



aktiv.

Strømsvei 17, 1658 TORP

**TORP - Romslig enebolig med stort
potensial og fine uteplasser |
Garasje og verksted**



Eiendomsmegler

Eirik Rotegård Rønning

Mobil 907 13 404

E-post eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-
Omkostn.: Kr 98 600,-
Total ink omk.: Kr 3 988 600,-
Årlig festeavgift: Kr 19 943,-
Selger: Jan Birger Eriksen
Trond Willy Eriksen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 131/177 kvm
Tomtstr.: 518.2 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 615, bnr. 3
Gnr. 620, bnr. 3
Oppdragsnr.: 1111250108

TORP - Romslig enebolig med stort potensial og fine uteplasser | Garasje og verksted

Velkommen til en romslig enebolig med moderniseringsbehov – her har du muligheten til å skape ditt drømmehjem! Planløsningen er delt i to soner; en sosial del med to svært romslige stuer og kjøkken i tilknytning, samt en mer privat del med tre soverom, bad og kombinert bad/vaskerom. Fra stuen er det utgang til en sydvendt terrasse med gode solforhold, mens både stuen og hovedsoverommet har utgang til en overbygget nordvendt veranda hvor morgensolen kan nytes. Boligen byr på mye plass og gode muligheter for fleksible løsninger. Bilen parkeres trygt i garasjen, og for den nevenyttige finnes et romslig verksted – perfekt for hobbyprosjekter og oppbevaring. Her kan du forme en bolig som passer deg og din families behov i årene som kommer.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	61
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 131 m²

BRA - e: 46 m²

BRA totalt: 177 m²

TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 131 m² Kjøkken, 2 stuer, 3 soverom, bad, bad/vaskerom, garderobe, gang, vindfang og bod.

BRA-e: 5 m² Bod (utvendig adkomst)

BRA-e: 41 m² Garasje og Verksted

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m² Terrasse og veranda

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

518.2 m²

Tomtebeskrivelse

Det er asfaltert innkjøring og gårdsplass. Tomten er pent opparbeidet med steinheller, gressplen, diverse beplantning, prydbusker, hekk m.m.

Tomten er delvis inngjerdet. Det er gode sol og lysforhold.

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra ca. 2016/2017.

Usikre grenser: Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Årlig festeavgift

Kr 19 943

Festetid

Johan Magnus Torp:

Festeavgift: 5.142,50,-

Neste regulering: 2043

KPI?

Sist regulert: 2023

Avtalt utløp av festekontrakt: 2088

Bortfester har ikke forkjøpsrett

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? = JA

Inger Skaaret:

Festeavgift: 14.800,-

Neste regulering: 1/12-33

Indeks/KPI

Sist regulert: 2023

Utløp av kontrakten: 2088

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert XX år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2033 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Fstekontrakt datert

21.12.1963.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggegrunn av fjell.

Grunnmur av Leca.

Etasjeskillere av tre.

Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning.

Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vinduer, verandadører og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdører i tre.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. Huset står på fjell.

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

- Ja. Skjell av elektriker.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja, i garasje.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

- Ja.

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

- Nei.

15.2 Er tanken plombert?

- Ja.

Se vedlagt egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

Innhold

Kjøkken, 2 stuer, 3 soverom, bad, bad/vaskerom, garderobe, gang, vindfang og bod.

Standard

Velkommen til en romslig enebolig med flott potensial! Her har du muligheten til å skape ditt helt eget drømmehjem, med flere spennende muligheter for alternative planløsninger.

Boligen er smart inndelt i to soner – en sosial del og en mer privat del. I den sosiale sonen finner du to svært romslige stuer med god plass til både hverdag og festlige anledninger, samt et kjøkken praktisk plassert i tilknytning. I den mer private sonen ligger tre soverom, bad og kombinert bad/vaskerom – samlet på ett sted for en praktisk og behagelig hverdagsflyt.

Fra stuen er det utgang til en sydvendt terrasse med gode solforhold gjennom store deler av dagen. I tillegg har både stuen og hovedsoverommet direkte adkomst til en overbygget, nordvendt veranda – perfekt for en rolig morgenstund med kaffekoppen i morgensolen.

Her kan bilen parkeres trygt i garasjen, og for den nevenyttige finnes også et romslig verksted – ideelt for hobbyprosjekter og oppbevaring.

Opplysninger hentet fra tilstandsrapport:

Enebolig opprinnelig oppført i 1964. Tilbygget i 1977.
God og innholdsrik planløsning på 1 plan. Standarden er normalt god.
Krypkjeller under hele boligen med utvendig adkomst.

Garasje oppført i 1965.
Tilbygget i 2003.

INNVENDIG

På gulv er det overflater av parkett, belegg og laminatfliser.
Veggoverflater av malt tapet, flisimiterte plater, malt mdf panel, teglstein, baderomsplater og fliser.
I tak er det takessplater, malt mdf panel og redwood panel.

VÅTROM

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har dusjnisje, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Bad fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og badekar.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra ca. 1985. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate.
Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Varmepumpe fra 2024.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1980-tallet.
Sikringsskap med skrusikringer. El-kontroll foretatt i 2021 uten avvik.

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

Forhold som har fått TG2:

- Taktekking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taket er tekket med betong takstein fra ca. 2005. Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på undertak. Avvik på undertak er kun satt ut i fra at forskriften tilsier dette opp mot forventet levetid. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

- Utvendig veggkonstruksjon: Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Omfanget er lite.

- Utvendig vinduer: Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 1976, nyere dato, ukjent eldre dato og ukjent nyere dato. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Omfanget er lite, de fleste vinduer har normal tilstand.

- Utvendig dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Gjelder eldste verandadør.

- Pipe og ildsted: Ildsted i begge stuer. Det ene ildstedet har kombinert ved- og parafinbrenner, men parafinbrenner har ikke vært benyttet siden det ble forbudt i 2020. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Kryp kjeller: Kryp kjeller under hele boligen med utvendig adkomst. Godt ventilert konstruksjon. Det er manglende fuktsperre på bakken. Noe synlig fukt som er normalt i en kryp kjeller. Det måles dog tørre normale verdier i etasjeskillere.

- Vannledninger: Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast og støpejern. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1980-tallet. Montert i kryp kjeller. Bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av Leca. Grunnmuren har sprekkdannelser. Enkelte avskallinger stedvis, omfanget er lite.

- Oljetank: Nedgravet parafintank av glassfiber under garasje. Vippetank er plassert i bod med utvendig adkomst. Tanken er ikke sanert av godkjent foretak.

- Kjøkken, avtrekk: Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk. Høy alder på ventilator.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda på 17 kvm. Terrasse på 16 kvm. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk på veranda er målt til ca. 76 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av tre. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Forhold som har fått TG3:

- Bad/vaskerom, generell:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand, dog bør det oppgraderes innen rimelig tid opp mot alder. Det er høy alder på vanntett sjikt. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

- Bad, generell:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand, dog bør det oppgraderes innen rimelig tid opp mot alder. Det er høy alder på vanntett sjikt. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Forhold som ikke er undersøkt:

- Utvendig takkonstruksjon/loft: Punktet må sees i sammenheng med "Taktekking". Saltakkonstruksjon. Det er egen luke til loft, dog ikke nedtrekkbar stige og vanskelig adkomst da luke er plassert over innredning på bod. Takstmannen velger derfor å gi konstruksjonen TGIU.

- Tilliggende konstruksjoner bad/vaskerom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blande batteri/vannuttak ligger mot tilstøtende bad).

- Tilliggende konstruksjoner bad: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blande batteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom, samt garasje.

Forsikringsselskap

Tryg

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Ved- og parafinbrenner i stue.

Åpen peis i stue.

Varmepumpe i stue (2024).

Stråleovn på begge våtrom.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 890 000

Kommunale avgifter

Kr 18 800

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

kr 18 800,- vann, avløp, renovasjon og branntilsyn.

kr 5 553,- eiendomsskatt

kr 24 353,- totalt.

Eiendomsskatt

Kr 5 553

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 878 277

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 513 106

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 615, bruksnummer 3, festenummer 175 i Fredrikstad kommune. Gårdsnummer 620, bruksnummer 3, festenummer 73 i Fredrikstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/615/3/175:

21.12.1963 - Dokumentnr: 402341 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 125 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 80

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTEELSE AV LEIEKONTRAKT

Gjelder denne registerenheten med flere

Utdrag fra dokumentet:

Den årlige leieavgift for ovennevnte grunnstykke er kr. 80.00 som erlegges forskuddsvis ukrevet til grunneieren eller den han måtte gi fullmakt innen hvert års .23 september .Første gang 23 september 1965. Etter utløpet av 20 år, regnet fra festekontraktens inngåelse, og senere hvert 20 år, har grunneieren rett til å kreve en forhøyelse av festeavgiften. Hvis det ikke oppnås enighet mellom partene, fastsettes avgiften ved skjønn. Fastsettelsen av den nye avgift skal skje under hensyntagen til endringer i rentenivået eller forandringer i eiendommens verdi som ikke skyldes

leierens egne foranstaltninger, f. eks. verdiøkning på grunn av bedre kommunikasjoner eller andre samfunnsforanstaltninger. Skjønner avgis med bindende virkning av to uvillige menn, oppnevnt av sorenskriveren i Sarpsborg, som hvis mennene ikke blir enige, oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønner utredes av vedkommende rekvirent. For grunnavgiften har grunneieren 1. prioritets pant i leierens til enhver tid på tomten oppførte hus og i tilfelle ildsvåde i disses assurancesum. Hvis ikke grunnavgiften erlegges i rett tid, er grunneieren berettiget til i henhold til tvangsfullbyrdelseslovens § 109 uten forutgående søksmål å sette pantet til offentlig auksjon for i dettes utbringende å søke fyldestgjørele for sitt tilkommende med renter og omkostninger.

Leieren er til enhver tid underkastet de bestemmelser bygningsmyndighetene i Borge fastsetter angående bygningene og deres plassering på tomten, gjerdeoppsetting m. v., idet leieren er forpliktet til å holde tomten forsvarlig omgjerdet til enhver tid på egen bekostning. Fremleie av tomten er ikke tillatt før den er bebygget. Leieren har ikke rett til å la noen del av tomten bli benyttet av andre, men leieren har rett til fremleie av hele tomten ved overdragelse av bygningene på tomten. I tilfelle av fremleie inntreer fremleieren i leierens rettigheter og forpliktelser overfor grunneier.

Særlige bestemmelser: Refusjonsplikt i anledning opparbeidelse av gate, kloakk og vann, påhviler leieren jf. § 50 bygningsloven.

A. Så lenge det hviler lån av Den. Norske Stats Husbank eller Norges Småbruk - og Bustadbank på hus oppført på den. festede grunn eller byggelån på grunnlag av bankens konverteringstilsagn skal;

1. Fstekontrakten. ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt. Dog forbeholder grunneieren. seg rett til, med bankens samtykke, å. forhøye festeavgiften overensstemmende med bestemmelsene i fstekontrakten etter utløpet av hvert 20 år

2. Tomten. ikke kunne forlanges ryddet.

3. Banken eller Kommunen i tilfelle fsteledighet være berettiget til å sette inn ny leier for den gjenværende del av lån ets løpetid.

4. Den. betingede panterett til bygningene på tomten for festeavgiften bare ha 1ste prioritet for forfalt avgift for ett år foruten retten til fremtidig festeavgift.

B. Leieren skal ha rett . til etter utløpet av festetiden 125 år å innløse den festede tomt etter dens verdi på innløsningstiden med fradrag av verdiøkning som følge av påkostning er og forbedringer bekostet av leieren og dennes forgjengere , såfremt ikke grunneieren vil forlenge fstekontrakten på rimelige vilkår, eller vil overta bygningene på tomten etter lovlig skjønn.

3107/620/3/73

1963/402340-3/86 21.12.1963

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

Festetid: 125 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 48

LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utdrag fra dokumentet:

Den årlige leieavgift for ovennevnte grunnstykke er kr 48 som erlegges forskuddsvis ukrevet til grunneieren eller den han måtte gi fullmakt innen hvert års 1. desember. Etter utløpet av 25. år, regnet fra festekontraktens inngåelse, og senere, hvert 25 år, har grunneieren rett til å kreve en forhøyelse av festeavgiften. Hvis det ikke oppnås enighet mellom partene, fastsettes avgiften ved skjønn. Fastsettelsen av den nye avgift skal skje under hensyntagen til endringer i rentenivået eller forandringer i eiendommens verdi som ikke skyldes leierens egne foranstaltninger, f. eks. verdøkning på grunn av bedre kommunikasjoner eller andre samfunnsforanstaltninger. Skjønner avgis med bindende virkning av to uvillige menn, oppnevnt av sorenskriveren i Sarpsborg, som hvis mennene ikke blir enige, oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønner utredes av vedkommende rekvirent. For grunnavgiften har grunneieren 1. prioritets pant i leierens til enhver tid i på tomten oppførte hus og i tilfelle ildsvåde i disses assurancesum. Hvis ikke grunnavgiften erlegges i rett tid, er grunneieren berettiget til i henhold til tvangsfullbyrdelseslovens § 109 uten forutgående søksmål å sette pantet til offentlig auksjon for i dettes utbringende å søke fyldestgjørele for sitt tilkommende med renter og omkostninger.

Leieren er til enhver tid underkastet de bestemmelser bygningsmyndighetene i Borge fastsetter angående bygningene og deres plassering på tomten, gjerdeoppsetting m. v., idet leieren er forpliktet til å holde tomten forsvarlig omgjerdet til enhver tid på egen bekostning. Fremleie av tomten er ikke tillatt før den er bebygget. Leieren har ikke rett til å la noen del av tomten bli benyttet av andre, men leieren har rett til fremleie av hele tomten ved overdragelse av bygningene på tomten. I tilfelle av fremleie inntre fremleieren i leierens rettigheter og forpliktelser overfor grunneier.

Særlige bestemmelser: Grunnavgiften betales med en halvpart kr 24,- kroner tyvefire - hvert års 1. juni og 1. desember. Første gang 1. juni 1964. Betales for den tid som er gått fra den tid oppmåling fant sted.

A. Så lenge det hviler lån av Den. Norske Stats Husbank eller Norges Småbruk - og Bustadbank på hus oppført på den. festede grunn eller byggelån på grunnlag av bankens konverteringstilsagn skal;

1. Festekontrakten. ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt. Dog forbeholder grunneieren. seg rett til, med bankens samtykke, å. forhøye festeavgiften

overensstemmende med bestemmelsene i festekontrakten etter utløpet av hvert 20 år
2. Tomten. ikke kunne forlanges ryddet.

3. Banken eller Kommunen i tilfelle festededighet være berettiget til å sette inn ny leier for den gjenværende del av lån ets løpetid.

4. Den. betingede panterett til bygningene på tomten for festeavgiften bare ha 1ste prioritet for forfalt avgift for ett år foruten retten til fremtidig festeavgift.

B. Leieren skal ha rett . til etter utløpet av festetiden 125 år å innløse den festede tomt etter dens verdi på innløsningstiden med fradrag av verdiøkning som følge av påkostning er og forbedringer bekostet av leieren og dennes forgjengere , såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår, eller vil overta bygningene på tomten etter lovlig skjønn.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1112771 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:615 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 3207 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:615 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Vedtatt: 15/6-23

Formål/Hensynssone: 1001-Bebyggelse og anlegg.

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen.

Arealplaner under arbeid:

Planbeskrivelse for kommunedelplan ny bro over Glomma i Fredrikstad.

Hovedinnholdet i kommunedelplanen er at det båndlegges en korridor som er bred nok til at det kan reguleres og bygges en ny veiforbindelse med bru over Glomma mellom fv. 109 på vestsiden og rv. 111 på østsiden. Det er foreslått en trasé for veien, men endelig plassering av selve veitraseen innenfor det båndlagte området gjøres ved vedtak av reguleringsplan.

Områdeanalyse:

Høy aktsomhetsgrad for radon på eiendommen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

98 600 (Omkostninger totalt)
114 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
117 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 988 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 004 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 007 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 950 Fotograf
- 3 250 Garantipremie/inneståelse
- 5 750 Kommunale opplysninger
- 19 950 Markedspakke
- 6 450 Oppgjørshonorar
- 1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 13 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 800 Visninger/overtakelse per stk. (1. stk)
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 110 300

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13 500 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.roteward.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

Ansvarlig megler bistås av

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.roteward.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

28.08.2025

































Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Strømsvei 17, 1658 TORP



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 615,620, bnr. 3,3, snr. 0,0, fnr. 175

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 05.08.2025

Rapportdato: 06.08.2025

Oppdragsnr.: 13784-4049

Referansenummer: QV9182

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



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.



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1964.
Tilbygget i 1977.
God og innholdsrik planløsning på 1 plan.
Krypkjeller under hele boligen med utvendig adkomst.

Garasje oppført i 1965.
Tilbygget i 2003.

Standarden er normalt god.

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

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

Oppsummert:

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1964

INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett, belegget og laminatfliser.
Veggoverflater av malt tapet, flisimiterte plater, malt mdf panel, teglstein, baderomsplater og fliser.
I tak er det takessplater, malt mdf panel og redwood panel.

VARMEKILDER

Ved- og parafinbrenner i stue.
Åpen peis i stue.
Varmepumpe i stue.
Stråleovn på begge våtrom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har dusjnisje, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Bad fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og badekar.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra ca. 1985. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Varmepumpe fra 2024.
Varmtvannsbereider på 200 liter fra 1980-tallet.

Sikringsskap med skrusikringer. El-kontroll foretatt i 2021 uten avvik.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra ca. 2016/2017.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Eier har ikke gjort noen endringer siden byggeår, men det er usikkert om det foreligger tegninger hos kommunen. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

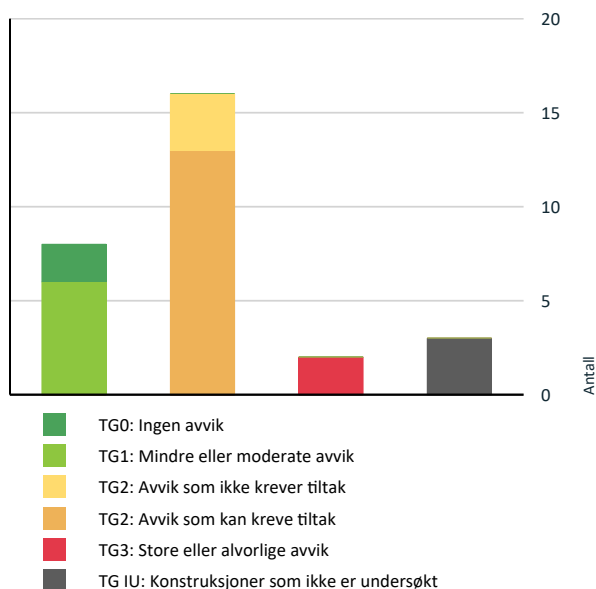
Garasje/verksted

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ukjent om det foreligger originale tegninger på bygget. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

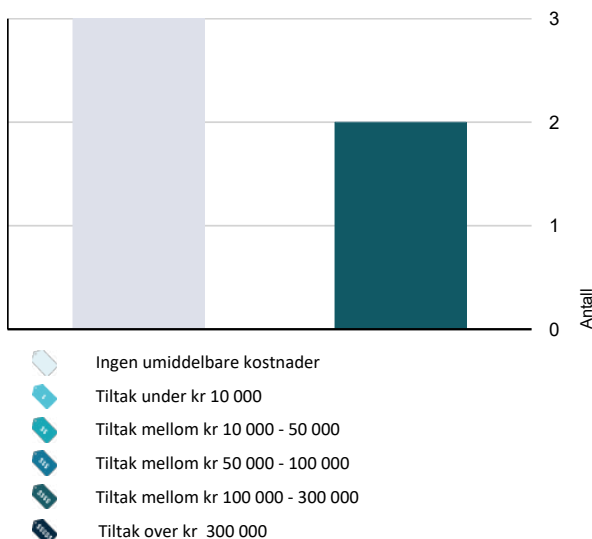
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Tilbygg / modernisering

1977 Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betong takstein fra ca. 2005.

Vurdering av avvik:

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

Avvik på undertak er kun satt ut i fra at forskriften tilsier dette opp mot forventet levetid. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Omfanget er lite.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.

Det er egen luke til loft, dog ikke nedtrekkbar stige og vanskelig adkomst da luke er plassert over innredning på bod. Takstmannen velger derfor å gi konstruksjonen TGIU.

Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer med rammer og karmene i tre med isolerglass fra 1976, nyere dato, ukjent eldre dato og ukjent nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Omfanget er lite, de fleste vinduer har normal tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TG 2 Dører

Ytterdører i tre fra byggeår.

Verandadører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra nyere dato og eldre dato.

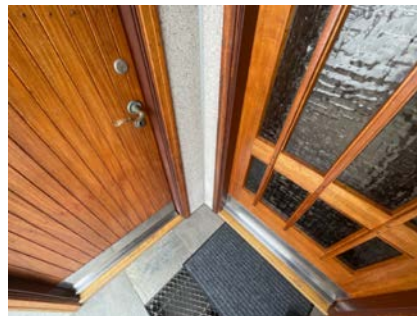
Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i treverket. Gjelder eldste verandadør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 17 kvm.

Terrasse på 16 kvm.

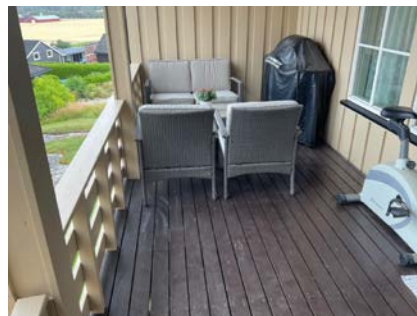
Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk på veranda er målt til ca. 76 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av parkett, belegg og laminatfliser. Veggoverflater av malt tapet, flisimiterte plater, malt mdf panel, teglstein, baderomsplater og fliser. I tak er det takessplater, malt mdf panel og redwood panel.

Stedvis noe avvik, dog er ikke den generelle slitasjegraden på overflater utover det en kan forvente alder tatt i betraktning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Ildsted i begge stuer.

Det ene ildstedet har kombinert ved- og parafinbrenner, men parafinbrenner har ikke vært benyttet siden det ble forbudt i 2020.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Kryp Kjeller

Kryp Kjeller under hele boligen med utvendig adkomst.

Godt ventilert konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

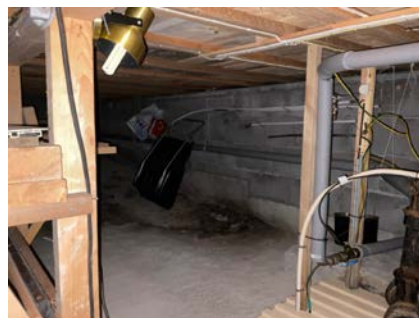
Noe synlig fukt som er normalt i en krypkjeller. Det måles dog tørre normale verdier i etasjeskillere.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Fuktsperre bør monteres for å hindre/reducere fukt og damp som kan påvirke etasjeskillere.

Tilstanden må forøvrig alltid overvåkes i en krypkjeller og spesielt ved store nedbørsmengder. En krypkjeller er betegnet som en risikokonstruksjon.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har dusjnise, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand, dog bør det oppgraderes innen rimelig tid opp mot alder. Det er høy alder på vannnett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blande batteri/vannuttak ligger mot tilstøtende bad).

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand, dog bør det oppgraderes innen rimelig tid opp mot alder. Det er høy alder på vannnett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blande batteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra ca. 1985.

Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/frysenskap, underbygget oppvaskmaskin.

Eldre kjøkken, men normal tilstand.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

TG 0 Varmesentral

Varmepumpe fra 2024.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1980-tallet.
Montert i krypkjeller.

Bereider er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer.

El-kontroll foretatt i 2021 uten avvik.

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)?
Ja

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

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



1 TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av Leca.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Enkelte avskallinger stedvis, omfanget er lite.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

1 TG 0 Terrengforhold

Flat, skrånende og kupert tomt.

Det er ikke fare for flom eller skred.

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra ca. 2016/2017.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

TG 2 Oljetank

Nedgravet parafintank av glassfiber under garasje.
Vippetank er plassert i bod med utvendig adkomst.

Vurdering av avvik:

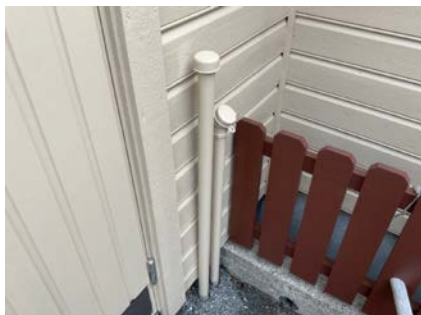
- Det er påvist andre avvik:

Tanken er ikke sanert av godkjent foretak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sanering av godkjent foretak bør utføres. Det er ikke krav til å fjerne tanken da den er av glassfiber.



Bygninger på eiendommen

Garasje/verksted

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

Byggeår

1965

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Støpt plate til mark.

Ringmur.

Vegger av bindingsverk.

Saltak teknet med shingel

Motorisert leddport.

Varmekabler og ildsted i verksted.

Bygget har normal tilstand opp mot type bygg og bruk.

Normalt godt vedlikeholdt.

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

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Verksted tilbygget
------	---------	--------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	131			131	33
Bod (utvendig adkomst)		5		5	
SUM	131	5			33
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Gang, Garderobe, Bod, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Stue 1, Stue 2, Bad/vaskerom, Bad		
Bod (utvendig adkomst)		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eier har ikke gjort noen endringer siden byggeår, men det er usikkert om det foreligger tegninger hos kommunen. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: El-kontroll foretatt i 2021.
Ny varmepumpe montert i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje/verksted

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ukjent om det foreligger originale tegninger på bygget. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	126	10
Garasje/verksted	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	615	3	175	0	518 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Festet
Adresse		Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato
Strømsvei 17							
Hjemmelshaver							
Fester: Jan Birger Eriksen							
Kommentar							
Informasjon rundt festekontrakt eller festeforhold er ikke innhentet av takstmannen. Henviser til meglers salgsprospekt for ytterligere informasjon.							

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	620	3	73	0	331 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
3107-620/3/73/0							
Hjemmelshaver							
Fester: Jan Birger Eriksen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert boligområde på Torp, midt i mellom Fredrikstad og Sarpsborg kommune. Det er nærhet til offentlig kommunikasjon, dagligvarebutikk, barnehage og skoler samt nærhet til tur og rekreasjonsområder langs Glommastien og Vetatoppen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Det er asfaltert innkjøring og gårdsplass. Tomten er pent opparbeidet med steinheller, gressplen, diverse beplantning, prydbusker, hekk m.m. Tomten er delvis inngjerdet. Det er gode sol og lysforhold.

Byggemåte

Byggegrunn av fjell. Grunnmur av Leca. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer, verandadører og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdører i tre.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QV9182>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250108	
Selger 1 navn	
Trond Willy Eriksen	
Gateadresse	
Strømsvei 17	
Poststed	Postnr
TORP	1658
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Jan Eriksen	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1964
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	61
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 111250108

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset står. På fjell

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjell av elektriker

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Garasjen

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☒ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 111250108

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 111250108

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Eriksen	76c1f41d9861b0799e9a8d 4e6cc469d9fdc3cf78	04.08.2025 17:49:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 111250108

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

Grunnkart

Adresse: Strømsvei 17, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 615/3/175/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-08-04



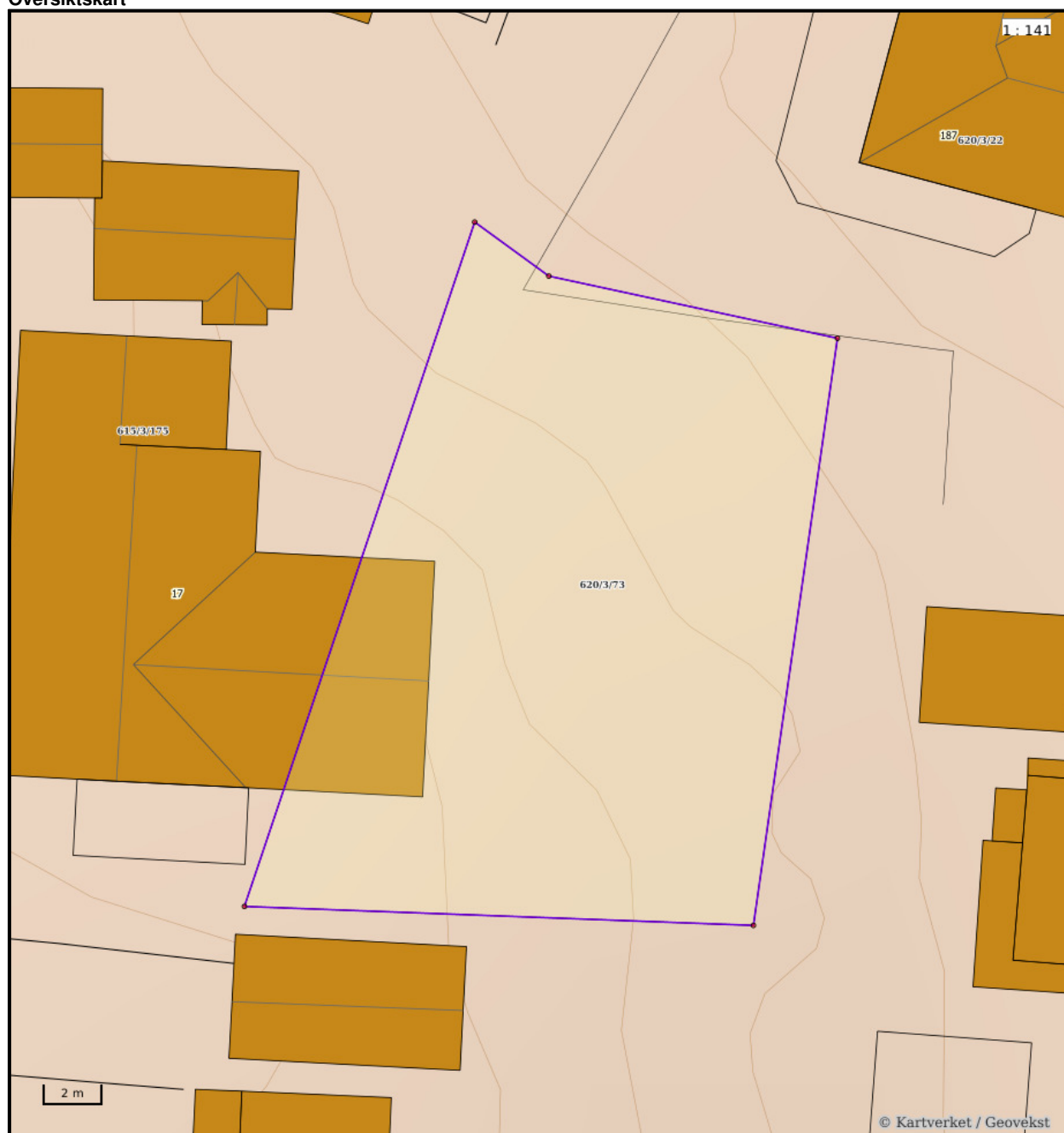
Datkilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Fredrikstad KNR 3107 GNR 620 BNR 3 FNR 73 SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

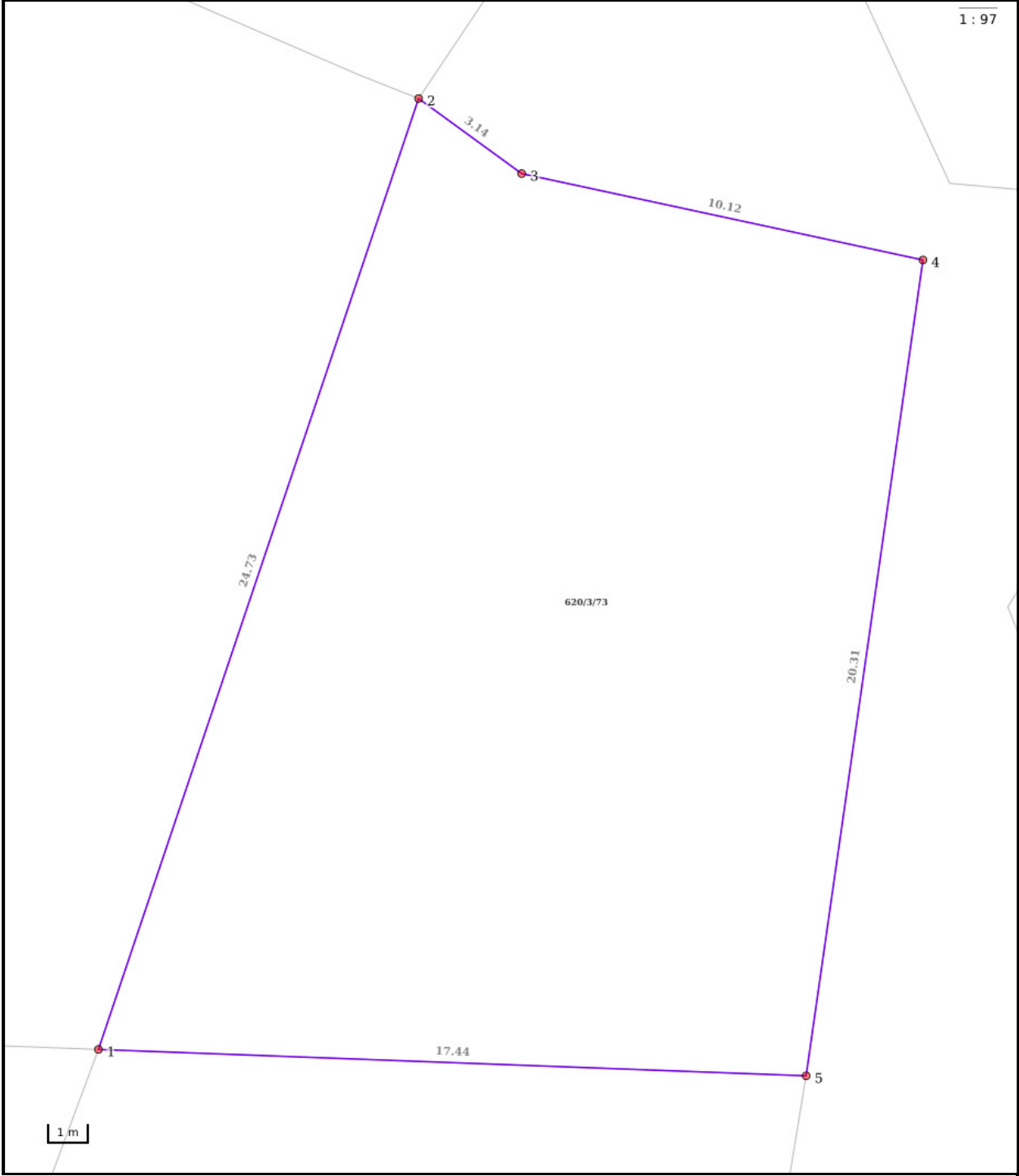
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| -- Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
 - 201 - 500 cm
 - Over 500 cm
 - Ikke angitt

- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktbeste

- Symboler
- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 330,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 569 306,66	615 517,03	24,73m	Terrengmålt	51		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 569 330,71	615 522,78	3,14m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Borehull
3	6 569 329,09	615 525,47	10,12m	Terrengmålt	51		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 569 327,86	615 535,51	20,31m	Terrengmålt	51		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 569 307,58	615 534,45	17,44m	Terrengmålt	51		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6569306.66379	615517.028445	Ikke spesifisert	12.28	Umerket		Terrengmålt	51	0
2	6569306.01914	615504.772488	Ikke spesifisert	33.59	Ukjent		Terrengmålt	51	0
3	6569338.99992	615498.463481	Ikke spesifisert	15.21	Gjerdestolpe		Totalstasjon	14	0
4	6569333.94125	615512.79987	Fjell	8.87	Kamjern		Totalstasjon	14	0
5	6569331.16859	615521.219437	Ikke spesifisert	1.63	Gjerdestolpe		Totalstasjon	14	0
6	6569330.70698	615522.776537	Ikke spesifisert	24.74	Borehull		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-615/3/175

Bruksnavn		Beregnet areal	518.2
Etablert dato	21.12.1963	Historisk oppgitt areal	523.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
JOHAN MAGNUS TORP		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1
JAN BIRGER ERIKSEN		F - Fester	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	04.05.2017	04.05.2017		
ON - Omnummerering	07.01.1994			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	06.09.1995	518.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146866859	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146866867	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 146866859: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	129.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	129.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	11.01.2023	11.01.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	129.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	129.0	0.0	129.0	0.0

Bygning 146866867: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	22.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	22.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	22.0	22.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
146866867-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	22.0	22.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	24.06.2003	10.10.2003
IG - Igangsettingstillatelse	24.06.2003	13.12.2017
TB - Tatt i bruk	24.06.2003	13.12.2017

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Strømsvei	17		1658 TORP

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 620, Bruksnr 3, Festenr 73 **Kommune:** 3107 Fredrikstad

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Strømsvei 7	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	21.12.1963	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	330,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3107/620/3	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3107/620/3/22	0,0
			Mottaker	3107/620/3/23	0,0
			Mottaker	3107/620/3/25	0,0
			Mottaker	3107/620/3/26	0,0
			Mottaker	3107/620/3/27	0,0
			Mottaker	3107/620/3/43	0,0
			Mottaker	3107/620/3/44	0,0
			Mottaker	3107/620/3/57	0,0
			Mottaker	3107/620/3/70	0,0
			Mottaker	3107/620/3/70/1	0,0
			Mottaker	3107/620/3/70/2	0,0
			Mottaker	3107/620/3/73	0,0
			Mottaker	3107/620/3/75	0,0
			Mottaker	3107/620/3/77	0,0
			Mottaker	3107/620/3/91	0,0
			Mottaker	3107/620/3/99	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3107/620/3	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3107/620/3/22	0,0
			Mottaker	3107/620/3/23	0,0
			Mottaker	3107/620/3/25	0,0
			Mottaker	3107/620/3/26	0,0
			Mottaker	3107/620/3/27	0,0
			Mottaker	3107/620/3/43	0,0
			Mottaker	3107/620/3/44	0,0
			Mottaker	3107/620/3/57	0,0
			Mottaker	3107/620/3/70	0,0
			Mottaker	3107/620/3/70/1	0,0
			Mottaker	3107/620/3/70/2	0,0
			Mottaker	3107/620/3/73	0,0
			Mottaker	3107/620/3/75	0,0
			Mottaker	3107/620/3/77	0,0
			Mottaker	3107/620/3/91	0,0
			Mottaker	3107/620/3/99	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	04.05.2017	Berørt	3107/611/153	0,0
	Matrikkelført:	04.05.2017	Berørt	3107/615/3/175	0,0
			Berørt	3107/615/3/206	0,0
			Berørt	3107/615/63	0,0
			Berørt	3107/615/64	0,0
			Berørt	3107/620/3	0,0
			Berørt	3107/620/3/73	0,0
Omnummerering	Forretning:	07.01.1994	Mottaker	3107/620/3/73	0,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Strømsvei 17, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 615/3/175/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-04



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Strømsvei 17, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 615/3/175/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-04

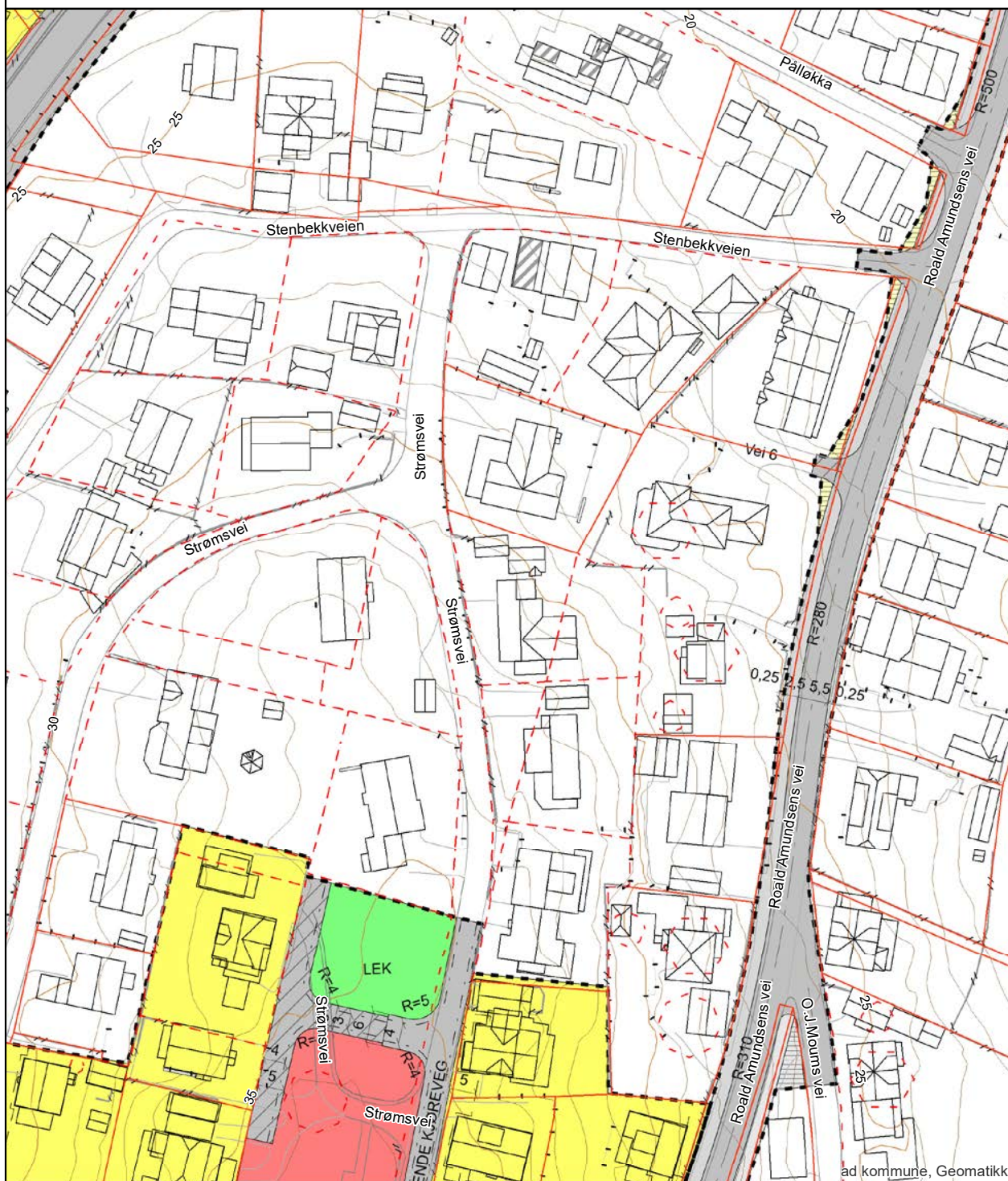


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

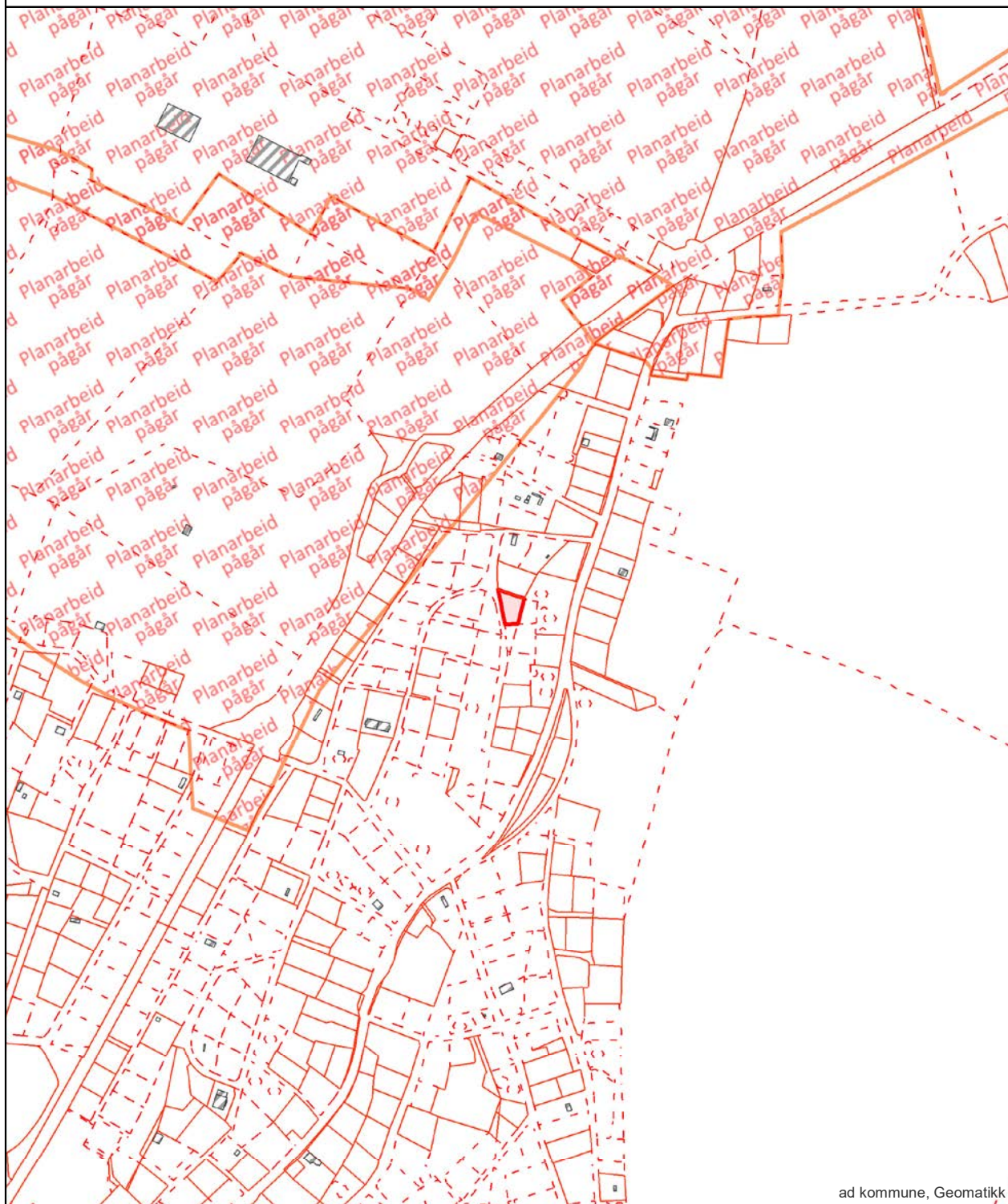
Adresse: Strømsvei 17, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 615/3/175/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-08-04



Planident: 1234
Plannavn: Ny bru Omberg - Torp

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



ad kommune, Geomatikk



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

Koordinatsystem: Eurnf86, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovisat FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virettsområ Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GR	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H450-1	Hensynssone ras- og skredfare
	H450-2	Hensynssone flomfare
	H450-3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H450-4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H410-1	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H450-5	Hensynssone landbruk
	H450-6	Hensynssone friluftsliv
	H450-7	Hensynssone landskap
	H450-8	Hensynssone naturmiljø
	H450-9	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H470-1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H470-2	Båndlegging etter lov om naturvern
	H470-3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H480-1	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykkelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektivtrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivnutepunkt		

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREA FORMULA

BERYGGELSE OG ANLEGG

[illegible]

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

[illegible]

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

[illegible]

HFNSYNCSGMEF

FLAYER...

[illegible]

 Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

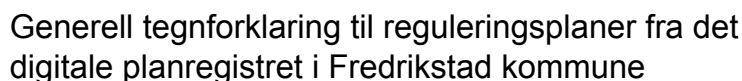


ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

[illegible][illegible]

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

www.planlegging.no

85



Eiendomsstatus, ordre 8667009

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 615	Bnr: 3	Fnr: 175	Snr: 0
Adresse:	Strømsvei 17, 1658 TORP		
Areal matrikkelenhet:	518.2 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner:
Reguleringsplaner:	Vedtatt:	Formål: Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan:		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser:

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 07.08.2025

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-615/3/175, Strømsvei 17, 1658 TORP



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	07.07.2025	Risiko



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	6.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.91 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5 km
Flomfaresoner	07.07.2025	Ikke funnet	0.37 km
Forurenset grunn	07.07.2025	Ikke funnet	0.2 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	07.07.2025	Ikke funnet	0.69 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	07.07.2025	Ikke funnet	0.02 km
Kvikkleire	07.07.2025	Ikke funnet	0.06 km
Skredfaresoner	07.07.2025	Ikke funnet	82.7 km
Stormflo	07.07.2025	Ikke funnet	0.51 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.05 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:

07.07.2025

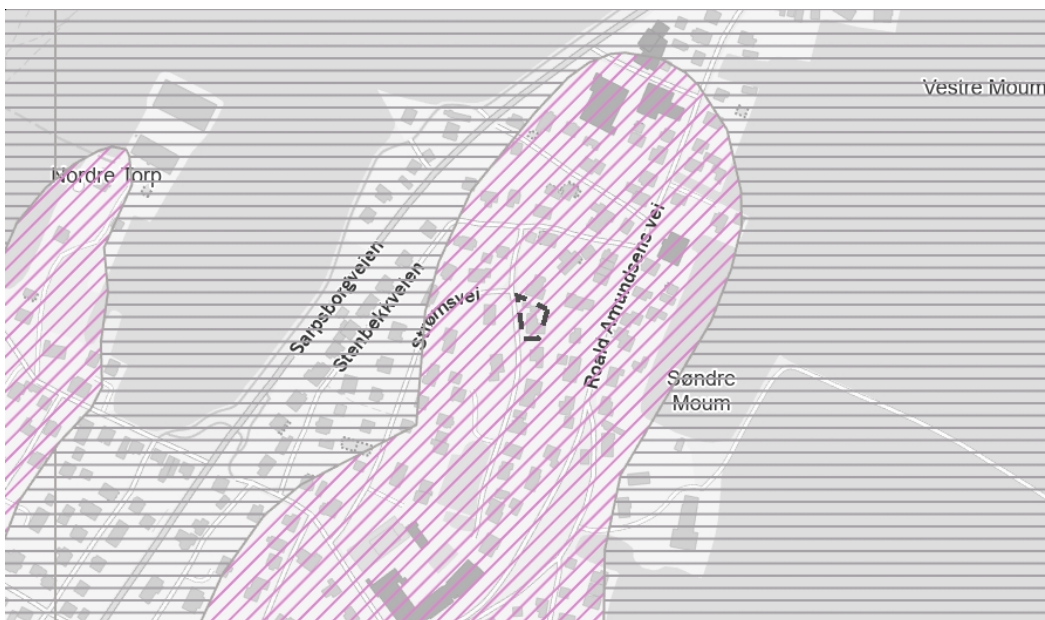
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 615/3/175/0

Eierrepresentant: Eriksen Jan Birger

Regningsmottaker: Eriksen Jan Birger

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	615	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	3	Oppgitt areal	523 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	175	Beregnet areal	518,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Strømsvei 17 1658 TORP	Tilleggsnavn	Moum søndre	Kirkesogn	Borge
		Grunnkrets		Valgkrets	Sellebakk

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
146866859	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		129

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ERIKSEN JAN BIRGER	STRØMSVEI 17	1658 TORP	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 2 718,00	01.10.2025	1/1	0	kr 3 398,00
153 BRANNTILSYN 1 LØP	3,00 1 løp	kr 466,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 398,00
60 ESkatt Bolig	1 735 600,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 5 553,00
4260 VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 3 478,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4360 AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 6 661,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 394,00

kr 24 353,00



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	615	Bnr.:	3	Fnr.:	175	Snr.:	
Adresse:		Strømsvei 17					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	☒	Nei:		Sist tilsyn, dato: 21.02.2022		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	☒	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	☒	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato:21.02.2022		

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Eriksen Jan Birger

Strømsvei 17

1658 Torp

Adresse: Strømsvei 17 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 146866859

Eiendom: 615 / 3 / 175 / 0

Antall røykløp: 2

Antall ildsted: 3

Tilsyn: Utført 21.02.2022

Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 06.08.2025

Saksreferanse:

(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Anette Neumann
Garder

Avtale nr: 23132

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem. Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.



Avskrift av dagbok nr. 2340/63
 tilleggs til dlf. 21/2 4.22
 Sarpsborg Sorenskriveremb.
 innlevert d. 12. 1963 J.K.
 m. kr. 15.00.

FESTEKONTRAKT

Undertegnede Marie og Ole J. Moum's bo v/ John B. Moum
 bortfester herved til Jan Eriksen
 et grunnstykke stort 318.6 m² av sin eiendom
 Moum vestre Gnr. 20 Bnr. 3 for et tidsrom av 125 år regnet
 fra 23. september år 1963.

Ved leietidens utløp har leieren rett til å få fornyet festekontrakten for ytterligere 25 år.

Grunnstykket har ifølge kartforretning av 23/9-1963 følgende mål og grenser:

Mot nord i brukket linje i lengder til gnr. 20, bnr. 3. c-d 2.70 m
 og til tomt nr. 22 av 20/3 d-e 10.15 m.
 Mot øst til tomt nr. 23 av 20/3 e-f 20.00 m.
 Mot syd til tomt nr. av 20/3 f-g 17.55 m.
 Mot vest til leierens tomt nr. av 15/3. g-G 24.00 m.

Den årlige leieavgift for ovennevnte grunnstykke er kr 48.00 - Førtiåtte kr.
 som erlegges forskuddsvis ukrevet til grunneieren eller den han måtte gi fullmakt
 innen hvert års 1. desember.

Etter utløpet av 25 år, regnet fra festekontraktens inngåelse, og senere hvert 25 år, har grunneieren rett til å kreve en forhøyelse av festeavgiften. Hvis det ikke oppnås enighet mellom partene, fastsettes avgiften ved skjønn. Fastsettelsen av den nye avgift skal skje under hensyntagen til endringer i rentenivået eller forandringer i eiendommens verdi som ikke skyldes leierens egne foranstaltninger, f. eks. verdiøkning på grunn av bedre kommunikasjoner eller andre samfunnsforanstaltninger. Skjønnen avgis med bindende virkning av to uvillige menn, oppnevnt av sorenskriveren i Sarpsborg, som hvis mennene ikke blir enige, oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnet utredes av vedkommende rekvirent.

For grunnavgiften har grunneieren 1. prioritets pant i leierens til enhver tid på tomten oppførte hus og i tilfelle ildsvåde i disses assuresum. Hvis ikke grunnavgiften erlegges i rett tid, er grunneieren berettiget til i henhold til tvangsfullbyrdselslovens § 109 uten forutgående søksmål å sette pantet til offentlig auksjon for i dettes utbringende å søke fyldestgjørele for sitt tilkommende med renter og omkostninger.



Leieren er til enhver tid underkastet de bestemmelser bygningsmyndighetene i Borge fastsetter angående bygningene og deres plassering på tomten, gjerdeoppsetting m. v., idet leieren er forpliktet til å holde tomten forsvarlig omgjerdet til enhver tid på egen bekostning.

Fremleie av tomten er ikke tillatt før den er bebygget. Leieren har ikke rett til å la noen del av tomten bli benyttet av andre, men leieren har rett til fremleie av hele tomten ved overdragelse av bygningene på tomten. I tilfelle av fremleie inntreffer fremleieren i leierens rettigheter og forpliktelser overfor grunneier.

Særlige bestemmelser:

Grunnavgiften betales med en halvpart kr. 24.- kroner
tyvefire hvert års 1. juni og 1. desember. Første gang 1.
juni ^{år} 1964. Betales for den tid som er gått fra den tid
oppmåling fant sted.

I søksmålstilfelle vedtar leier og grunneier — uansett bosted eller oppholds-
sted — Borge forliksråd og Sarpsborg sorenskriveri som rett verneting, etter var-
sel som for innenbygdsboende lovbestemt, forkynt på den festede eiendom.

Av denne kontrakt, som blir å tinglyse, har leieren og grunneier hver ett
eksemplar.

Tinglysingsgebyr og stempelavgift samt alle øvrige med bortfester forbundne
omkostninger betales av leieren.

Moum

den

6 Desember 1963.

Som grunneier:

Bor Marie og Ole J. Moum's bo

John B. Moum, Morten Hauvin

Hans Hauvin, John Hauvin

Kristen Moum.

Som grunnleier vedtar jeg
foranstående betingelser:

Født: 16./8. - 1941.

Jan Eriksen

Det bekreftes at underskrifterne herav har underskrevet dokumentet i vårt/mitt
nærvær og at begge er over 21 år.

Jan Eriksen

John B. Moum

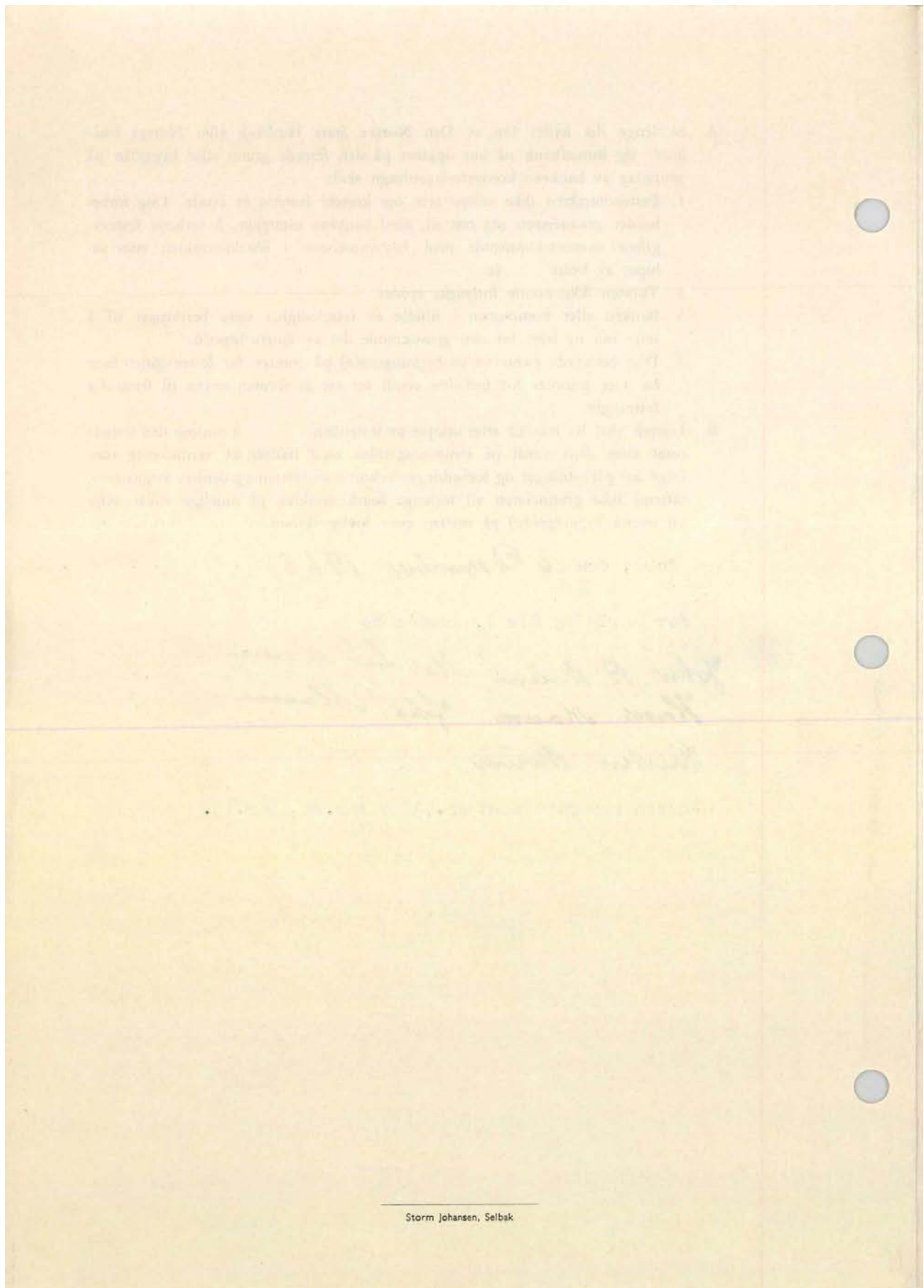
- A. Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank eller Noregs Småbruk- og Bustadbank på hus oppført på den festede grunn eller byggelån på grunnlag av bankens konverteringstilsagn skal:
1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt. Dog forbeholder grunneieren seg rett til, med bankens samtykke, å forhøye festeavgiften overensstemmende med bestemmelsene i festekontrakten etter utløpet av hvert år.
 2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
 3. Banken eller kommunen i tilfelle av festededighet være berettiget til å sette inn ny leier for den gjenværende del av lånets løpetid.
 4. Den betingede panterett til bygningene(e) på tomten for festeavgiften bare ha 1ste prioritet for forfallen avgift for ett år foruten retten til fremtidig festeavgift.
- B. Leieren skal ha rett til etter utløpet av festetiden å innløse den festede tomt etter dens verdi på innløsningstiden med fradrag av verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av leieren og dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår, eller vil overta bygningen(e) på tomten etter lovlig skjønn.

Moum, den 6 Desember 1963.

For Marie og Ole J. Moum's bo

John B. Moum. *Mos sine Marie*
Hans Moum *for Marie*
Kristen Moum.

Tomten har fått tomt nr.73 av gnr.20, bnr. 3.



FESTEKONTRAKT

Avskrift av dagbok nr. 2341/63
 Vedlegg til *dlf. 21/2 422*
 Sarpsborg Sørenskriverembete
Skjønnset 18/11 1963
ny kr. 20,-
S.K.

Undertegnede Hjelmar Torp.
 bortfester herved til Jan Eriksen.
 et grunnstykke stort 522,5 m². av sin eiendom
 Torp nordre Gnr. 15 Bnr. 3 for et tidsrom av 125 år regnet
 fra 23 september 1963.

Ved leietidens utløp har leieren rett til å få fornyet festekontrakten for ytterligere 50 år.

Grunnstykket har ifølge kartforretning av 23/9 1963 følgende mål og grenser:

Mot nord i brukket linje til tomt nr. 53 av 15/3..a-b 24,00 m.
 og til gnr. 15, bnr. 3 b-c 2,00 m.
 mot øst til leierens tomt nr. av 20/3 c-g 24,00 m.
 mot syd til tomt nr. av 15/3 g-h 12,28 m.
 mot vest til Strøms vei h-a 33,70 m.

Den årlige leieavgift for ovennevnte grunnstykke er kr. 80,00 som erlegges forskuddsvis ukrevet til grunneieren eller den han måtte gi fullmakt innen hvert års 23. september. Første gang 23 september 1963.

Etter utløpet av 20 år, regnet fra festekontraktens inngåelse, og senere hvert 20 år, har grunneieren rett til å kreve en forhøyelse av festeavgiften. Hvis det ikke oppnås enighet mellom partene, fastsettes avgiften ved skjønn. Fastsettelsen av den nye avgift skal skje under hensyntagen til endringer i rentenivået eller forandringer i eiendommens verdi som ikke skyldes leierens egne foranstaltninger, f. eks. verdiøkning på grunn av bedre kommunikasjoner eller andre samfunnsforanstaltninger. Skjønnset avgis med bindende virkning av to uvillige menn, oppnevnt av sorenskriveren i Sarpsborg, som hvis mennene ikke blir enige, oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnset utredes av vedkommende rekviert.

For grunnavgiften har grunneieren 1. prioritets pant i leierens til enhver tid på tomten oppførte hus og i tilfelle ildsvåde i disses assurancesum. Hvis ikke grunnavgiften erlegges i rett tid, er grunneieren berettiget til i henhold til tvangsfullbyrdelseslovens § 109 uten forutgående søksmål å sette pantet til offentlig auksjon for i dettes utbringende å søke fyldestgjørele for sitt tilkommende med renter og omkostninger.

Leieren er til enhver tid underkastet de bestemmelser bygningsmyndighetene i Borge fastsetter angående bygningene og deres plassering på tomten, gjerdeoppsetting m. v., idet leieren er forpliktet til å holde tomten forsvarlig omgjerdet til enhver tid på egen bekostning.

Fremleie av tomten er ikke tillatt før den er bebygget. Leieren har ikke rett til å la noen del av tomten bli benyttet av andre, men leieren har rett til fremleie av hele tomten ved overdragelse av bygningene på tomten. I tilfelle av fremleie inntre fremleieren i leierens rettigheter og forpliktelser overfor grunneier.

Særlige bestemmelser:

Refusjonsplikt i anledning opparbeidelse av

Gate, kloakk og vann, påhviler leieren.

j. f. § 50 i bygningsloven.

I søksmålstilfelle vedtar leier og grunneier — uansett bosted eller oppholdssted — Borge forliksråd og Sarpsborg sorenskriveri som rett verneting, etter varsel som for innenbygdsboende lovbestemt, forkynt på den festede eiendom.

Av denne kontrakt, som blir å tinglyse, har leieren og grunneier hver ett eksemplar.

Tinglysingsgebyr og stempelavgift samt alle øvrige med bortfestet forbundne omkostninger betales av leieren.

Torp den 26 Oktober 1963.

Som grunneier:

Som grunnleier vedtar jeg
foranstående betingelser:

Født: 16./8. 1941

Ole Torp

Jan Eriksen

Det bekreftes at underskrifterne herav har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at begge er over 21 år.

Ole Torp

Jan Eriksen

A. Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank eller Norges Småbruk - og Bustadbank på hus oppført på den festede grunn eller byggelån på grunnlag av bankens konverteringstilsagn skal:

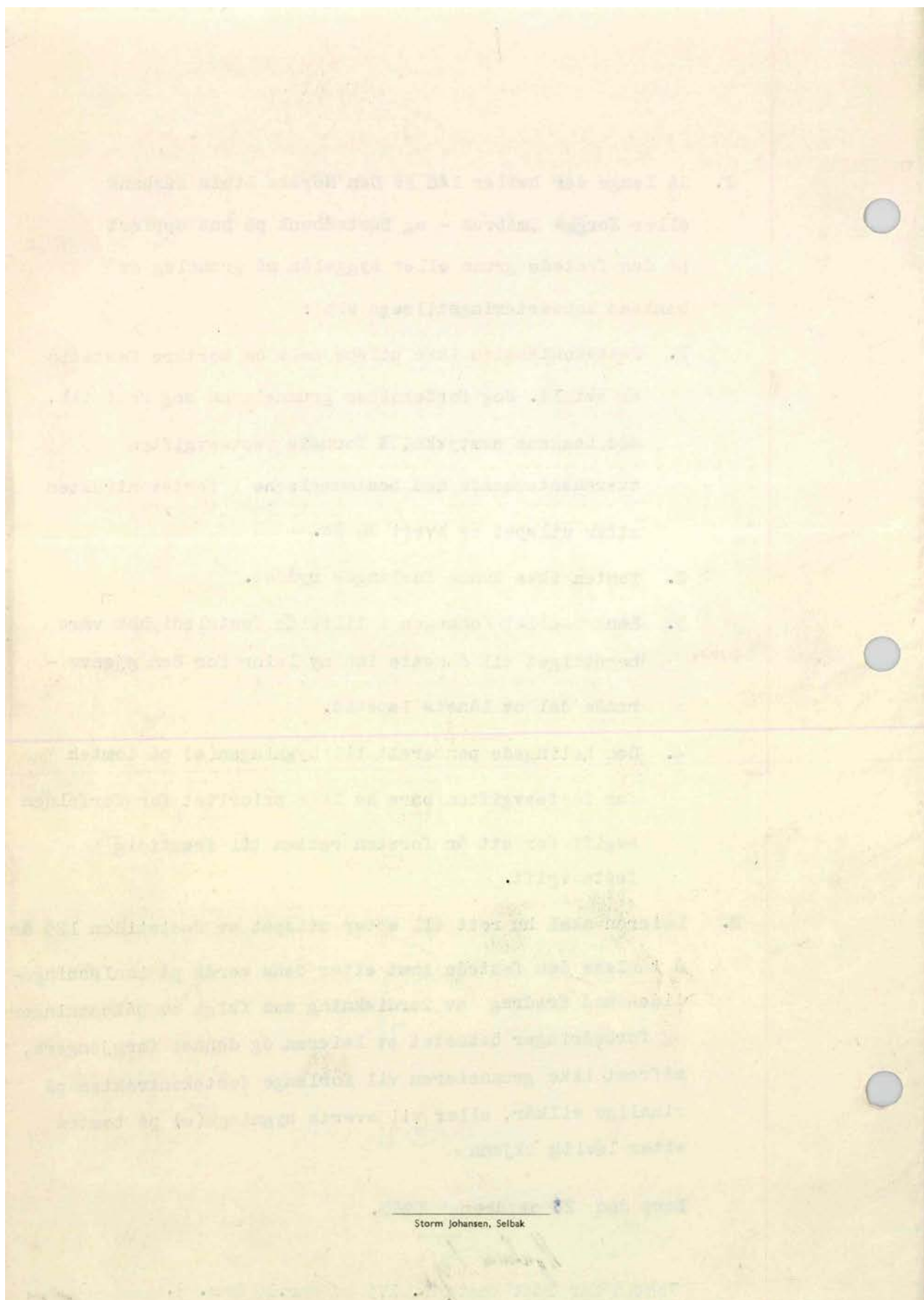
1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt. Dog forbeholder grunneieren seg rett til, med bankens samtykke, å forhøye festeavgiften overensstemmende med bestemmelsene i festekontrakten etter utløpet av hvert 20 år.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3. Banken eller Kommunen i tilfelle festededighet være berettiget til å sette inn ny leier for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Den betingede panterett til bygningen(e) på tomte for festeavgiften bare ha 1ste prioritet for forfalden avgift for ett år foruten retten til fremtidig festeavgift.

B. Leieren skal ha rett til etter utløpet av festetiden 125 år å innløse den festede tomt etter dens verdi på innløsnings-tiden med fradrag av verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av leieren og dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår, eller vil overta bygninge^m(e) på tomten etter lovlig skjønn.

Torp den 25 oktober 1965.

Mahmud Torg

Tomten har fått tomt/nr. 175 av gnr.15 bnr. 3.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Strømsvei 17
1658 TORP**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning**Telefon:** 907 13 404
E-post: eirik.rotegard.ronning@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre