 214 - Bnr 49
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 18492-1378

Befaringsdato: 18.04.2026

Side: 3 av 22

Hestehagen 24, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 214 - Bnr 49
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	<p>TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK</p> <p>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.</p>
	<p>TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK</p> <p>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.</p>
	<p>TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2</p> <p>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.</p>
	<p>TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</p> <p>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.</p>
	<p>IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE</p> <p>Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.</p>

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

Oppdragsnr.: 18492-1378

Befaringsdato: 18.04.2026

Side: 4 av 22

Hestehagen 24, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 214 - Bnr 49
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved en visuell befaring. Dette gjelder punkter som dreneringen, utvendig vann og avløp, isolasjon i gulv, vegger, tak, vinduer, utvendig kledning og taktekkning samt våtrom. Ved salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre Boliger er bygget etter andre krav og regler enn de som gjelder i dag. Opplysning vedrørende byggemåte og utførelse, er dels basert på visuell kontroll, antatt byggemåte for perioden og opplysninger gitt ved befaringen.

Rekkehus bygget i 1965 med 1 etasje beliggende på Veum i Fredrikstad kommune. Ringmur før stubblofts konstruksjon mot krypkjeller. Yttervegger i 1 etasjen med bindingsverk. Yttervegger kledd utvendig med malt tre panel. Pulttak tekket med folie og takrenner i plastbelagt stål. Vinduer i tre med isolerglass. malt ytterdør og balkongdør. Boligen innehar en relativ grei standard.

Oppgradering de senere år.
- El bil lader
- Ny oppvaskmaskin
- Utbedring av sluk og vinyl belegg på bad.

Rekkehus - Byggeår: 1965

UTVENDIG

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

Renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Tradisjonelt oppførte trevegger fra byggeåret.

Kledd utvendig med liggende og stående trepanel. Da ytterveggen er en lukket konstruksjon, har det ikke vært mulig å kontrollere oppbyggingen.

Pulttak konstruert med sperrer i tre fra byggeår. Det er ikke lofts konstruksjon på boligen.

Vinduer med isolerglass og malte ramme og karm. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

Ytterdør med malt dørblad og karm av nyere dato.

Verandadør med malt dørblad og karm, vindu i dørblad med isolerglass fra byggeår.

Balkong på ca 20 kvm med impregnert bjelkelag og gulv, samt malt rekkverk. Platting på fremsiden på ca 6 kvm

Oppdragsnr.: 18492-1378

Befaringsdato: 18.04.2026

Side: 5 av 22

INNENDIG

Laminat på gulvene.
Tapet og malte plater.
Malt panel i taket.

Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag. Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbyggingen er derfor ikke kontrollert. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark. Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene. Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen. På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes. Følgende rom ble målt:
1. etasje:
Gulvene opplevdes som noe kulete men det ble målt innenfor toleranse kravet.
- Stue og kjøkken med ca 9mm avvik gjennom hele rommet som er innenfor toleranse kravet.
- Soverom med ca 10mm avvik gjennom hele rommet som er innenfor toleranse kravet.

Kryp kjeller mot stubb lofts konstruksjon med panelt himling. Kryp kjellere er risiko konstruksjon som krever oppfølging.

Innvendige dører med malt dørblad og karm.

VÅTROM

Bad/vaskerom
Baderommets byggeår er ukjent, det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med vask på benkeplaten og speilskap over, dusj kabinett og toalett. Vegger med malt tapet og slett malt himling. Vinyl belegget med oppbrett på vegg og ved dør. det er ingen varmekilde på baderommet. Ifølge eier er det utført arbeider av rørleggerfirmaet Arne Nilsen AS, hvor det er skjøtet inn gulvbelegg og montert sluk med nytt belegget under klemring. Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder. Mekanisk ventilasjon ut av vegg og til luft med spalte under dør. Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenskåp. Innredningen består av under og overskap, med plass i innredningen til komfyr og oppvaskmaskin 2025. Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder, noe justeringer o.l må kunne påregnes på kjøkken innredning. Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk

Oppdragsnr.: 18492-1378

Befaringsdato: 18.04.2026

Side: 5 av 22

Hestehagen 24, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 214 - Bnr 49
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

ut.
Kjøkken viften bør renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger i all hovedsak fra byggeår er av kobber, med og uten plast kappe.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Avløps rør er i all hovedsak fra byggeår.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Boligen har vegg ventiler med naturlig avtrekk.

Varmtvannstanken er på 120 liter

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

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

Drenering fra byggeår.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på boligens byggeår.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det er risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner i bygget.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Rekkehus

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

Oppdragsnr.: 18492-1378

Befaringsdato: 18.04.2026

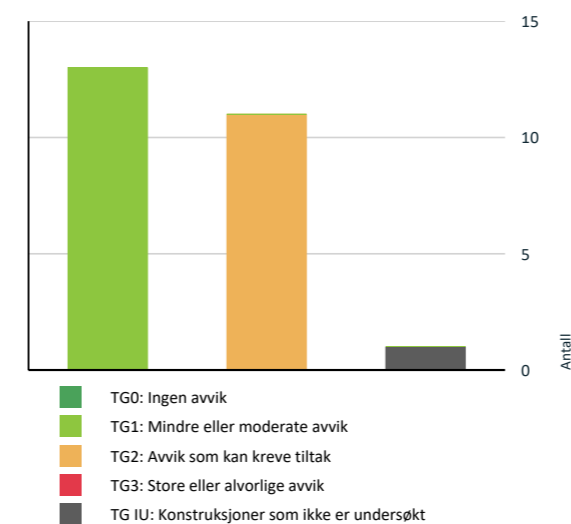
Side: 6 av 22

Hestehagen 24, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 214 - Bnr 49
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- [Tekniske installasjoner > Ventilasjon \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Tomteforhold > Fuktsikring og drenering \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning \[Gå til side\]\(#\)](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- [Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. \[Gå til side\]\(#\)](#)

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - [Innvendig > Kryp kjeller \[Gå til side\]\(#\)](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - [Utvendig > Veggkonstruksjon \[Gå til side\]\(#\)](#)
 - [Utvendig > Vinduer \[Gå til side\]\(#\)](#)
 - [Utvendig > Dører \[Gå til side\]\(#\)](#)
 - [Innvendig > Overflater \[Gå til side\]\(#\)](#)
 - [Tekniske installasjoner > Vannledninger \[Gå til side\]\(#\)](#)

Oppdragsnr.: 18492-1378

Befaringsdato: 18.04.2026

Side: 7 av 22

Hestehagen 24, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 214 - Bnr 49
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1965

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Yttertaket er teknet med folie.



1 TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tradisjonelt oppførte trevegger fra byggeåret. Kledd utvendig med liggende og stående trepanel. Da ytterveggen er en lukket konstruksjon, har det ikke vært mulig å kontrollere oppbyggingen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen og sørge for tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng/grunnmur. Manglende lufting og kontakt med terreng kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på kledningen.



1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Pulttak konstruert med sperrer i tre fra byggeår. Det er ikke lofts konstruksjon på boligen.

1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass og malte ramme og karm. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer. P.g.a spesielle lysforhold kan det være vanskelig å se punkterte vinduer. På vinduer med alder over 20 år kan man ikke utelukke punkterte vinduer

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 18492-1378

Befaringsdato: 18.04.2026

Side: 8 av 22

Hestehagen 24, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 214 - Bnr 49
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduene, samt vurdering av utskifting ved tegn til punktering eller funksjonssvikt.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for punkterte vinduer, redusert isolasjonsevne og mulige fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med malt dørblad og karm av nyere dato. Verandadør med malt dørblad og karm, vindu i dørblad med isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for balkong dør med isolerglass er passert.

Noe justering av enkelte dører må påregnes.

På grunn av spesielle lysforhold kan det være vanskelig å avdekke punkterte vinduer ved befaringen.

For vinduer med alder over 20 år er det økt risiko for punktering, selv om dette ikke nødvendigvis er synlig ved inspeksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av balkongdør med isolerglass, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og det er økt risiko for punktering og varmetap.

Justering av dører bør utføres for å sikre god funksjon.

På grunn av økt risiko for punkterte vinduer ved høy alder, anbefales jevnlig kontroll for å unngå fuktskader og redusert isolasjonsevne.



1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca 20 kvm med impregneret bjelkelag og gulv, samt malt rekkverk.

Platting på fremsiden på ca 6 kvm

Oppdragsnr.: 18492-1378

Befaringsdato: 18.04.2026

Side: 9 av 22

Hestehagen 24, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 214 - Bnr 49
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport



INNENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Laminat på gulvene.
Tapet og malte plater.
Malt panel i taket.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitastegrad utover det en kan forvente.

Det ble registrert svelle skader på laminat gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Laminatgulvet bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere skade og forringelse av gulvets funksjon og utseende.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres og føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på gulvet.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag.

Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.

Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.

Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene. Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.

På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføring, må enkelte mindre skjevheter påregnes.

Følgende rom ble målt:

1. etasje:

Gulvene opplevdes som noe kulete men det ble målt innenfor toleranse kravet.

- Stue og kjøkken med ca 9mm avvik gjennom hele rommet som er innenfor toleranse kravet.

- Soverom med ca 10mm avvik gjennom hele rommet som er innenfor toleranse kravet.

TO R Kryp Kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller mot stubb lofts konstruksjon med panelt himling. Kryp kjellere er risiko konstruksjon som krever oppfølging.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales å etablere bedre adkomst til hele krypkjelleren slik at tilstanden kan inspiseres grundig.

Manglende tilgang gir økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader dersom problemer ikke oppdages og utbedres i tide.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med malt dørblad og karm.

Hestehagen 24, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 214 - Bnr 49
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderommets byggeår er ukjent, det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med vask på benkeplaten og speilskap over, dusj kabinett og toalett.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med malt tapet og slett malt himling.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinyl belegget med oppbrett på vegg og ved dør.
det er ingen varmekilde på baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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.

Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre god avrenning og redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen. Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker faren for fuktskader og soppdannelse.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ifølge eier er det utført arbeider av rørleggerfirmaet Arne Nilsen AS, hvor det er skjøtet inn gulvbelegg og montert sluk med nytt belegg under klemring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og planlegge utskifting av membranløsningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Hestehagen 24, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 214 - Bnr 49
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon ut av vegg og til luft med spalte under dør.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenskiv. Innredningen består av under og overskap, med plass i innredningen til komfyr og oppvaskmaskin 2025. Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder, noe justeringer o.l må kunne påregnes på kjøkken innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke lagt opp stikk kontakt til oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres egen stikkontakt til oppvaskmaskin for å sikre trygg og forskriftsmessig bruk av hvitevaren. Manglende stikkontakt kan medføre risiko for feil bruk av skjøteledninger, som kan føre til overbelastning og økt brannfare.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut. Kjøkken viften bør renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger i all hovedsak fra byggeår er av kobber, med og uten plast kappe. Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

Hestehagen 24, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 214 - Bnr 49
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport



Stoppekran

TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse. Avløps rør er i all hovedsak fra byggeår. Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har vegg ventiler med naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert dårlig lufting spesielt på soverom med slitasje etter kondens i vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å bedre ventilasjonen, spesielt på soverom, for å unngå videre slitasje og fuktskader som følge av kondens i vinduskarmene. Dårlig lufting kan føre til dårlig innelima og økt risiko for mugg- og råteskader.



TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 120 liter



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
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.
1965
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Hestehagen 24, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 214 - Bnr 49
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, brannstilløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jømfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Det anbefales utvidet kontroll pga alder på deler av anlegget.

Generell kommentar

Anlegg med forskjellig alder, de eldste delene av anlegget bør byttes ut med nytt.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes behov for utskifting på sikt.

Konsekvensen av eldre drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på boligens byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 18492-1378

Befaringsdato: 18.04.2026

Side: 14 av 22

Hestehagen 24, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 214 - Bnr 49
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av de utvendige vann- og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen, noe som kan medføre betydelige kostnader.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det er risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner i bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det er risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner i bygget.

Oppdragsnr.: 18492-1378

Befaringsdato: 18.04.2026

Side: 15 av 22

Hestehagen 24, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 214 - Bnr 49
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

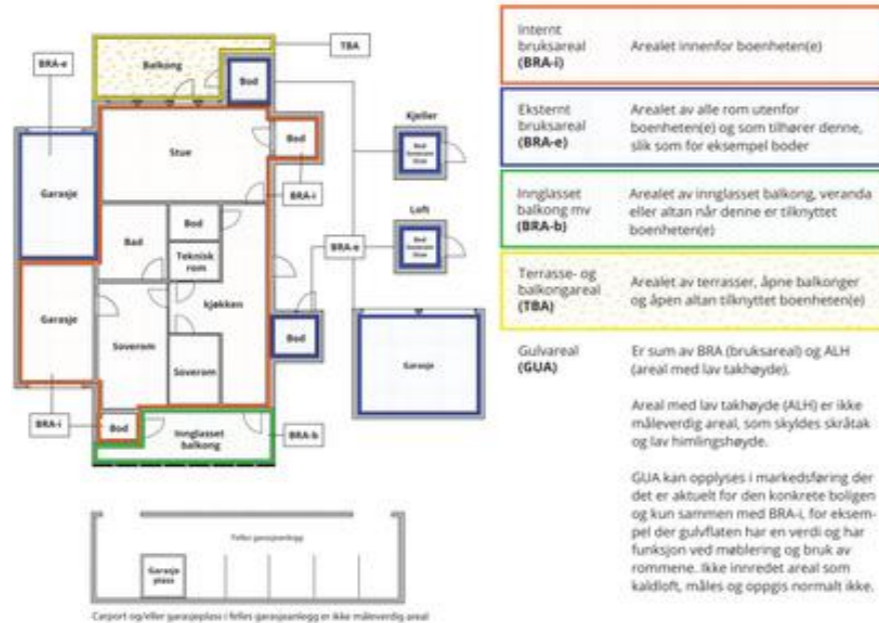
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Oppdragsnr.: 18492-1378

Befaringsdato: 18.04.2026

Side: 16 av 22

Hestehagen 24, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 214 - Bnr 49
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	43			43	26
SUM	43				26
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad/vaskerom, bod, soverom, stue/kjøkken		

Kommentar

42 eller 43.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	41	2

Oppdragsnr.: 18492-1378

Befaringsdato: 18.04.2026

Side: 17 av 22

Hestehagen 24, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 214 - Bnr 49
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2026	Ketil A. Asbjørnsen Kent Sandsengen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	214	49		24	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hestehagen 24

Hjemmelshaver

Sandsengen Kent, Sameiet Hestehagen 14-40

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Hestehagen på Veum nord for Fredrikstad sentrum. Umiddelbar nærhet til Fredrikstadmarka, med fine turstier, lysløype og "dammene". ca 7 minutter med bil til fredrikstad sentrum. Ellers har du handelsområde på Christianslund rett i nærheten. Gangavstand til barnehage og skole, samt idrettsanlegg.

Adkomstvei

Offentlig vei inn til felles tomt, private veier inne på området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Boligen ligger i uregulert området.

Om tomten

Sameiets tomt er på 3363 kvm. Sameiet eier tomten. Stor fellestomt som disponeres av alle andeleierne i fellesskap. Tomten består delvis av plen og parkeringsplasser. Tomten disponeres i ht sameiets vedteker og eieseksjonsloven

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		5 600
Kommentar				
Summen er antatt av takstmann				

Oppdragsnr.: 18492-1378

Befaringsdato: 18.04.2026

Side: 18 av 22

Hestehagen 24, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 214 - Bnr 49
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.04.2026	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 18492-1378

Befaringsdato: 18.04.2026

Side: 19 av 22

Hestehagen 24, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 214 - Bnr 49
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 18492-1378

Befaringsdato: 18.04.2026

Side: 20 av 22

Hestehagen 24, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 214 - Bnr 49
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktspøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktspøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrade: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 18492-1378

Befaringsdato: 18.04.2026

Side: 21 av 22

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QC2303>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Hestehagen 24, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 214 - Bnr 49
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Meglerhuset Borg AS



Egenerklæring

Hestehagen 24, 1615 FREDRIKSTAD

16 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hestehagen 24	Hestehagen 24	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2025

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i rekkehus leiligheten i 1 år.

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, SP1436904.5.1. If forsikring

Informasjon om selger

Selger

Sandsengen, Kent

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
 Sluket på gulvet manglet klemring men det har blitt ordnet av rørlegger Arne Nilsen i Fredrikstad

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

2.1.2 Årstall
 2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Rørlegger Arne Nilsen ordnet sluket på gulvet da det manglet klemring

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Arne Nilsen Fredrikstad

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei

Side 2



7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

13.1.2 Årstall
 2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Rørlegger arbeid ble utført i samarbeid med samvirket men jeg vet ikke når

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Arne Nilsen

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

Side 3



14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonslegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonslegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei

Side 4



- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 42526828

Side 5

Egenerklæringskjema

Name: **Kent Sandsengen** Date: **2026-04-16**

Identification

 Kent Sandsengen

Egenerklæringskjema

Signed by:

Kent Sandsengen

16/04-2026
17:15:10

BankID OIDC
High



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

Line Beatrice Spydevold

Fra: Håkon Grønland <hakon.gronlund@proaktiv.no>
Sendt: mandag 20. april 2026 15:15
Til: Line Beatrice Spydevold
Emne: Innhenting av opplysninger gnr. 214, bnr. 49, snr. 24 (vår ref. 1700260157)

You don't often get email from hakon.gronlund@proaktiv.no. [Learn why this is important](#)

INNHEMING AV OPPLYSNINGER

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av:

Adresse:	Hestehagen 24, 1615 FREDRIKSTAD
Sameie :	Sameiet Hestehagen 14-40 v/Jon Eivind Randor Pettersen (Org.nr: 995 350 750)
Hjemmelshaver(e):	Kent Sandsengen ↳ jn@renico.no

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste årsregnskap, årsberetning og budsjett
- Vedtekter og husordensregler for sameiet - *kontakt styreleder for å få dette*
- Utfylt opplysningskjema (nedenfor)
- Eventuelle øvrige opplysninger om sameiet
- Eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Fellesutgifter

Fellesutgifter <i>kr/mnd: pr. kvartal</i>	Kr. 3.600
Uoppgjorte krav er per i dag:	Kr. 0
Fellesutgifter inkluderer: <i>snømaking, forsikring, regnskap</i>	

1

Sikringsordning mot tap av fellesutgifter	
Avtalen er inngått med:	
Avtalens utløpsdato:	
Oppsigelsesvilkår:	

Fellesgjeld

Total fellesgjeld	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Totale fellesgjeld pr dato: <i>31/12-2025</i>	Kr. <i>431.000</i>
Andel av fellesgjelden pr dato: <i>31/12-2025</i>	Kr. <i>30.700</i>

Långiver	Total saldo	Utbetalt dato	Innfrielsesdato	Avdrag betales fra	Rentesats
<i>DNB</i>					
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr mnd:					Renter: Kr. Avdrag: Kr. Drift: Kr.
Stipulerte felleskostnader etter avdragsfri periode:					Kr.
<i>Dersom sameiet har mottatt nedbetalingsplan fra långiver ber vi om at denne oversendes.</i>					

Bygningsforsikring

Selskap: <i>IF-Forsikring</i>	Polise nr: <i>SP1436904.10.1</i>
--------------------------------------	---

Formue

Andel formue kr:	Pr. år: <i>ca 6.500,-</i>
Total formue kr: <i>(14 leiligheter) x 6.500</i>	Pr. år: <i>91.000</i>

2

Andre opplysninger

Vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre økning i felleskostnader/fellesgjeld:
Varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel:
Eventuell annen vesentlig informasjon:

Parkering

Følger det parkeringsplass med boenheten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Plass nr: _____
---	---

Særskilte forhold

Har øvrige beboere forkjøpsrett?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjenning av ny kjøper?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Krever godkjenning

Gebyrer

Eierskiftegebyr:	}	Kr.	
Innhenting av opplysninger:		Kr. 7.500 + mva	
Evt. andre gebyrer:		Kr.	

3

Vil vi få oversendt faktura på gebyret? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei - kontonummer: _____

Informasjon

Navn: Jon Eivind Pettersen	Styreleder:	
Adresse: Hestehagen 32	Tlf: 92601034	
E-post: jon@renico.no		

Aider A/s - regnskapsfører
Line Spydewold
mail: line.spydewold@aidar.no
Tlf: 920 50 682

4

HUSORDENSREGLER

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas på følgende årsmøte.
3. Henvendelse til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverenstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.
4. Bil- og motorsykkeltkjøring på gangveier er ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare- og syketransport. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser. All kjøring i garasjene må skje med stor aktsomhet. Det bør nyttes lys, og farten bør holdes under 15 km/t av hensyn til sikkerhet. Gjesteparkeringsplassene skal kun brukes av gjester.
5. Sjøppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene.
6. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
7. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller beboerne.
8. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på om stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.

Teppebanking på balkongene bør unngås. Tøking av tøy på balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene.
9. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
10. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innredninger.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

REGLER FOR DYREHOLD

1. Reglene for dyrehold gjelder for hele sameiets område.
2. Dyrehold tillates, dog skal styret informeres.
3. Dyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt, urenslighet etc..
4. Eier av dyr forplikter seg til omgående å fjerne evt. ekskrementer fra sameiets område.
5. Båndtvang gjelder uinskrenket innenfor sameiets område. Barn må ikke alene ha ansvar for dyr. Eier av dyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom i sameiet.
6. Alle beboerne har rett til å følge opp at disse reglene overholdes. Ved gjentatte overtredelser har styret i sameiet myndighet til å forlange dyret fjernet fra sameiets område.

HESTEHAGEN 14 - 40 BOLIGSAMEIE

VEDTEKTER

1. Sameiets navn er *Hestehagen 14-40 Boligsameie* eiendom gnr. *214* bnr. *49* i Fredrikstad i henhold til oppdelingsbegjæring, tinglyst. Sameiet består av *14* seksjoner av *14* seksjoner av tinglyst.
2. Formålet med dannelsen av sameiet er å:
 1. Ivareta driften av sameiet.
 2. Administrere og vedlikeholde fellesanlegg og fellesarealer.
 3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.
3. Innehaver av den enkelte seksjon overtart sin seksjon i henhold til sameierbrøken. Sameiebrøken er fastsatt etter kvadratmeter.
4. Den enkeltesameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meldes styret til registrering.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 10.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten tinglyses som heftelse på seksjonen. Sameiets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioriteringsvikning uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter og eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.
5. Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 - åtte og høyst 20 - tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 - tjueen dager før møtet. For at forslag som nevnt i pgrf. 9 tredje og fjerde ledd skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

6. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3-tre dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

7. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett hustandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Ingen kan ha mer enn en fullmakt. Fullmakten skal legges frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommande sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

8. På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet.
3. Valg av styre og vararepresentanter.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endringer av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte.

Vedtaket om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

10. Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshendel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandling overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

11. Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg velger sameierne på sameiermøtet et styre på 3 medlemmer med 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i ett år.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder.

12. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtaket treffes med alminnelig flertall. I fellesanlegg representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskapet.

Styremøtet avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

13. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

15. Beboerne plikter å følge de regler som til enhver tid er fastsatt i sameiet, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

16. Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøken. Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende, med 3 måneders skriftlig varsel, å flytte og selge seksjonen.

17. Forøvrig kommer lov av 4. mars 1983 nr. 7 om eierseksjoner til anvendelse.

Sameiet Hestehagen 14-40
NO 995 350 750

Balanserapport 01.01.2025 - 31.12.2025

Balanserapport 2025 - 31.12.2025	IB 2025	2025 - 31.12.2025	2024 -	Endring
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Varige driftsmidler				
Tomter, bygninger og annen fast eiendom				
1150 Tomter	91 000	91 000	91 000	-
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	91 000	91 000	91 000	-
Varige driftsmidler	91 000	91 000	91 000	-
Anleggsmidler	91 000	91 000	91 000	-
Omløpsmidler				
Fordringer				
Kundefordringer				
1500 Kundefordringer	14 400	10 800	14 400	-3 600
1580 Avsetning tap på kundefordringer	-14 000	-14 000	-14 000	-
Kundefordringer	400	-3 200	400	-3 600
Andre fordringer				
1742 Forskuddsbetalt forsikring	24 627	23 658	24 627	-970
Andre fordringer	24 627	23 658	24 627	-970
Fordringer	25 027	20 458	25 027	-4 570
Bankinnskudd, kontanter og lignende				
1920 Bankinnskudd	17 883	9 032	17 883	-8 852

Generert av hipoletex®
mandag 20.april 2026
ID: Line Spydevold

Side 1 av 3

Sameiet Hestehagen 14-40
NO 995 350 750

Balanserapport 01.01.2025 - 31.12.2025

Balanserapport 2025 - 31.12.2025	IB 2025	2025 - 31.12.2025	2024 -	Endring
1930 DNB 1506.19.31322	199 639	79 977	199 639	-119 661
Bankinnskudd, kontanter og lignende	217 522	89 009	217 522	-128 513
Omløpsmidler	242 549	109 467	242 549	-133 082
SUM EIENDELER	333 549	200 467	333 549	-133 082
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Opptjent egenkapital				
2050 Annen egenkapital	-158 287	-248 306	-158 287	-90 019
Annen egenkapital	-158 287	-248 306	-158 287	-90 019
Opptjent egenkapital	-158 287	-248 306	-158 287	-90 019
Udisponert resultat	-1	-	-1	1
Egenkapital	-158 288	-248 306	-158 288	-90 018
Gjeld				
Annen langsiktig gjeld				
Gjeld til kredittinstitusjoner				
2240 Lån DNB	470 091	431 357	470 091	-38 734
Gjeld til kredittinstitusjoner	470 091	431 357	470 091	-38 734

Generert av hipoletex®
mandag 20.april 2026
ID: Line Spydevold

Side 2 av 3

Sameiet Hestehagen 14-40
NO 995 350 750

Balanserapport 01.01.2025 - 31.12.2025

Balanserapport 2025 - 31.12.2025	IB 2025	2025 - 31.12.2025	2024 -	Endring
Annen langsiktig gjeld	470 091	431 357	470 091	-58 734
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld	18 407	14 218	18 407	-4 189
2400 Leverandørgjeld	18 407	14 218	18 407	-4 189
Leverandørgjeld	18 407	14 218	18 407	-4 189
Skyldige offentlige avgifter				
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	352	634	352	281
Skyldige offentlige avgifter	352	634	352	281
Annen kortsiktig gjeld				
2950 Påløpt rente	2 986	2 564	2 986	-422
Annen kortsiktig gjeld	2 986	2 564	2 986	-422
Kortsiktig gjeld	21 746	17 416	21 746	-4 330
Gjeld	491 837	448 773	491 837	-43 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	333 549	200 467	333 549	-133 082

Generert av hiplelex®

mandag 20.april 2026
ID: Line Spydevold

Side 3 av 3

Sameiet Hestehagen 14-40
NO 995 350 750

Resultatrapport 01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatrapport 2025	Jan. 2025	Feb. 2025	mar. 2025	apr. 2025	mai. 2025	Jun. 2025	Jul. 2025	aug. 2025	sep. 2025	okt. 2025	nov. 2025	des. 2025	2025	2024	Endring
Driftresultat															
Driftinntekter															
Salginntekter															
3200 Salginntekt utenfor avgiftsområdet	-	-	-	8 264	4 272	-	-	-	-	-	-	-	12 656	-	12 656
3295 Nedsatt salginntekt utenfor avgiftsområdet	-	-	-	-8 264	-4 272	-	-	-	-	-	-	-	-12 656	-	-12 656
Salginntekter															
Annen driftinntekt															
3605 Leieinntekt fra eiendom utenfor avgiftsområdet	-	50 400	-	-	50 400	-	-	50 400	-	50 400	-	-	201 600	201 600	-
3620 Annen leieinntekt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3690 Annen driftinntekt inntekt	-	-	-	8 264	4 272	-	-	-	-	-	-	-12 656	-	-	-
Annen driftinntekt	50 400	50 400	50 400	8 264	64 672	50 400	50 400	50 400	50 400	50 400	50 400	-12 656	201 600	201 600	-
Driftinntekter	50 400	50 400	50 400	8 264	64 672	50 400	50 400	50 400	50 400	50 400	50 400	-12 656	201 600	201 600	-
Driftkostnader															
Læringskostnader															
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforvaltning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 500	4 500	2 000
5400 Arbeidsgiveravgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	634	634	282
Læringskostnader													5 134	5 134	2 282
Annen driftkostnad															
6500 Renhold	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 423
6890 Skrankning etc.	-	-	-	5 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 000
6900 Reparasjon og vedlikehold bygninger	-	16 882	-	-	44 099	6 506	44 099	-	116 873	-	2 498	-12 536	173 292	10 48 857	-875 664
6905 Hensatt regning	-	-	-	-	-	13 912	-	-	-	-	-	-	11 475	25 388	23 812
6860 Medlemskursoppsettning o.l.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	280	280	925
7000 Forsikringspremie	3 635	3 635	3 635	3 635	7 804	4 169	4 169	4 169	4 169	4 169	4 169	4 169	50 994	37 325	13 668
7770 Bank og kortgebyrer	240	232	256	254	240	280	232	242	270	114	253	266	2 887	2 872	15
7790 Annen kostnad fordringsrettlig	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150
Annen driftkostnad	3 675	19 749	3 891	8 889	3 876	28 803	48 889	4 410	121 312	4 433	6 920	3 643	257 990	118 514	-87 524
Driftkostnader	3 675	19 749	3 891	8 889	3 876	28 803	48 889	4 410	121 312	4 433	6 920	8 777	263 124	118 507	-85 242

Generert av hiplelex®

mandag 20.april 2026
ID: Line Spydevold

Side 1 av 2

Resultatrapport 01.01.2025 - 31.12.2025

	jan. 2025	feb. 2025	mar. 2025	apr. 2025	mai. 2025	jun. 2025	jul. 2025	aug. 2025	sep. 2025	okt. 2025	nov. 2025	des. 2025	2025	2024	Endring
Resultatrapport 2025															
Differeansialt	-3 875	30 661	-3 891	-625	50 797	-28 603	-8 489	45 990	-21 312	48 947	-6 920	-21 313	-61 624	-916 167	866 242

Finansinntekter og finanskostnader															
Finansinntekter															
Annen finansinntekt															
8030 Annen ervervsinntekt												5 339	5 339	12 798	-7 459
Annen finansinntekt												5 339	5 339	12 798	-7 459
Finanskostnader															
Finanskostnader															
Annen finanskostnad															
8155 Rentelån DNB	3 056	3 045	2 739	3 004	2 890	2 964	2 851	2 895	2 808	2 701	2 729	2 150	33 833	42 618	-8 785
Annen finanskostnad	3 056	3 045	2 739	3 004	2 890	2 964	2 851	2 895	2 808	2 701	2 729	2 150	33 833	42 618	-8 785
Finanskostnader	3 056	3 045	2 739	3 004	2 890	2 964	2 851	2 895	2 808	2 701	2 729	2 150	33 833	42 618	-8 785
Netto finansresultat	-3 056	-3 045	-2 739	-3 004	-2 890	-2 964	-2 851	-2 895	-2 808	-2 701	-2 729	3 189	-28 494	-29 820	1 326
Ordinært resultat før skattekostnad	-6 931	27 606	-6 631	-3 629	47 906	-31 467	-61 540	43 094	-24 120	43 266	-9 649	-18 124	-90 018	-946 586	866 568
Ordinært resultat	-6 931	27 606	-6 631	-3 629	47 906	-31 467	-61 540	43 094	-24 120	43 266	-9 649	-18 124	-90 018	-946 586	866 568
Arsresultat	-6 931	27 606	-6 631	-3 629	47 906	-31 467	-61 540	43 094	-24 120	43 266	-9 649	-18 124	-90 018	-946 586	866 568
Overføringer															
8950 Overføringer annen egenkapital												-90 019	-90 019	-946 586	866 567
Sum overføringer												-90 019	-90 019	-946 586	866 567

mandag 20.april 2026
ID: Line Spydevold

Generert av hiplelex

Side 2 av 2



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 214/49/0/24

Eierrepresentant: Sandsengen Kent

Regningsmottaker: Sandsengen Kent

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrønner	Nei
Gårdsnr	214	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	49	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festelnr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	24				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193986390	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		42

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SAMEIET HESTEHAGEN 14-40			1/1	Hjemmelshaver
SANDENGEN KENT	Hestehagen 24	1615 FREDRIKSTAD	1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104 RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.05.2026	1/2	0	kr 1 959,00
60 ESKATT Bolig	260 700,00 0/00	kr 3,20	01.05.2026	1/1	0	kr 834,00
4260 VANN - BOLIG	100,00 M3	kr 12,55	01.05.2026	1/1	0	kr 1 443,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 1 081,00	01.05.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360 AVLØP - BOLIG	100,00 M3	kr 38,09	01.05.2026	1/1	0	kr 4 380,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 2 464,00	01.05.2026	1/1	0	kr 2 834,00
						kr 12 693,00



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

Eiendomsrapport for 214 / 49 / 0 / 24

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen					

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

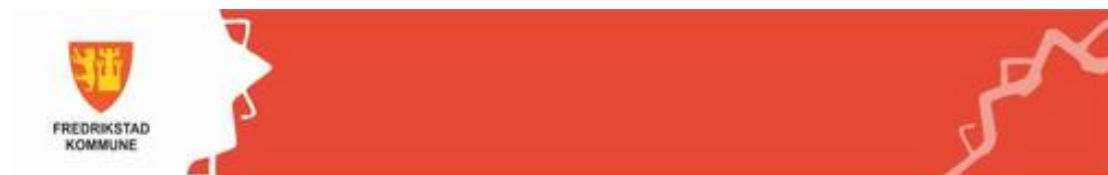
Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen		

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkr.
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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 22. april 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 214 Bruksnr.: 49 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 24
 Adresse: Hestehagen 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

Se vedlegg

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



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 214	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 24 ▼
Adresse:	Hestehagen 24 ▼		
Areal:	ca. 3363.3 m² *	Arealet gjelder for hele eiendommen	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

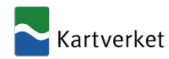
Kommuneplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	310 - Ras- og skredfare, H310 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Eiendommen er ikke regulert		
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 20.04.2026



5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse, eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
 eller
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
 bruksenhetenes areal.
 eller
 bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
 eller
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.


Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
 e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

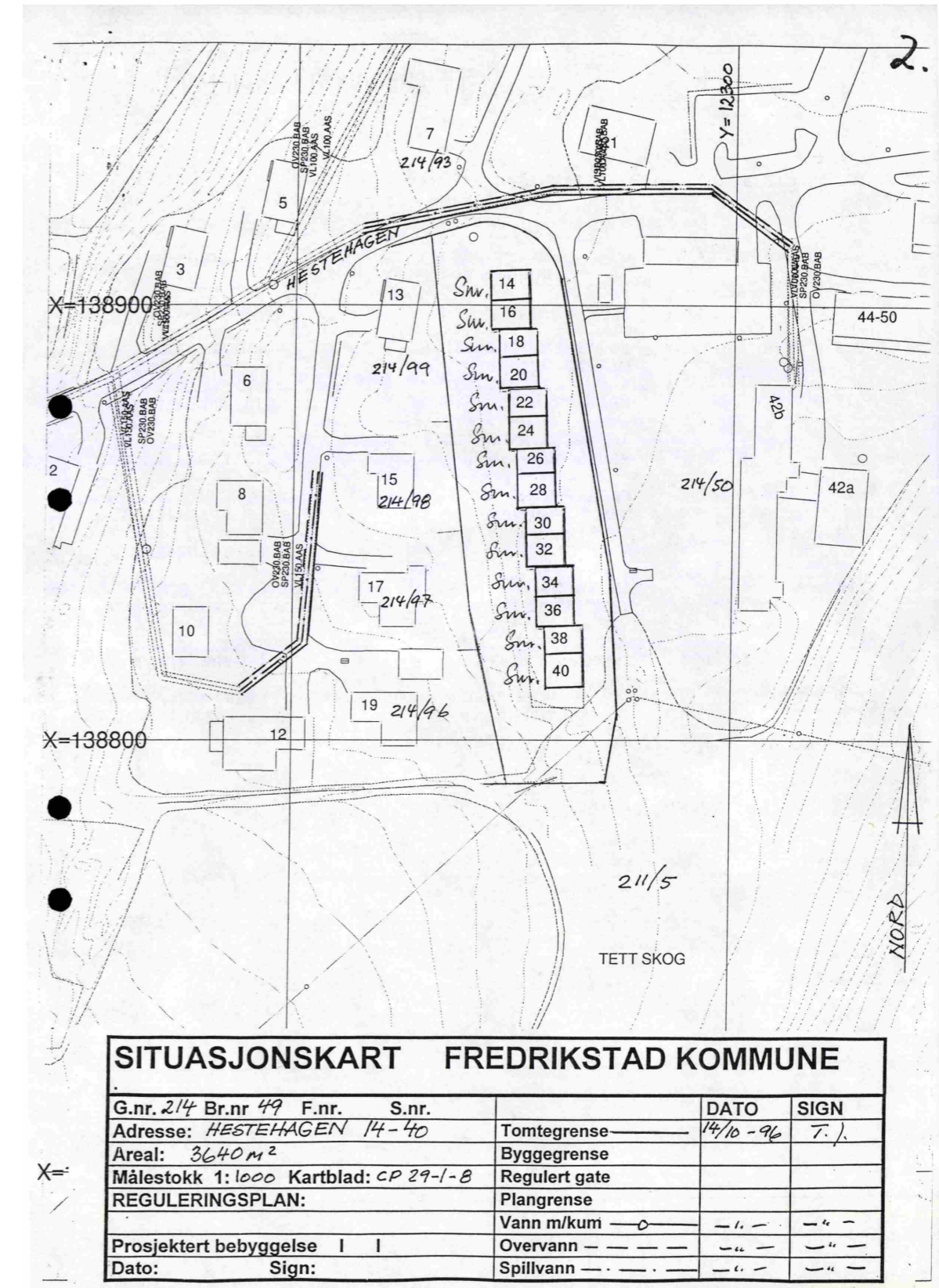
7. Underskrifter

Sied, dato: Sørporsorg, den 27/11


Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er): *[Signature]*



Noter:
 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

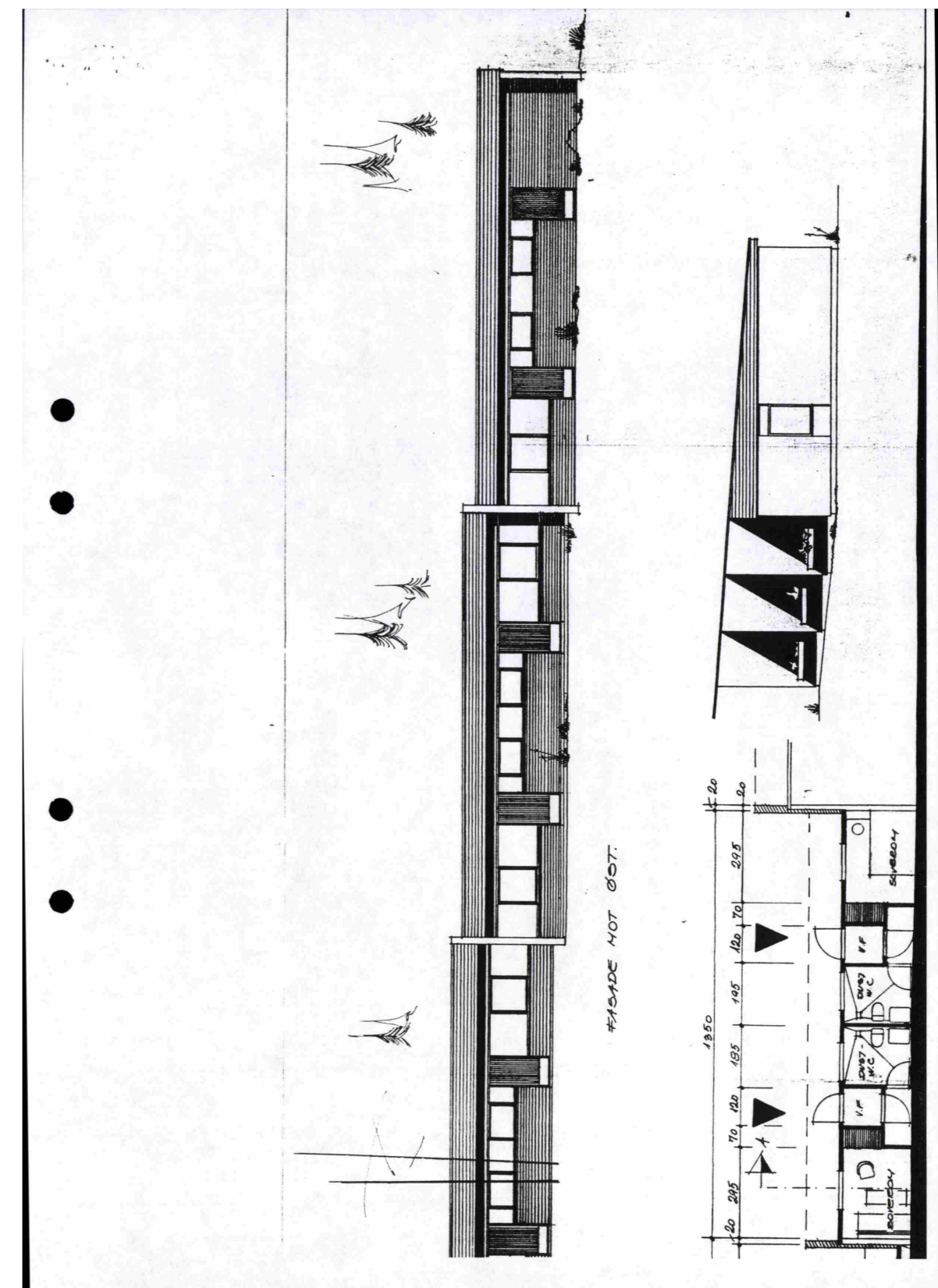


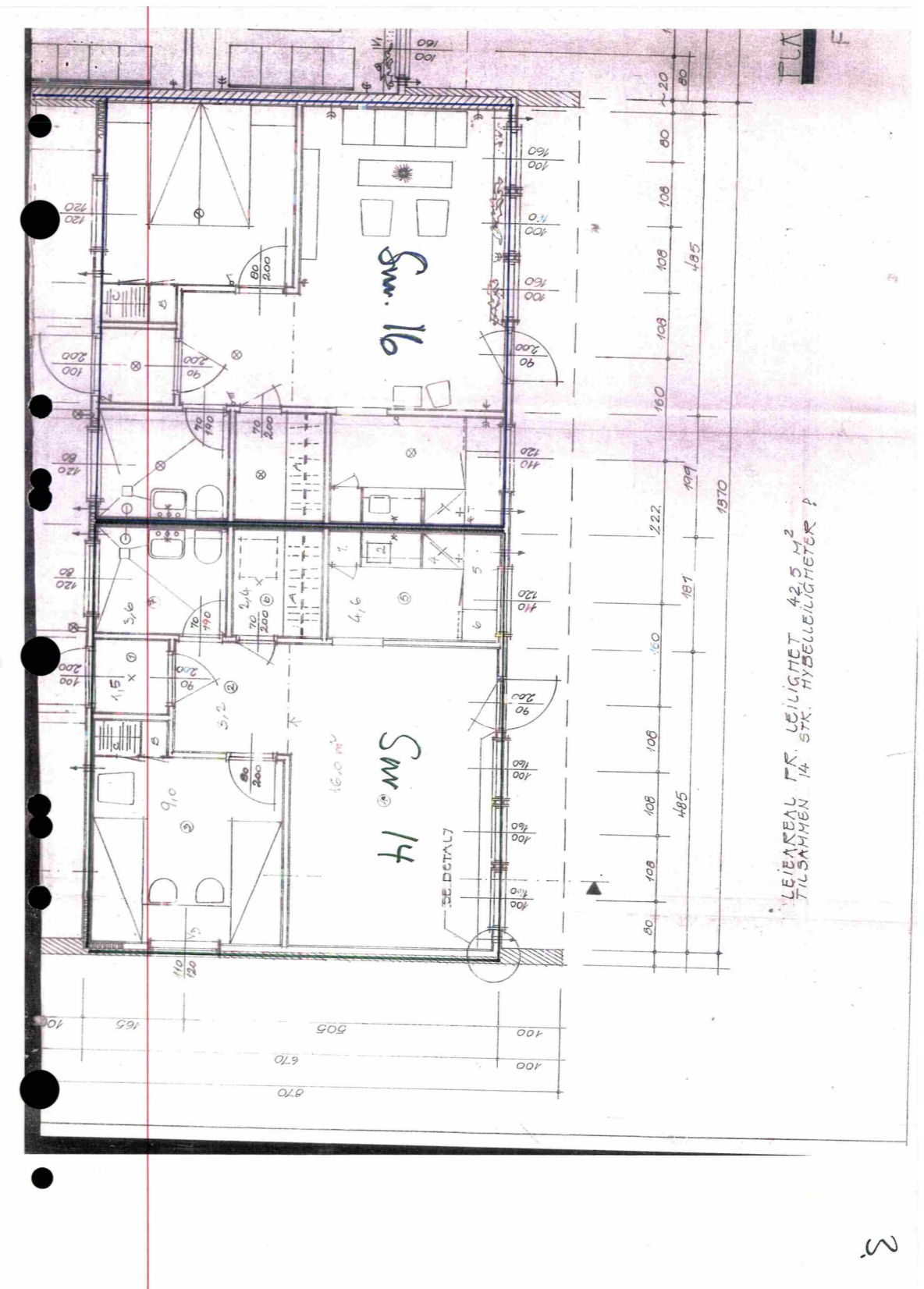
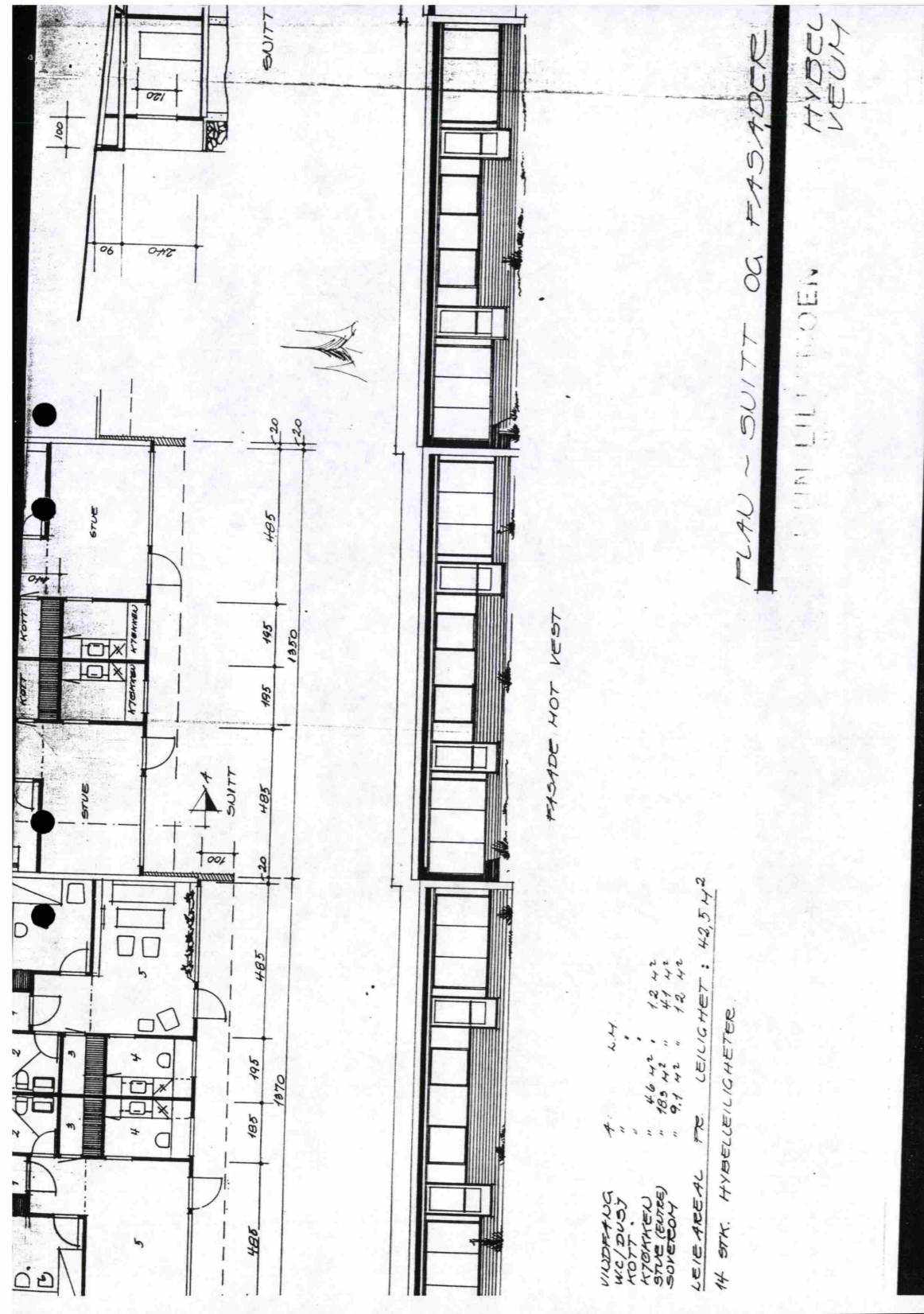
SITUASJONSKART		FREDRIKSTAD KOMMUNE	
G.nr. 214	Br.nr 49	F.nr.	S.nr.
Adresse: HESTEHAAGEN 14-40		Tomtegrense	DATO 14/10-96
Areal: 3640 m ²		Byggegrense	SIGN T.
Målestokk 1:1000 Kartblad: CP 29-1-B		Regulert gate	
REGULERINGSPLAN:		Plangrense	
Prosjektert bebyggelse		Vann m/kum	— — — —
Dato: Sign:		Overvann	— — — —
		Spillvann	— — — —

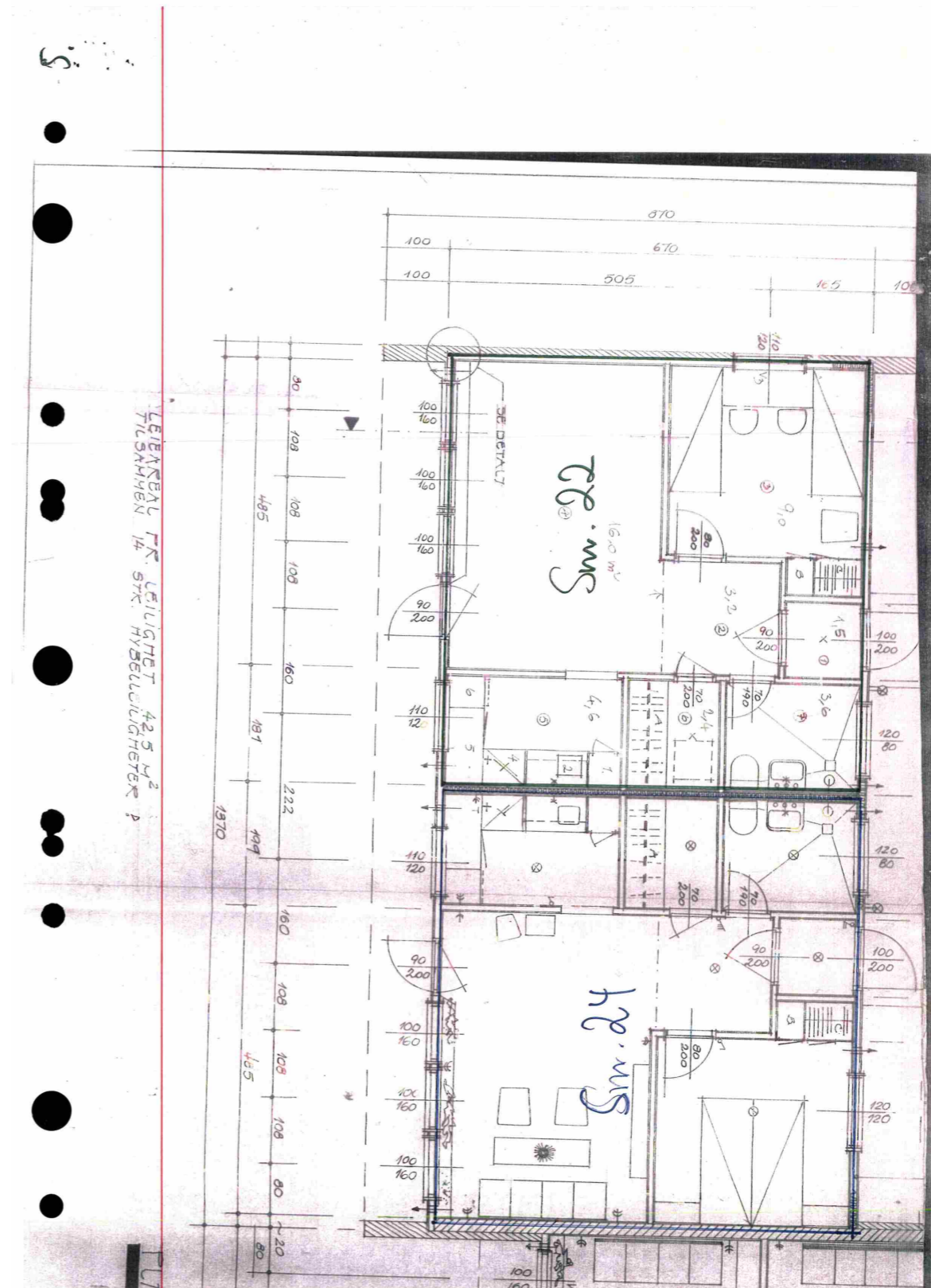
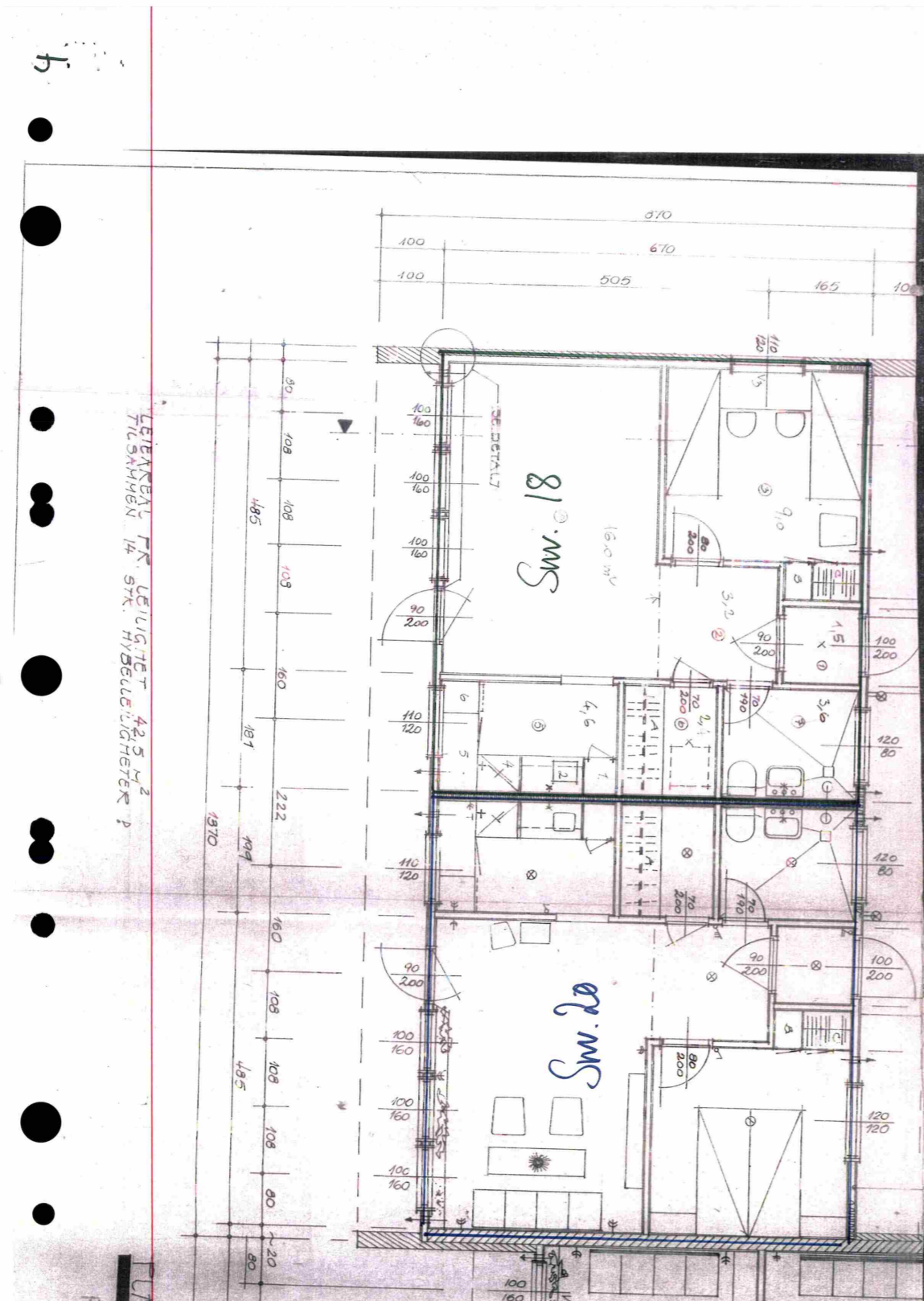
 FREDRIKSTAD KOMMUNE

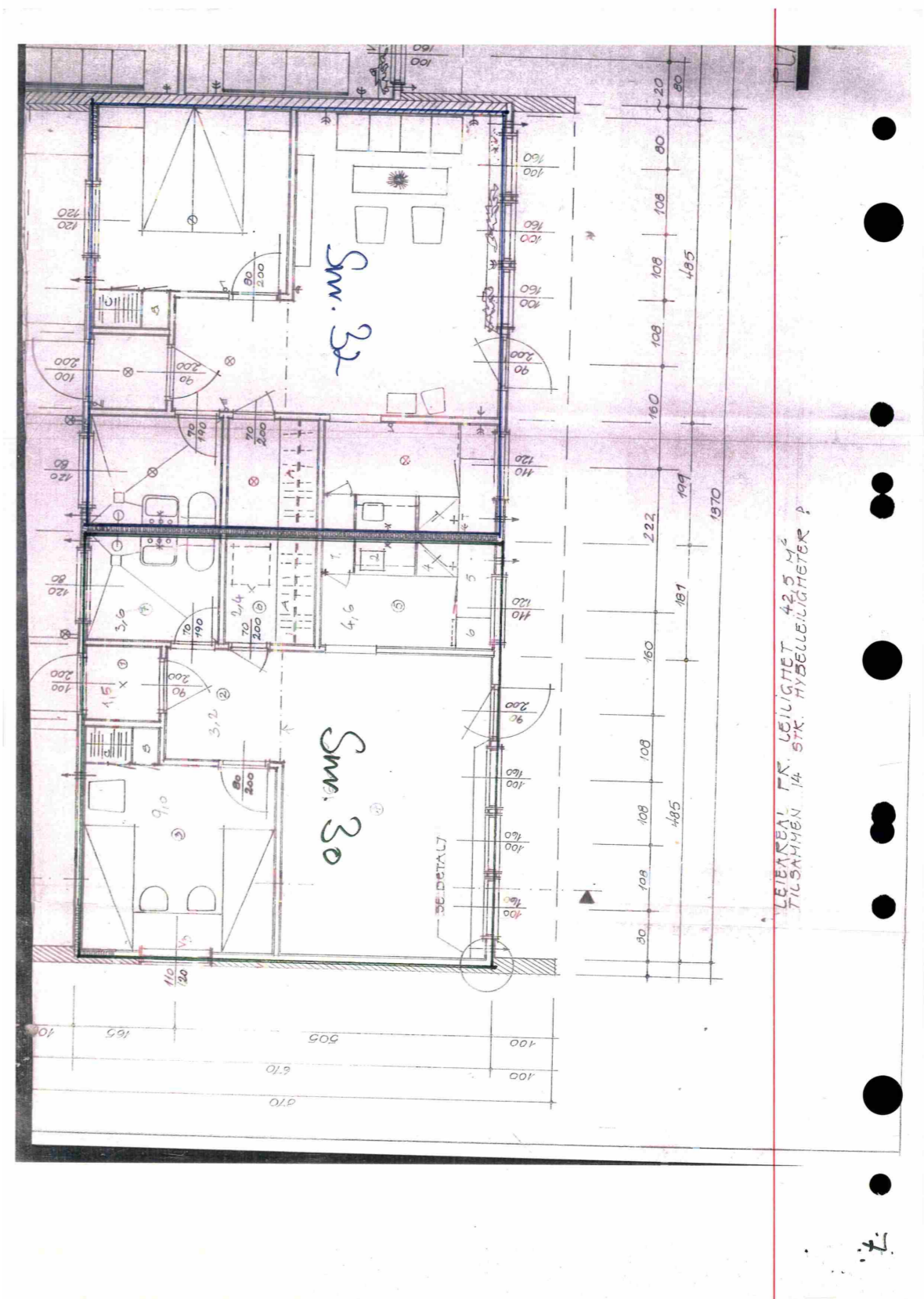
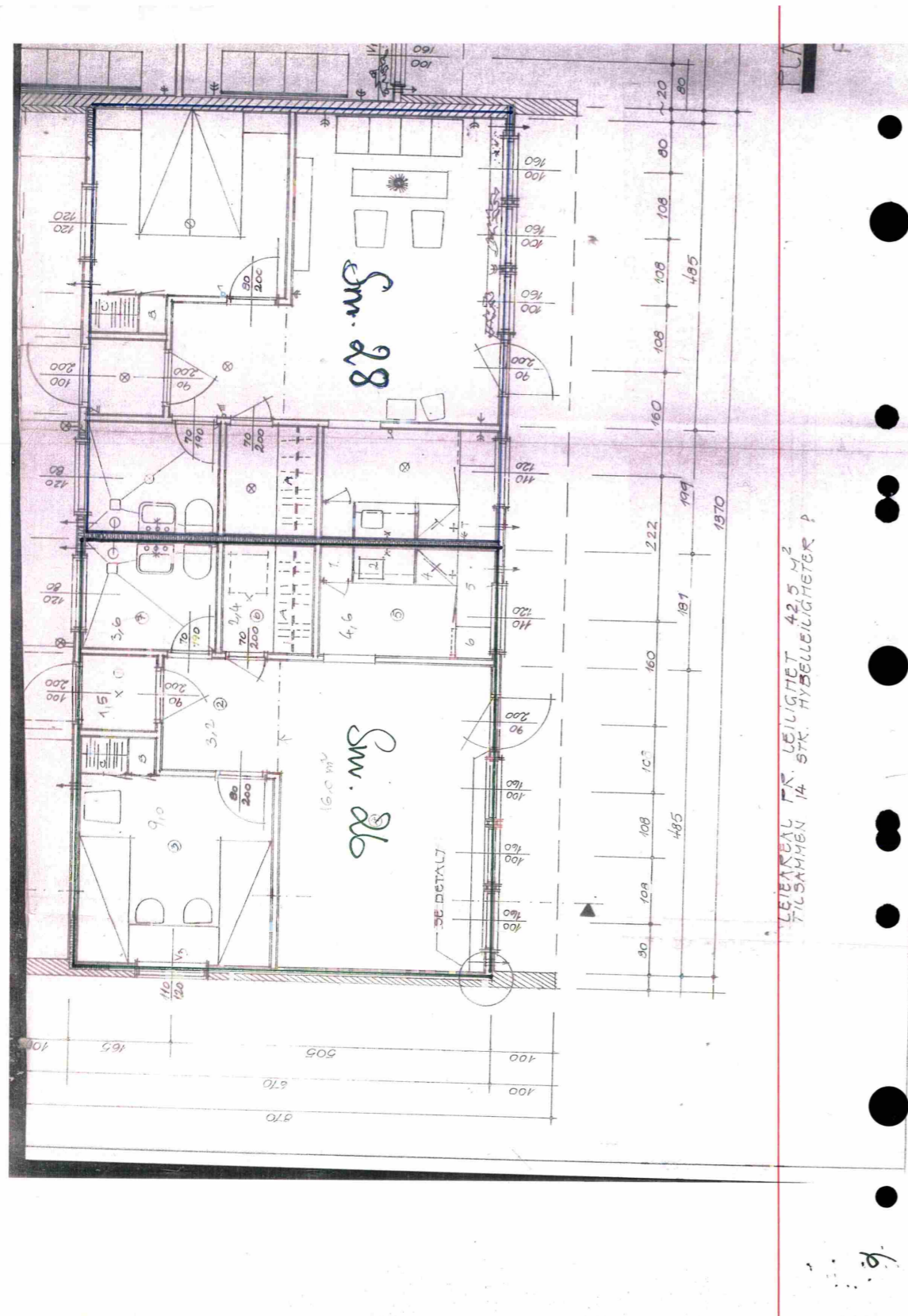
NABOLISTE FOR 214/49 - HESTEHAZEN 14 - 40

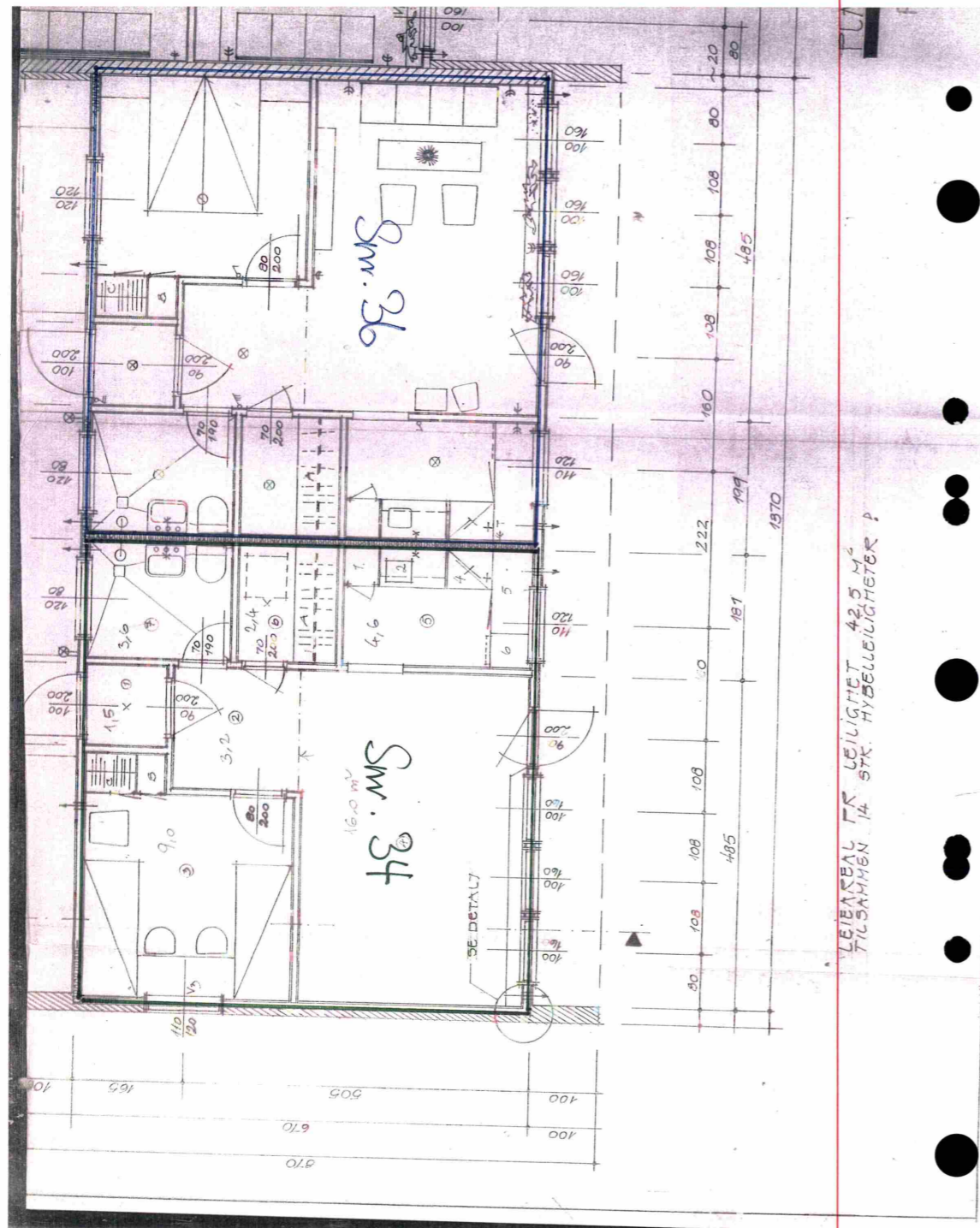
Gnr/	Bnr/	Fnr/	Snr/	Eiers navn og adresse	Eier rolle
214	50			ØSTFOLD FYLKE	HJEMMELHAVER
211	5			KJØNIGSEN SOLVEIG S OLAVAS VEI 13	HJEMMELHAVER 3600 KONGSBERG
211	5			KJØNIGSEN ASBJØRN BRAMERS V 17	HJEMMELHAVER 1613 FREDRIKSTAD
214	96			ANDERSEN RAGNHILD KRISTINE HESTEHAZEN 19	FESTER 1615 FREDRIKSTAD
214	97			MØLLER TORE UNO HESTEHAZEN 17	FESTER 1615 FREDRIKSTAD
214	97			KRISTIANSEN MERETE HESTEHAZEN 17	FESTER 1615 FREDRIKSTAD *
214	98			ANDERSEN ROY INGAR HESTEHAZEN 19	FESTER 1615 FREDRIKSTAD
214	99			HANSEN HANS SIGMUND HESTEHAZEN 13	FESTER 1615 FREDRIKSTAD
214	93			LARSEN EGIL OLAF HESTEHAZEN 8	FESTER 1615 FREDRIKSTAD



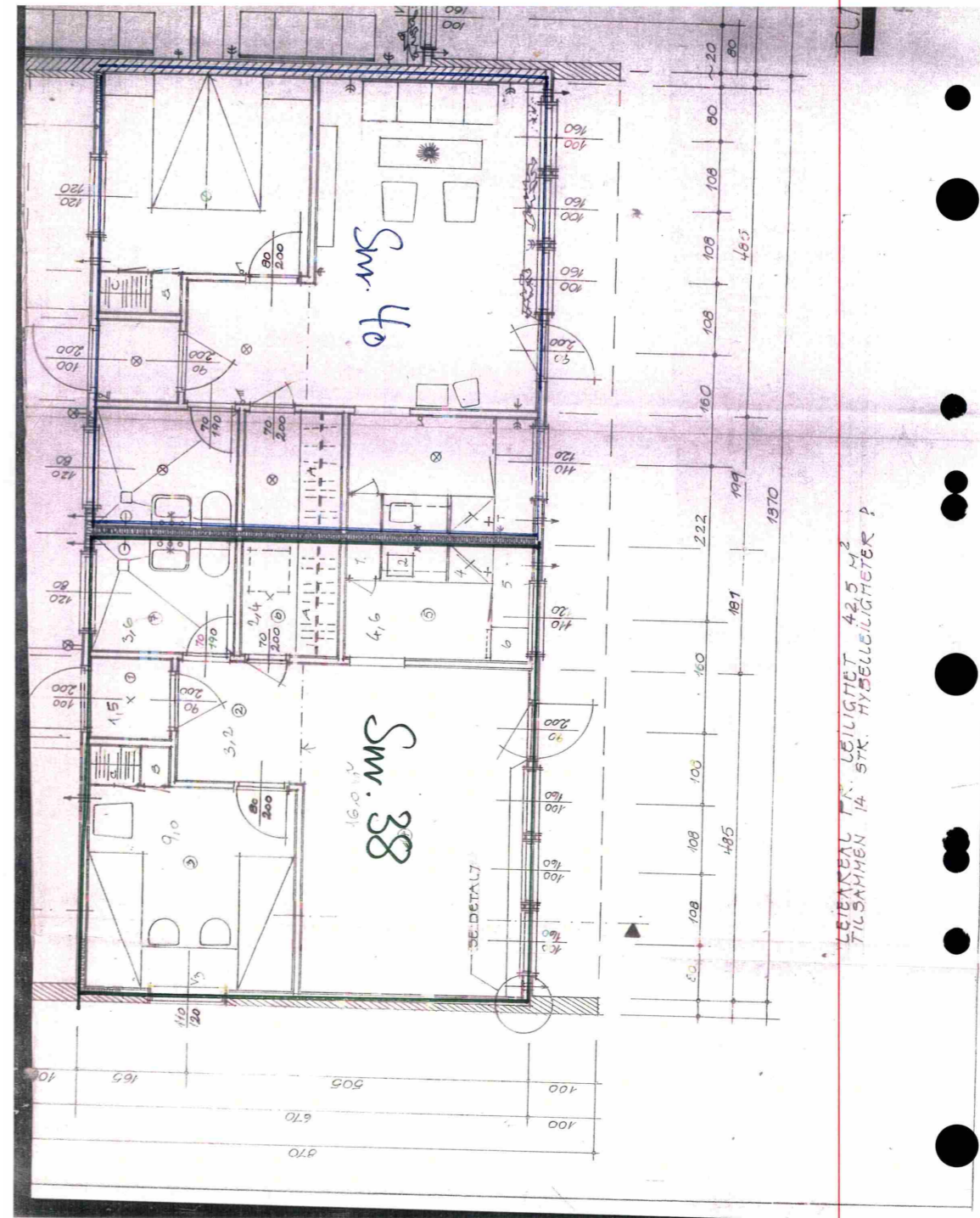




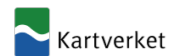




8.



6.



Attestert kopi av dok.nr. 1996/13369/86
Attestingstidspunkt 2026-04-17 12:04

Side 1 av 2

Festekontrakt

Møller, statsaut. eiendomsmeglere A/S
Pb 466, 1601 Fredrikstad

TINGLYST
11 DES. 1996
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 13369

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)			
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festerenr./Underfesterenr.
0106 Fredrikstad	214	49	

Beskaffenhet: 1 Bebyggd 2 Ubebyggd B Bolig F Fritids-ferieendom V Forretn./kontor I Industri L Landbruk K Off. vei A Annet

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)	Navn	Ideell andel
95507263	Østfold Fylkeskommune	
974644584		
842952972		

Doknr: 13369 Tinglyst: 11.12.1996 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Til		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)	Navn	Ideell andel
95507263	Østfold Fylkeskommune	
974644584		
842952972		

4. Festeavgift pr. år	
Kr.	3.640,- tretusensekshundreogfirti 00/100

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra - dato
80 - åtti	1.11.1996

6. Panterett for festeavgiften ³⁾		
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års forfalt festeavgift
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter		
1. prioritet		

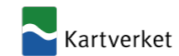
7. Supplerende tekst⁴⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Nåværende og fremtidige festere/seksjonseiere av gnr. 214 bnr. 49 skal ha rett til vei over gnr. 214 bnr. 50 i Fredrikstad samt ha rett å ha og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, samt evt. ledninger til telefon, el. og Tv/Radio. Ethvert fremtidig vedlikehold av de forannevnte anlegg blir å bekoste/utføre for brukernes/festerens regning.

Noter:

- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3) Dersom inlet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i.h.t. tomtefesteloven (§ 12).
- 4) Der er bare rettstilfeller som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Nr. 43 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo - 4-90
Lirmaatt.: u dac



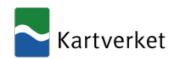
Attestert kopi av dok.nr. 1996/13369/86
Attestingstidspunkt 2026-04-17 12:04

Side 2 av 2

8. Rettigheter og vilkår			
Festekontrakten er i samsvare med: (se X)	<input type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev	Datert	
	<input type="checkbox"/> Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (se X)	<input checked="" type="checkbox"/> Festeren har rett til å innløse tomten etter 50 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomstens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forevrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.		I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.
	<input type="checkbox"/> Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetteløgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Østkostn.	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: bortfester		
	(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysningsgebyr og eventuell tariffmessig meglervisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspinge av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Østfold Fylkeskommune vil i en overgangsfase fremstå som både bortfester og fester inntil samtlige seksjoner i Boligsameiet Hestehagen 14-40 er solgt/overdratt. Den enkelte seksjonseier vil hefte for sin andel av festeavgiften.		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato	Sarpsborg, den 27/11 1996
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE
Sted, dato	Sarpsborg, den 27/11 1996
Festerens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Attestert kopi av dok.nr. 2010/857161/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-17 13:48

Side 1 av 2

EIENDOMSOPPGJØR A/S
Eiendomsmegler MNEF Tormod Møller
Stortorvet 5-7, 1607 Fredrikstad
Foretaksnr. 993 823 645 MVASkjøte¹⁾

Rekvirentens navn Østfold fylkeskommune	Plass for linkeinnsettning  Doknr: 857161 Tinglyst: 03.11.2010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse Postboks 220	
Postnr. 1702 Poststed Sarpsborg	
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. 842 952 972 Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festestr.	Seksjonsnr. Ideell andel
0106	Fredrikstad	214	49		14, 16, 18 20, 22, 24, 26 28, 30, 32, 34 36, 38, 40

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis 3.488,4	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhetskode <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygg <input type="checkbox"/> 2 Ubebygg	
Bruk av grunn <input checked="" type="checkbox"/> B Bolig eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet	
Type bolig <input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehuskjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input type="checkbox"/> AN Annet	

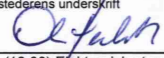
2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
kr 91.000,- innløsning av festet fellesareal til Hestehagen 14-40		
Omsetningstype <input type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input checked="" type="checkbox"/> 8 Annet		

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
kr 91.000,-

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 842 952 972	Navn Østfold fylkeskommune	Ideell andel

5. Til		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 995 350 750	Navn Sameiet Hestehagen Veum	Fast bosatt i Norge <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		Ideell andel <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

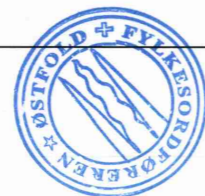
6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Nåværende og framtidige festere/seksjonseiere av gnr 214 bnr 49 skal ha rett til vei over gnr 214 bnr 50 i Fredrikstad, samt ha rett til å vedlikeholde vann- og avløpsledninger, samt evt ledninger til telefon, el og TV/radio. Ethvert framtidig vedlikehold av de forannevnte anlegg blir å beskoste/utføres for brukernes/festerens regning.	

Dato 20.09.10	Utsteders underskrift 
---------------	---

GA-5400 B Godkj. (12.08) Elektronisk utgave

Skjøte

Side 1 av 2

Attestert kopi av dok.nr. 2010/857161/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-17 13:48


Side 2 av 2

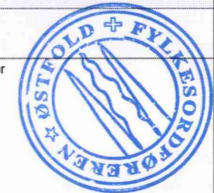
Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
---	--

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted

Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
-------------------------------	---------------------------

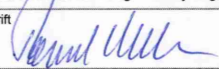
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	

9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato 20.09.10	Sted Sarpsborg,
Utsteders underskrift ⁷⁾ 	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver Ole Haabeth fylkesordfører Østfold fylkeskommune



Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver

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

1. Vitnes underskrift 	Gjenta med blokkbokstaver Eiendomsmegler MNEF Tormod Møller
Adresse	

2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesterens underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Dato	Utsteders underskrift

Dato	Utsteders underskrift
------	-----------------------

GA-5400 B

Skjøte

Side 2 av 2

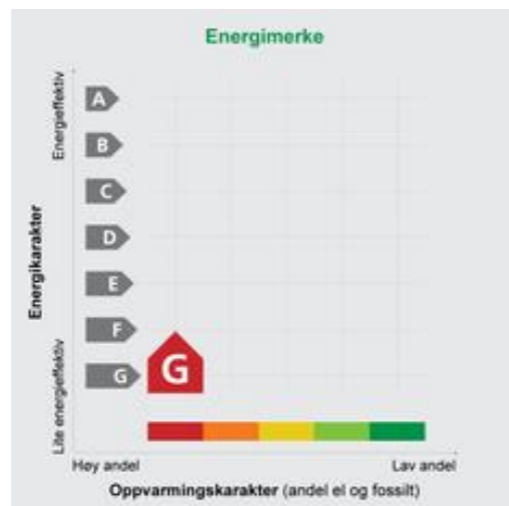
Dette dokumentet er et digitalt kopi
av et originaldokument.
i. 20.09.10



ENOVA

Adresse	Hestehagen 24
Postnr	1615
Sted	FREDRIKSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	49
Seksjonsnr.	24
Festenr.	
Bygn. nr.	193986390
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1127045
Dato	06.05.2020

Innmeldt av Tom Frode Andresen



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

1



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

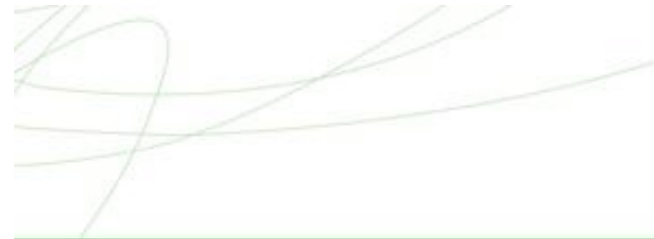
- Montere tetningslister
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving

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

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

2



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Hestehagen 24

Postnr/Sted: 1615 FREDRIKSTAD

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 06.05.2020 13:45:43

Energimerkenummer: A2020-1127045

Ansvarlig for energiattesten: Tom Frode Andresen

Energimerking er utført av: Tom Frode Andresen

Gnr: 214

Bnr: 49

Seksjonsnr: 24

Festenr:

Bygnnr: 193986390

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 7: 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.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: 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.

Tips 3: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

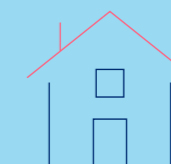
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Hestehagen 24, 1615 FREDRIKSTAD. Gnr. 214, bnr. 49, i Fredrikstad kommune, oppdragsnr.: 1700260157
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no