



aktiv.

Torpebergveien 12C, 1658 TORP

**Lys og romslig 3-roms
selveierleilighet | Nye vinduer i
2025 | Sentral beliggenhet på Torp
| Parkering medfølger**



Eiendomsmeglerfullmektig

Andreas Strandli-Halvorsen

Mobil 928 96 443

E-post andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 87 500,-
Omkostn.: Kr 63 520,-
Total ink omk.: Kr 2 551 020,-
Felleskostn.: Kr 2 021,-
Selger: Torunn Elisabeth Eilert

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 60/60 kvm
Tomtstr.: 687 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 615, bnr. 1
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1111250130

Lys og romslig 3-roms selveierleilighet | Nye vinduer i 2025 | Sentral beliggenhet på Torp |

Andreas Halvorsen v/Aktiv Fredrikstad ønsker velkommen til Torpebergveien 12C! En lys og innbydende 3-roms selveierleilighet med god planløsning og rolig beliggenhet på Torp. Leiligheten byr på en luftig stue med store vinduer fra 2025. Et funksjonelt kjøkken med gode oppbevaringsmuligheter, samt to romslige soverom. Badet er helfliset med varme i gulv, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Her bor du i et veldrevet sameie med kort vei til dagligvare, bussforbindelser, skoler og turområder. En lettstelt bolig som passer både for førstegangskjøpere, par og deg som ønsker en rolig og trygg hverdag i et etablert boområde. Velkommen til visning!

Husk visningspåmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	59
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA totalt: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 60 m² Bad, vindfang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

687 m²

Tomtebeskrivelse

Avkjøring fra kommunal vei til gruset og asfaltert gårdsplass. Parkering til denne leiligheten foregår på østsiden av bygget. Tomten består av gruset/asfaltert gårdsplass, hekker og gjerde. Tomten er fellesareal for beboerne i sameiet.

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.

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 2181 år, gjeldene fra 1981

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2033 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Fstekontrakt datert

31.08.1981.

Beliggenhet

Torpebergveien 12 ligger i et eldre etablert område på Torp bestående av boliger og leiligheter. Utsikt mot nærområdet og normale solforhold på eiendommen. Gang avstand til skoler, barnehage, idrettsanlegg, matbutikker osv. Kort vei til Sarpsborgveien med gode bussforbindelser.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av stål. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Saltak takkonstruksjon oppført med tresperrer med åsbord med over-/underliggere. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Isolert inngangsdør med brannklassifisering. Utgangsdør med 2-lags isolerglass. Utvendig betongtrapp på bygget.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 01.10.2025 av Håvard Hansen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja. Jeg vet ikke helt sikkert men det skulle være noe med skorsreinen innvendig som maatte bli reparert hvis man setter opp ovn. jeg har ikke brydd meg siden jeg ikke ville ha ovn i leiligheten.

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

Svar: Ja, Da vi skiftet vinduer i sommer kom det ei mus til dage men den forsvant fort. i underetasjen var det vel og mus sist vinter,men ikke i 1.etasje.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar: Ja, Vi tok opp laan da vinduene ble skiftet men avdragene er nu i de aktuelle

felleskostnadene.

Tilleggs kommentar

Jeg har ingen flere opplysninger om eiendommen bortsett av at jeg har vært borti at vi betaler ett beløp til bonden bortenfor oss ,vet ikke hva summen er i aaret eller hva man kaller det.

Se vedlagt egenerklæring for ytterligere informasjon

Innhold

2.etg: Bad, vindfang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2

Standard

Velkommen til Torpebergveien 12C – en trivelig og romslig leilighet på Torp! Denne 3-roms selveierleiligheten byr på en gjennomtenkt planløsning, god standard og et hyggelig uteområde. Boligen passer perfekt for deg som ønsker en lettstelt og praktisk leilighet med nærhet til alt du trenger i hverdagen.

Entré / Gang

Leiligheten har en romslig entré med plass til yttertøy og oppbevaring. Herfra har du tilgang til de fleste av leilighetens rom, noe som gir et praktisk og oversiktlig førsteinntrykk.

Stue

Stuen er lys og luftig med store vinduer som slipper inn godt med naturlig lys. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet har en trivelig atmosfære og enkel adkomst til uteplassen – perfekt for rolige ettermiddager og sosiale sammenkomster.

Kjøkken

Kjøkkenet har en tradisjonell og funksjonell utforming med god skap- og benkeplass. Løsningen gir rom for å tilpasse etter egen smak, enten du ønsker å oppgradere innredningen eller åpne opp mot stuen for en mer moderne planløsning.

Bad

Baderommet er helfliset med varme i gulv, dusjhjørne og servant med innredning. Her er det også opplegg for vaskemaskin – en praktisk og effektiv løsning for hverdagen. Overflatene fremstår lyse og tidløse.

Soverom

Leiligheten har to gode soverom med lyse overflater og plass til garderobeløsninger. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, mens det andre rommet passer fint som barne-, gjeste- eller kontorrom.

Uteområde

Fra stuen har du utgang til en lun og solrik uteplass med plass til sittegruppe. Her kan du nyte rolige omgivelser og gode solforhold. Området rundt bygget er pent opparbeidet med grøntarealer og asfalterte gangveier.

Parkering

Det medfølger en plass på fellesarealer rett utenfor leiligheten.

Informasjon fra takstmannen

- Innvendig: Leiligheten innehar en normal standard. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe. Ingen ildsted i leiligheten. Boligen har malt tretrapp fra byggeåret. Formpresset innerdører av typen 3-speils.
- Våtrom: Veggene har fliser. Taket har mdf-panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har servant, toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte i tak og tilluft under dørbord. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i trekonstruksjon i vegg.
- Kjøkken: Kjøkkeninnredning med profilerte eike fronter og benkeplate av laminat. Fliser på vegg over benk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Tekniske installasjoner: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Det er ingen ventiler i leiligheten. Varmtvannstanken er på 200 liter plassert i felles bod. Skjult elektrisk anlegg i leiligheten. El.skap er plassert i utv.bod. Røykvarsler på kjøkkenet og begge soverom. Brannslukningsapparat i leiligheten.
- Tomteforhold: Det er byggegrunn av leirholdige masser. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong. Tomten skråner svakt mot nordøst. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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:

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bygget er utvendig vasket i 2025. Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er registrert områder med dårlig endeved og råteskader i bunn av trekledning. Det gjelder spesielt mot sør ned mot belte/bunnstokk.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Saltak takkonstruksjon oppført med tresperrer med åsbord med over-/underliggere. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er avvik:

Konstruksjonen er kun besiktet fra luke. Det er synlig skjevheter i takkonstruksjonen. Områder hvor det tidligere har vært fuktinnsig

-Innvendig > Overflater: GULV: Parkett og fliser VEGG: Panelplater og fliser TAK:

Mdf-panel Leiligheten innehar en normal standard. Vurdering av avvik: Det er avvik:

Fuktskadet parkett i vindfang. Bruksslitasje på parkettgulv i leiligheten

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen. 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. • Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt retningsavvik på 27mm på kjøkken og 18mm i stue.

-Innvendig > 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. Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad av radongass.

-Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe. Ingen ildsted i leiligheten.

Røykrør til leiligheten er blendet med godkjent lokk. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Feiluke er murt igjen på baderommet. Pipen har en alder som tilsier at den bør rehabiliteres hvis den skal brukes.

-Innvendig > Innvendige trapper: Boligen har malt tretrapp fra byggeåret. Rekkverk på en side. Vurdering av avvik: • Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. • Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke utført håndløper langs vegg, samt at det er åpninger på rekkverk over 10cm. Høyden på rekkverk er under 90cm. Bruksslitasje på inntrinn.

-Innvendig > Innvendige dører: Formpresset innerdører av typen 3-speils. Vurdering av avvik: Det er avvik: Registrert krakkelring av maling på baderomsdør. Dør til det ene soverommet går noe i anslaget. Registrert merker på karm.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Vurdering av avvik: Det er avvik: Manglende mansjetter på varerør i benkeskap på kjøkkenet.

-Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det «klukker» i avløpsrørene og det er tydelig tegn til ikke fungerende lufting av kloakken.

-Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er ingen ventiler i leiligheten. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Manglende ventiler på alle oppholdsrom i leiligheten

-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong. Vurdering av avvik: • Grunnmuren har sprekke-dannelser. Tegn til tidligere setninger som har medført til sprekker i fuger/puss

-Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er stedvis flatt gulv i fallsonen til sluket. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 76mm Vurdering av avvik: Det er

påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er avvik: Registrert spruken/knust mosaikk på gulv. Samt at silikonfug stedvis har løsnet. Det skulle vært utført lokalt fall på 1:50 til sluket

-Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er ikke mulig å se om det er utført membranmansjett som er klemmt i sluket pga flislim/smøremembran. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membranen har en alder som tilsier at den nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

-Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte eike fronter og benkeplate av laminat. Fliser på vegg over benk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Vurdering av avvik: Det er avvik: Skadet sokkel under kum. Bruksslitasje/merker på front under kum, samt at det mangler et hjørneskap på innredning.

Forhold som har fått TG3:

-Utvendig > Nedløp og beslag : Takrenner, nedløp og beslag av stål. Skiftet alt tilknyttet taket i 2016. Vurdering av avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det var krav til snøfangere på taket når dette bli utført i 2016 Konsekvens/tiltak • Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Det må monteres snøfangere for å unngå at det skal oppstå skader personer eller husdyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

-Utvendig > Utvendige trapper:Utvendig betongtrapp på bygget. Vurdering av avvik: • Det er ikke montert rekkverk. Det er manglende rekkverk på utvendig trapp. Trappen har behov for vedlikehold. Konsekvens/tiltak • Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Utføre rekkverk på trapp med hensyn til sikkerhet. Utføre vedlikehold for å bevare levetiden til trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

-Tekniske installasjoner > 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. Skjult elektrisk anlegg i leiligheten. El.skap er plassert i utv.bod.

Forhold som har fått TGIU

-Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av

ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Se tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger parkeringsplass på fellesarealer.

Forsikringsselskap

DnB fremtind

Polisenummer

23830644

Radonmåling

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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)

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad.

Ellers elektrisk oppvarming.

Pipe er ikke feid eller sjekket. Det ble sist tilbudt tilsyn 26.09.2024.

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. og f.gjeld

Kr 2 400 000

Kommunale avgifter

Kr 11 382

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

Totale kom.avgifer inkl eiendomsskatt er kr 12.713,- for 2025.

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

Eiendomsskatt

Kr 1 331

Eiendomsskatt år

2026

Formuesverdi primær

Kr 684 325

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 737 299

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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.

Boenheten

Eierbrøk

57/239

Felleskostnader inkluderer

festeavgift, husforsikring, nedbetaling av lån og generelt vedlikehold til fellesareal

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 021

Andel Fellesgjeld

Kr 87 500

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

29.09.2025

Rentekost. fellesgjeld

Kr 2 700

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameie For Torpebergveien 12

Organisasjonsnummer

912310779

Om sameiet

Styrets tidligere arbeid

- Sameiet har vedtatt å vaske byggets fasade, og satt av inntil kr 16 000 til arbeidet.
- Styreleder legger ut jobben på Mittanbud og inngår avtale med valgt firma.
- Det er vedtatt å få klippet hekken på fellesområdet, med en kostnadsramme på inntil kr 2 500.
- Det er besluttet å kjøpe inn blomster og andre hyggelige elementer for å forskjønne uteområdet.
- Sameiet vurderer på sikt å bytte dører i bygget, men dette er ikke prioritert nå. En eventuell utskifting tas opp igjen ved neste møte.

Styrets planlagte arbeid

- Felles dugnad er fastsatt til 15. juni 2025.
- Formålet er å rydde og kaste gjenstander som ikke tilhører sameiet fra kjelleren.
- Etter dugnaden skal kjellerområdene deles opp og merkes etter hvilken seksjon de tilhører.
- Oppmerking av parkeringsplasser skal utføres, slik at det blir enklere for alle å parkere riktig. Deler av parkeringsplassen tilhører de enkelte seksjonene.
- Alle seksjonseiere skal fortsette å betale fellesutgifter til oppgitt konto som tidligere.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånegiver: DNB Bank
Lånummer: 1516.06.49477
Restsaldo: 344.672,72,-
Restløpetid: 7 år 10 mnd.
Andel restsaldo: 87.500,-

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ingen sikringsorden mot fellesgjeld.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er påkrevd av seksjonseiere å møte opp på dugnad, måke snø fra gårdsplass og klippe gress.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 615, bruksnummer 1, seksjonsnummer 3, festenummer 54 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut. Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen.

Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/615/1/3/54:

31.08.1981 - Dokumentnr: 402920 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 200 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 552

LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Overført fra: Knr:3107 Gnr:615 Bnr:1 Fnr:54 F

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

Festetid: 80 år fra 20 07 1993

Årlig avgift kr 1.395

Undertegnede Hjalmar Torp, Torp Nordre 1652... TORP. bortfester herved til Odd Nilsen, Meltzers gt. 9 OSLO. 2.. et grunnstykke stort 1380,9 m² Torp Nordre Gnr. 15. av sin eiendom Bnr. 1. for et tidsrom av 200 år regnet Ved leietidens utløp har leieren rett til å få fornyet festekontrakten for ytterligere 50 år. Grunnstykket har ifølge kartforretning av 28. juli 1974 følgende mål og grenser: Mot vestnordvest til tomt nr. 29 av 15/1 1-2 32.87.m. Mot nordnordøst til gnr. 15 bnr. 1 2-3 34,40" Mot østsørøst til gnr. 15 bnr. 1 3-4 39,80 Mot sørsørvest til Torpebergveien 41 36,85 Den årlige leieavgift for ovennevnte grunnstykke er kr. 552,00 som erlegges forskuddsvis ukrevet til grunneieren eller den han måtte gi fullmakt innen hvert åra 20. juli Etter utløpet av 10. år, regnet fra festekontraktens inngåelse, og senere hvert 10. 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. Skjønnnet avgis med bindende virkning av to uvillige menn, oppnevnt av sorenskriveren i Sarpsborg, som hvis mennene ikke blir enige, oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnnet utredet 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
assuranscesum. Hvis ikke grunnavgiften erlegges i rett tid, er grunneieren berettiget til i
henhold til tvangsfullbyrdselslovens § 109 uten for- utgående søksmål å sette pantet
til offentlig auksjon for i dettes utbringende å søke fyldest- gjørelse for sitt
tilkommende med renter og omkostninger.

Leieren er til enhver tid underkastet de bestemmelser bygningsmyndighetene i Borge
fast- setter 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. xxxkxwxxdoxmen
xetxxxamablixta, men leieren har rett til fremleie av hele tomten ved overdragelse av
bygningene på tomten. I tilfelle av fremleie inntreder fremleieren i leierens rettigheter og
forpliktelser overfor grunneier. Særlige bestemmelser: Refusjonsplikt for veiy vann
kloakk og eventuelle avgifter av annet slag som myndighetene måtte kreve i
forbindelse med parsellen, påhviler leieren. Leieren står helt fritt når det gjelder
benyttelse av tomten. Denne kontrakt. trer.i.stedet for festekontrakt. av. 8/12-1902-
tinglyst 16/12 1902, tomt nr. 54 av 15/1 som blir å avlyse. I søksmålstilfelle vedtar leier
og grunneier uansett bosted eller oppholdssted Borge forliksråd og og Sarpsborg
sorenskriveri som rett verneeting, etter varsel som for innenbygds- boende 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. Nordre den Som
grunneier: 020727 Vilje Hilmar Torp 20. juli 1981.. Som grunnleier vedtar jeg
foranstående betingelser: Født: 150814 Odd Nilsen Det bekreftes at underskriverne
herav har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at begge er over 21 år. mard
Halsa Monus Lara Tobiassen 02 0449 Som eierens hustru godkjenner jeg kontrakten:
Astrud Torp Astrid Torp

01.12.1987 - Dokumentnr: 404937 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:615 Bnr:47

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:615 Bnr:48

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:3107 Gnr:615 Bnr:1 Fnr:54 F

Gjelder denne registerenheten med flere

RKLÆRING. HJALMAR TORP Navn ODD.STALE NILSEN.. ..personnr. 02.12.59.. eier av
eiendommen adr. gnr. 15..... bnr...! TORPEBERGVETEN..12. tomt nr. 54 erklærer for seg
og etterfølgende festere at nåværende og senere festere av eiendommen gnr. .15...
bnr. 4709 48 adr. Torpebergv. 8.09.10 1652 TORP har rett til å legge og ha liggende
vann- og avløpsledninger (konf. bygningslovens §§ 65 og 66.2.) over eiendommen.

Likeledes rett til å reparere og vedlikeholde disse på betingelse av at alt settes i den stand det var før arbeid var satt i gang og uten utgift for eier av eiendommen gnr. ..15..... bnt. tomt nr. 54.. gnr.15.. Likeledes gis det en stedsevarig rett til adkomst over bnr. tomt nr. 24. for gnr. 15. bnr. 17.09.48. Disse erklæringer kan ikke avleses uten Borge Kommunes samtykke. Eiers underskrift adresse .dato. Cold Steke Nikes Altså: Tomt nr. 54 av gnr. 15 bnr. 1,deles i 3 tonter Tillatelsen gjelder disse 3 tonters rett til å føre kloakk og vannledninger over hverandre Likeledes har disse tre tomter veirett over hverandre. Torp Nordre 6. februar 1984 Som eieri Torp, 20.11.1987 som eier: Jalmar Leker NEI 20 Astria Lop Astrid Torp

22.01.2009 - Dokumentnr: 48573 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 57/239

01.01.2020 - Dokumentnr: 1381009 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:615 Bnr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 3938 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:615 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

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

Det 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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Området er omfattet av Kommuneplan

Fredrikstad 2023 – 2035, vedtatt 15.06.2023

Formål 1001 - Bebyggelse og anlegg og

hensynssone 570 - Hensyn kulturmiljø. 710-Båndlegging, regulering pbl

Bevaring av kulturmiljø H570

a) Nasjonalt Kulturmiljøer av nasjonal verdi. Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak. Generelle bestemmelser for kulturmiljøer bør vektlegges sterkt i områder med hensynssone kulturmiljø.

b) Andre verdifulle kulturmiljøer Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak. Generelle bestemmelser for kulturmiljøer bør vektlegges sterkt i områder med hensynssone kulturmiljø.

Båndlegging til ny veibru over Glomma etter plan- og bygningsloven H710

a) Hensynssonen omfatter areal båndlagt til ny bru over Glomma med tilhørende veianlegg etter pbl. § 11-8 d).

b) Innenfor båndleggingssonen skal det ikke settes i gang tiltak som er i strid med, eller kan hindre/vanskeliggjøre planlegging og utbygging av veiprojektet.

c) Søknader om tiltak som ligger innenfor båndleggingssonen skal forelegges fylkeskommunen for uttalelse før vedtak fattes.

Båndlegging til InterCity og del av rv. 110 etter plan- og bygningsloven H710

a) Hensynssonene omfatter areal båndlagt til InterCity-prosjekter og rv. 110 Simo– St. Croix etter pbl. § 11-8 d).

b) Innenfor båndleggingssonene skal det ikke settes i gang tiltak som er i strid med, eller kan hindre/vanskeliggjøre planlegging og utbygging av InterCityprosjektene og rv. 110 Simo–St. Croix.

c) Energibrønner og andre brønner tillates ikke uten at det foreligger uttalelse fra Bane NOR, samt Statens vegvesen og Viken fylkeskommune for parsell Seut– Rolvsøy.

d) Inntil reguleringsplan for InterCity-prosjektene er vedtatt, skal søknader om tiltak som ligger innenfor båndleggingssonen forelegges Bane NOR, samt Statens vegvesen og Viken fylkeskommune for parsell Seut–Rolvsøy for uttalelse før vedtak fattes. Mindre tiltak unntas fra bestemmelsen. Dette gjelder også normale drifts- og vedlikeholdstiltak på og langs riks-, fylkes-, og det kommunale vegnettet.

e) Tiltak som fremmer byutvikling rundt knutepunkt Grønli skal vurderes spesielt med sikte på å finne løsninger som kan gjennomføres før endelig reguleringsplan for dobbeltspor er vedtatt.

Eiendommen er uregulert.

Reguleringsplaner under arbeid:
1234 Ny bru Omberg -Torp

OBJECTID:23119
OBJTYPE: Reguleringsplanområde
PLANNAVN: Ny bru Omberg - Torp
PLANTYPE:35 - Detaljregulering
PLANSTAT:1 - Planlegging igangsatt
Vertikalnivå2 - På bakkenivå/vannoverflate
Planbestemmelser 4 - På kart og som egen tekst

Formålet med planen er å legge til rette for en ny bru over Glomma mellom Omberg og Torp med tilknytning til hovedveinettet på hver side. Tilrettelegging for gående og syklende inngår også i planen. Østfold fylkeskommune har fått ansvar for å utarbeide reguleringsplan for den nye kryssingen av Glomma i Fredrikstad. Arbeidet er forankret i Bypakke Nedre Glomma som ble vedtatt av Fredrikstad og Sarpsborg kommuner og Østfold fylkeskommune i juni 2015. Kommunen viser til at tiltaket inngår i Bypakke Nedre Glomma fase 2. Bypakke fase 2 ble vedtatt av Fredrikstad og Sarpsborg kommuner og Viken fylkeskommune i perioden desember 2021–februar 2022 og av Stortinget i april 2023.

Områdeanalyse

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet

Eiendommen ligger i en gul støysone fra veg.

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.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at boligbebyggelsen i Torpebergveien 12C er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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.

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

2 400 000 (Prisantydning)

87 500 (Andel av fellesgjeld)

2 487 500 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

62 170 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

63 520 (Omkostninger totalt)

74 420 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
77 220 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 551 020 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 561 920 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 564 720 (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 63 520

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 950 Fotograf

5 750 Kommunale opplysninger

24 950 Markedspakke

6 450 Oppgjørshonorar

2 500 Opplysninger fra forretningsfører

13 500 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse 2.800,- per stk.

0 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 112 825

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 19.900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Jens August Larsen

Daglig leder / Eiendomsmegler

jens.august.larsen@aktiv.no

Tlf: 997 17 879

Ansvarlig megler bistå av

Andreas Strandli-Halvorsen

Eiendomsmeglerfullmektig

andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Tlf: 928 96 443

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

04.11.2025









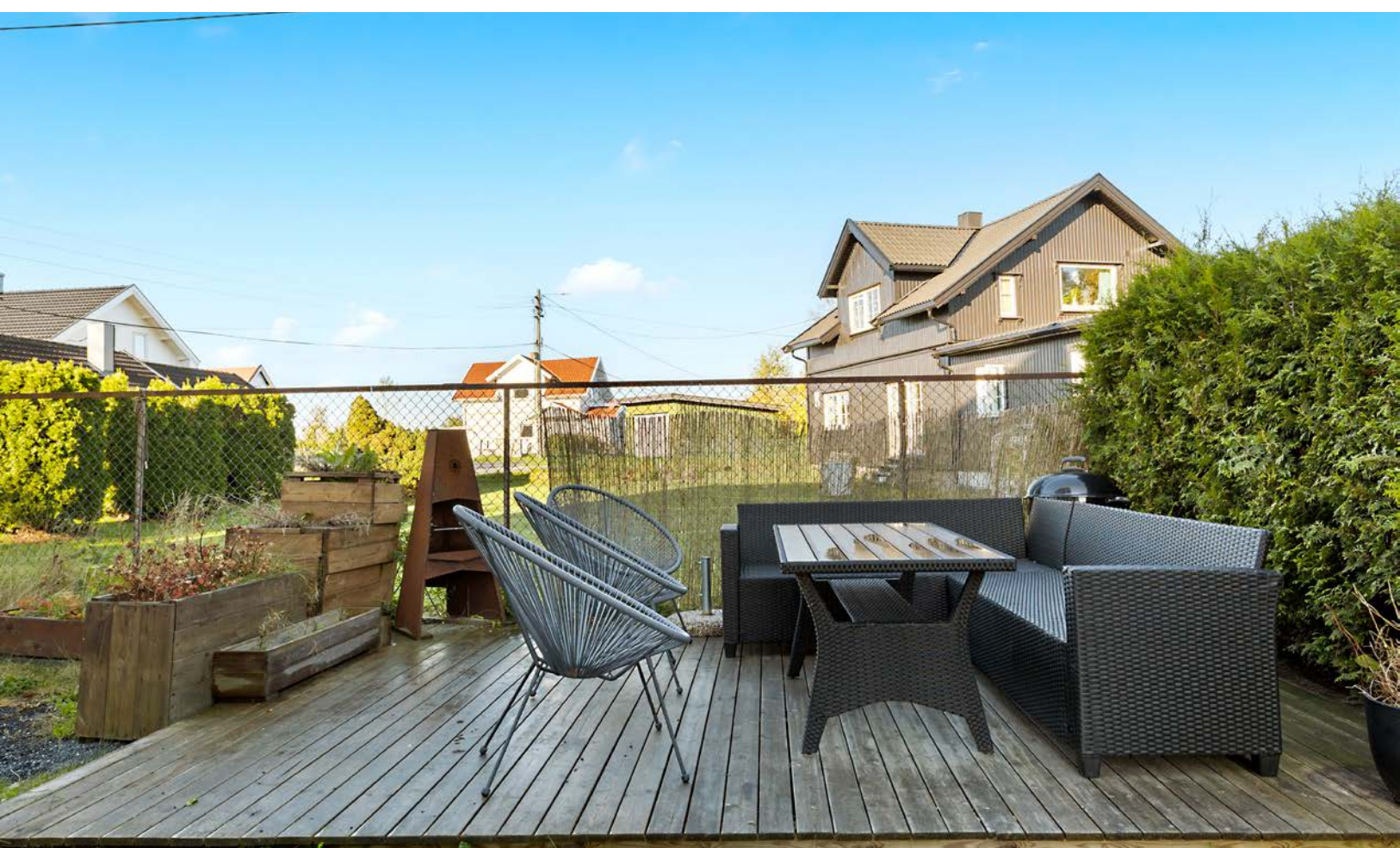


















Vedlegg

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Torpebergveien 12 C, 1658 TORP



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 615, bnr. 1, snr. 3, fnr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 01.10.2025

Rapportdato: 25.10.2025

Oppdragsnr.: 19972-1895

Referansenummer: ZW9219

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



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.

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@inghhansen.no
402 23 246



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

Selveier leilighet i 2.etg i ett eldre boligsameie på Torp i Fredrikstad kommune, bestående av 4 enheter.
Festet tomt som er felles for sameiet med asfaltert/gruset gårdsplass, hekk og gjerde.

Leiligheten har parkeringsplasser på østsiden av eiendommen.
Innvendig innehar leiligheten en generell normal standard.
Bruksslitastjen anses som normal med hensyn til alder.

Utvendig er taktekket skiftet i 2016 og det er utført maling av utvendig fasader i 2017.
Stedvis noen områder med dårlig endeved på trekledning.
Forøvrig fremstår fasader i forventet stand med hensyn til alder.

Selveierleilighet

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Saltak takkonstruksjon oppført med tresperrer med åsbord med over-/underliggere.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Isolert inngangsdør med brannklassifisering.
Utgangsdør med 2-lags isolerglass.

Utvendig betongtrapp på bygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten innehar en normal standard.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.
Ingen ildsted i leiligheten.

Boligen har malt tretrapp fra byggeåret.
Formpresset innerdører av typen 3-speils.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket har MDF-panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte i tak og tilluft under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i trekonstruksjon i vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte eike fronter og benkeplate av laminat.
Fliser på vegg over benk.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Det er ingen ventilering i leiligheten.

Varmtvannstanken er på 200 liter plassert i felles bod.
Skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
El.skap er plassert i utv.bod.

Røykvarsler på kjøkkenet og begge soverom.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong.
Tomten skråner svakt mot nordøst.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

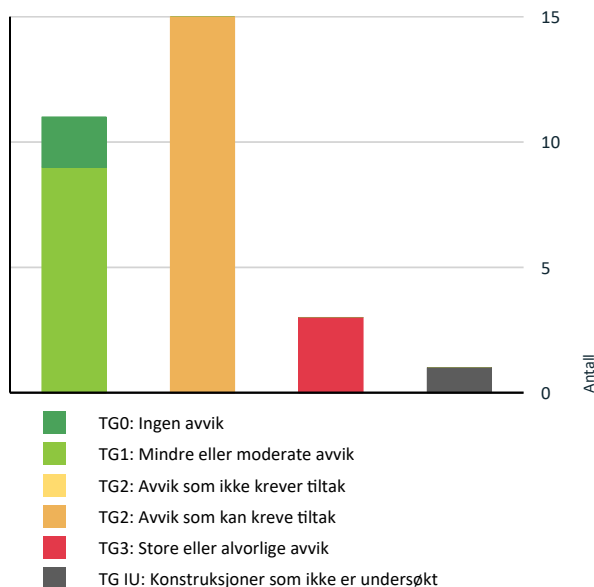
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremlagt tegninger.

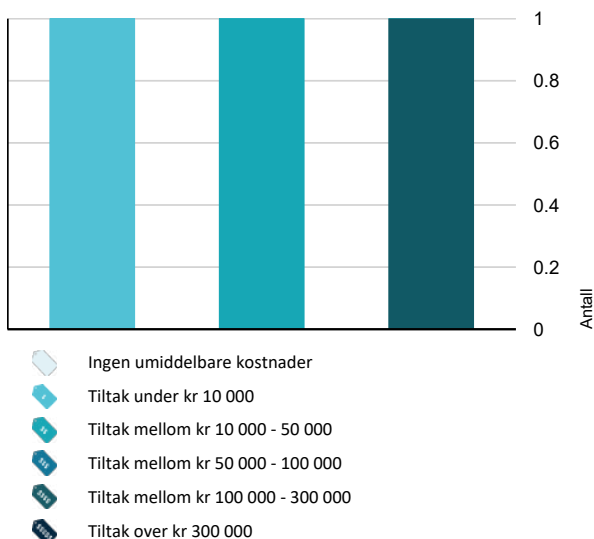
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Standard

Leiligheten innehar en normal standard.

Vedlikehold

Stedvis er det noe dårlig endeved på kledningsbord utvendig.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Skiftet taktekket i 2016.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål. Skiftet alt tilknyttet taket i 2016.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det var krav til snøfangere på taket når dette bli utført i 2016

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det må monteres snøfangere for å unngå at det skal oppstå skader personer eller husdyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bygget er utvendig vasket i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert områder med dårlig endeved og råteskader i bunn av trekledning.

Det gjelder spesielt mot sør ned mot belte/bunnstokk.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Med hensyn til omfanget bør det vurderes å skifte trekledning på hele fasader.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjon oppført med tresperrer med åsbord med over-/underliggere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Konstruksjonen er kun besiktet fra luke.

Det er synlig skjevheter i takkonstruksjonen.

Områder hvor det tidligere har vært fuktinnslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slike skjevheter anses som normalt på slike eldre bygg.

Ingen behov for tiltak, men konstruksjonen må holdes under oppsikt.



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Isolert inngangsdør med brannklassifisering.
Utgangsdør med 2-lags isolerglass.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp på bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er manglende rekkverk på utvendig trapp.
Trappen har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utføre rekkverk på trapp med hensyn til sikkerhet.
Utføre vedlikehold for å bevare levetiden til trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Parkett og fliser
VEGG: Panelplater og fliser
TAK: Mdf-panel
Leiligheten innehar en normal standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

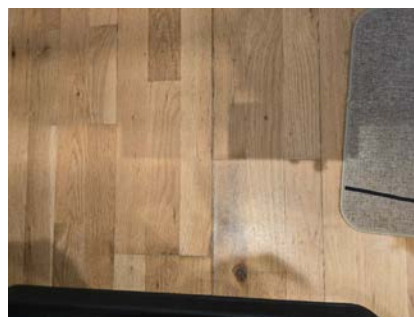
Fuktskadet parkett i vindfang.
Bruksslitasje på parkettgulv i leiligheten.

Stedvis knirk i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt retningsavvik på 27mm på kjøkken og 18mm i stue.

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.

Bygget har trolig vært utsatt for setninger tidligere, dette har medført til skjevheter i konstruksjonen.

Ved renovering av leiligheten kan det vurderes å utføre tiltak med avretting.

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.

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Ingen ildsted i leiligheten.
Røykrør til leiligheten er blendet med godkjent lokk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Feieluke er murt igjen på badet.

Pipen har en alder som tilsier at den bør rehabiliteres hvis den skal brukes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre tiltak slik at feieluke er mulig å åpne/lukke.

Pga alderen til pipen må det vurderes å utføre rehabilitering hvis det skal installeres ildsted i boligen.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeåret.
Rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke utført håndløper langs vegg, samt at det er åpninger på rekkverk over 10cm.

Høyden på rekkverk er under 90cm.

Brukslitasje på inntrinn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Ikke noe behov for å utbedre trappen siden denne var godkjent på oppføringstidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Formpresset innerdører av typen 3-speils.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert krakkelring av maling på badersdør.

Dør til det ene soverommet går noe i anslaget.

Registrert merke på karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene utbedres må det utføres lokale utbedringer.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er stedvis flatt gulv i fallsonen til sluket.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 76mm

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Registrert spruken/knust mosaikk på gulv.
Samt at silikonfug stedvis har løsnet.

Det skulle vært utført lokalt fall på 1:50 til sluket.

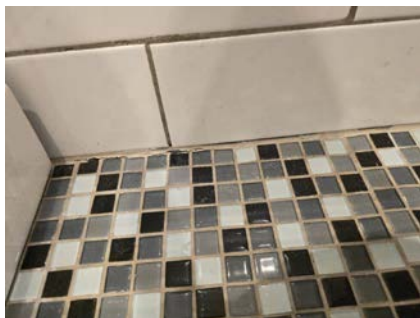
Konsekvens/tiltak

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

Tiltak:

Ved renovering av baderommet må det utføres lokalt fall iht forskriftene.

Silikonfuge kan utbedres lokalt.



2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er ikke mulig å se om det er utført membranmansjett som er klemt i sluket pga flislim/smøremembran.

Vurdering av avvik:

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

Membranen har en alder som tilsier at den nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det må der for medregnes med tiden oppussing av baderommet.



2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i tak og tilluft under dørbord.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i trekonstruksjon i vegg.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte eike fronter og benkeplate av laminat.
Fliser på vegg over benk.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skadet sokkel under kum.
Bruksslitasje/merker på front under kum, samt at det mangler et hjørneskap på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene utbedres må det utføres lokale utbedringer.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende mansjetter på varerør i benkeskap på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere mansjetter slik at det ikke kan oppstå lekkasje i benkeskapet.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det «klukker» i avløpsrørene og det er tydelig tegn til ikke fungerende lufting av kloakken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak på rørsystemet og luftinngang av avløpsrørene må utbedres.

! TG 2 Ventilasjon

Det er ingen ventilering i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Manglende ventiler på alle oppholdsrom i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende utlufting medfører til dårlig luftkvalitet som kan medføre til helseplager, samt fare for fukt og muggdannelse.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter plassert i felles bod.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 3 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.

Skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

El-skap er plassert i utv.bod.

Det er skiftet downlights i stue og kjøkken i 2025.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Spotter i kjøkken og stue som er skiftet i 2025 er ikke utført av elektrofirma.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Det foreligger el.kontroll i 2022

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det bør utføres el.kontroll siden det ikke finnes dokumentasjon og det er utført arbeid av ufaglært på anlegget.

Generell kommentar

Anlegget har en normal standard.

Opgitt prisestimat er for å utføre el.kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 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 forenklete 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.

Røykvarsler på kjøkkenet og begge soverom.

Brannslukningsapparat i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Tegn til tidligere setninger som har medført til sprekker i fuger/puss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbart behov for tiltak.

TG 0 Terrengforhold

Tomten skråner svakt mot nordøst.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

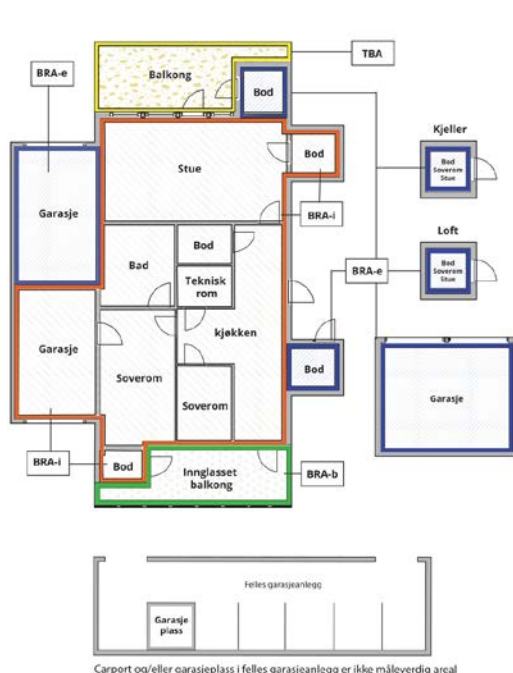
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	60			60	
SUM	60				
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Bad, vindfang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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)
Selveierleilighet	60	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2025	Håvard Hoff-Hansen Elisabeth Eilert	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	615	1	54	3	687 m²	Kommunens kartdata	Festet
Adresse	Festekontrakt				Neste justering	Utløpsdato	
Torpebergveien 12 C					20.07.2033	01.07.2181	
Hjemmelshaver							
Eilert Torunn Elisabeth							
Kommentar							
Tomten er ikke nøyaktig oppmålt, det kan derfor forekomme avvik ved en oppmåling.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Torpebergveien 12 ligger i et eldre etablert område på Torp bestående av boliger og leiligheter. Utsikt mot nærområdet og normale solforhold på eiendommen. Gang avstand til skoler, barnehage, idrettsanlegg, matbutikker osv. Kort vei til Sarpsborgveien med gode bussforbindelser.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.
1 parkeringsplass til leiligheten mot øst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende. Avsatt til bebyggelse og anlegg. Eiendommen ligger i et område med hensynssone kulturmiljø. Eiendommen er båndlagt med hensyn til ny bru over Glomma.

Ligger i et område der det svært ofte kan finnes marin leire.

Om tomten

Avkjøring fra kommunal vei til gruset og asfaltert gårdsplass. Parkering til denne leiligheten foregår på østsiden av bygget. Tomten består av gruset/asfaltert gårdsplass, hekker og gjerde. Tomten er fellesareal for beboerne i sameiet.

Tinglyste/andre forhold

Naboer på nordsiden av eiendommen har tinglyst veirett over østsiden av eiendommen. Det er ikke opplyst om andre heftelser/servitutter på eiendommen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
416 100	2025

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 300 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunale avgifter	30.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Årsmøteprotokoll for eierseksjonssameiet	27.05.2025		Gjennomgått	3	Nei
Formueverdi	01.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	29.09.2025		Gjennomgått	4	Nei
Festeopplysninger			Ikke gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.10.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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:** Bygghverks 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 godkjennelse 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 overgangperiode 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 godkjennelse 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/ZW9219>

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.	
1111250130	

Selger 1 navn
Torunn Elisabeth Eilert

Gateadresse	
Torpebergveien 12C	

Poststed	Postnr
TORP	1658

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 111250130

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

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

Beskrivelse

Jeg vet ikke helt sikkert men det skulle være noe med skorsreinen innvendig som maatte bli reparert hvis man setter opp ovn. jeg har ikke brydd meg siden jeg ikke ville ha ovn i leiligheten.

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

Beskrivelse

Da vi skiftet vinduer i sommer kom det ei mus til dage men den forsvant fort. i underetasjen var det vel og mus sist vinter, men ikke i 1.etasje

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Vi tok opp laan da vinduene ble skiftet men avdragene er nu i de aktuelle felleskostnadene.
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 111250130

Tilleggs kommentar

Jeg har ingen flere opplysninger om eiendommen bortsett av at jeg har vært borti at vi betaler ett beløp til bonden bortenfor oss ,vet ikke hva summen er i aaret eller hva man kaller det.

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torunn Elisabeth Eilert	03f225214fd156550a9c07 540a3faac54de731b3	04.10.2025 07:30:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 111250130

- 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>

ÅRSMØTEPROTOKOLL FOR EIERSEKSJONSSAMEIET FOR TORPEBERGVEIEN 12

Org.nr. 912 310 779

Dato: 27.05.2025

Sted: Torpebergveien 12B

Tilstede:

- Jørgen Sjø Hansen
- Torunn Elisabeth Eilert
- Maria Lyvor

Møteleder: Maria Lyvor

Protokollfører: Maria Lyvor

SAK 1: BEDRIFTSLÅN I SAMEIET

Vedtak:

Sameiet eierseksjonssameiet for torpebergeveien org.nr. 912 310 779 har i dag vedtatt å ta opp lån i DNB Bank ASA, på opptil kr 350 000 for rehabilitering/ nødvendig oppgradering av huset.

Lånets løpetid skal være på 8 år.

SAK 2: ØKNING AV FELLESUTGIFTER

Vedtak:

Sameiet eierseksjonssameiet for torpebergeveien org.nr. 912 310 779 12 har i dag vedtatt å øke fellesutgiftene med kr 1282 for alle seksjoner i sameiet fra og med 01.07.25. Økningen skal bidra til å dekke kostnadene knyttet til sameiets bolig.

Dette er dermed de nye fellesutgiftene for hver seksjon i sameiet:

Torpebergveien 12A: 1764 kr per måned

Torpebergeveien 12B: 2503 kr per måned

Torpebergveien 12C1: 2021 kr per måned

Torpebergveien 12C2: 2052 kr per måned

SAK 3: VALG AV NYTT STYRE

Sameiet eierseksjonssameiet for torpebergeveien 12 har i dag vedtatt nytt styre. Følgende ble enstemmig valgt:

- Styreleder: Maria Lyvor
- Styremedlem: Jørgen Sjø Hansen
- Styremedlem: Torunn Elisabeth Eilert

SAK 4: VEDLIKEHOLD AV SAMEIETS FASADE

Sameiet eierseksjonssameiet for torpebergeveien org.nr. 912 310 779 har i dag vedtatt å leie inn et firma for å vaske huset fasade. Alle har ensidig blitt enig om å betale opptil kr 16 000 for vask av huset fasade. Det er vedtatt at styreleder, Maria Lyvor, legger ut jobben på Mittanbud og skriver avtale med et firma som kan utføre ønsket tjeneste.

SAK 5: VEDLIKEHOLD AV SAMEIETS UTEOMRÅDER

Sameiet eierseksjonssameiet for torpebergeveien org.nr. 912 310 779 har i dag vedtatt å betale inntil kr 2500 for å få klippet hekken våres ute.

ANNET.

- Det skal være en felles dugnad 15.juni 2025. Målet for dugnaden er å rydde, samt. Kaste alt som ikke tilhører oss fra kjelleren. Deretter dele inn hvilke områder i kjelleren som tilhører hvilken seksjon i sameiet.
- Det kan kjøpes inn litt diverse blomster, annet hyggelig til uteområdet vårt.
- Sameiet ønsker å bytte dører. Dette er ikke prioritert per nå. Vi vurderer likevel å bytte de verste dersom vi har økonomi til dette. Det vil ellers bli tatt opp igjen ved neste møte.
- Vi markerer opp parkeringsplasser slik at det blir enklere for alle å parkere riktig. Samt. Deler inn parkeringsplassene til hver enkelt seksjon.
- Alle skal betale fellesutgifter til kontoen månedlig.

BUDSJETT 2024

POST	BELØP	KOMMENTAR
Forsikring	17 210	Felles bygningsforsikring
Tomteleie	10 155	Årlig festeavgift
Annet (vedlikehold, drift, m.m).	2500	Innkjøp av nødvendig utstyr for å fjerne skadedyr i boligens felles kjeller. Innkjøp av planter til boligens uteområde.

Rørlegger	10 125	Reparering av frosne rør i sameiets felles kjeller.
Totale kostnader	39 990	

BUDSJETT 2025

POST	BELØP	KOMMENTAR
Lånekostnader	61 512	Renter og avdrag – kr 5126 per måned
Forsikring	18 537	Felles bygningsforsikring
Tomteleie	10 155	Årlig festeavgift
Annet (vedlikehold, drift, m.m)	26 000	Buffer til løpende vedlikehold og diverse
Totale kostander	116 204	

Saldo pr. 27.05.2025: kr 66 848.

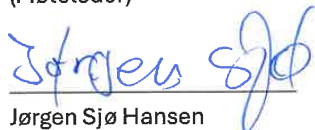
Møtet ble hevet kl. 19.30

Torp, 27.05.2025

Signaturer:



Maria Lyvor
(Møteleder)



Jørgen Sjø Hansen
(Møtedeltaker)

Torunn Elisabeth Eilert
Torpebergveien 12 A
1658 Torp

Vår referanse: 1111250130 Vår saksbehandler: Andreas Strandli-Halvorsen Telefon: 928 96 443 Vår dato: 29.09.2025

Megleropplysninger på Torpebergveien 12C - gnr. 615, bnr. 1, fnr. 54, snr. 3 i Fredrikstad kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Torunn Elisabeth Eilert	Torpebergveien 12 A, 1658 Torp	29.12.1950

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på

Styreleder Maria Lyxø

Informasjon om eiendommen firemannsbolig med felles uteplass

Sameiets eiendommer:

Sameiets org.nr: 912310779 Tomten er eiet festet Ja

Navn på bortfester: Johan Torp Festekontrakten utløper: har ingen dato

Har sameiet mottatt nabovarsel?

Ja
☒ Nei

Foreligger det ferdigattest?

Ja
☒ Nei

Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?

☒ Ja
Nei

Forsikring for sameiet

Har sameiet hussoppforsikring?

Ja
☒ Nei

Parkering og garasje

Medfølger det p-/garasjeplass?

☒ Ja

Plassens nummer: ikke nummerert

Hvordan blir kjøper eier av plassen? ☒ Nei følger med en parkeringsplass

Er det mulig for el-bil lading i sameiet? ☒ Ja ☒ Nei Evt. ekstra kostnad:

Dyrehold

Er dyrehold tillatt? ☒ Ja ☐ Nei

Fremleie/godkjennelse

Er fremleie tillatt? ☒ Ja ☐ Nei Evt. vilkår for fremleie?

Kreves styregodkjenning av ny eier? ☒ Ja ☐ Nei

Lån, andel fellesgjeld og formue

Sameiets långiver(e): DNB Saldo: Nedbet. dato: 350000

Rentesats: Avdrag: Bet. f.o.m.: September 2025 til 2033

1

2

(se vedlegg for nedbetalingsplan)

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? ☒ Ja ☐ Nei

Hva er seksjonens andel fellesgjeld? Kr 87 500

Har sameiet formue? ☒ Ja ☐ Nei Kr 60000 Kr seksti tusen

Fellesutgifter og andre kostnader

Fellesutgifter pr. mnd. 2021,- Er det restanse? ☒ Ja ☐ Nei

Forfallsdato: innen slutten av inneværende måned Ingen fast dato.

Avregnes fellesutg.? ☒ Ja ☐ Nei Er det planlagt endringer av fellesutg.? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis ja, ny fellesutgift:

Når trer eventuell endring i kraft?

Poster til skattemeldingen

Seksjonens renteinntekter

kr: Ingen

Seksjonens renteutgifter

kr: ca. 2700 4/- i 2026
for lån i banken

Gebyr

Tas det et gebyr for eierskiftet?

Ja
☒ Nei

Tas det et gebyr for
opplysningene?

Ja
☒ Nei

Eventuelle andre gebyrer:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny
eier

**For Torunn Elisabeth
Eilert**

Fredrikstad 13.10.25 

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- ☐ Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- ☐ Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- ☐ Kopi av vedtekter/husordensregler
- ☐ Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- ☐ Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Fredrikstad og Hvaler



Andreas Strandli-Halvorsen
Eiendomsmeglerfullmektig
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 615/1/54/3

Eierrepresentant: Eilert Torunn E

Regningsmottaker: Eilert Torunn E

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	615	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	54	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	3				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
146868568	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		57

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
EILERT TORUNN E	Torpebergveien 12C	1658 TORP	1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.01.2026	1/4	0	kr 117,00
1103	RENOVASJON - 360 L	1,00 360 l	kr 5 654,00	01.01.2026	1/4	0	kr 1 767,00
60	ESkatt Bolig	416 100,00 0/00	kr 3,20	01.01.2026	1/1	0	kr 1 331,00
4260	VANN - BOLIG	100,00 M3	kr 16,80	01.01.2026	1/1	0	kr 1 932,00
4360	AVLØP - BOLIG	100,00 M3	kr 32,18	01.01.2026	1/1	0	kr 3 701,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.01.2026	1/1	0	kr 1 471,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.01.2026	1/1	0	kr 2 394,00

kr 12 713,00



Eiendomsstatus, ordre 8781740

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 615	Bnr: 1	Fnr: 54	Snr: 3
Adresse:	Torpebergveien 12C, 1658 TORP		
Areal matrikkelenhet:	687 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: 570 - Hensyn kulturmiljø 710 - Båndlegging, regulering pbl
Reguleringsplaner:	Vedtatt:	Formål: Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan:		
Reguleringsplaner under arbeid: 1234 Ny bru Omberg - Torp		Varslet igangsatt: 19.02.2025

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 30.09.2025

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Torpebergveien 12C, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 615/1/54/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-29



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



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Torpebergveien 12C, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 615/1/54/3

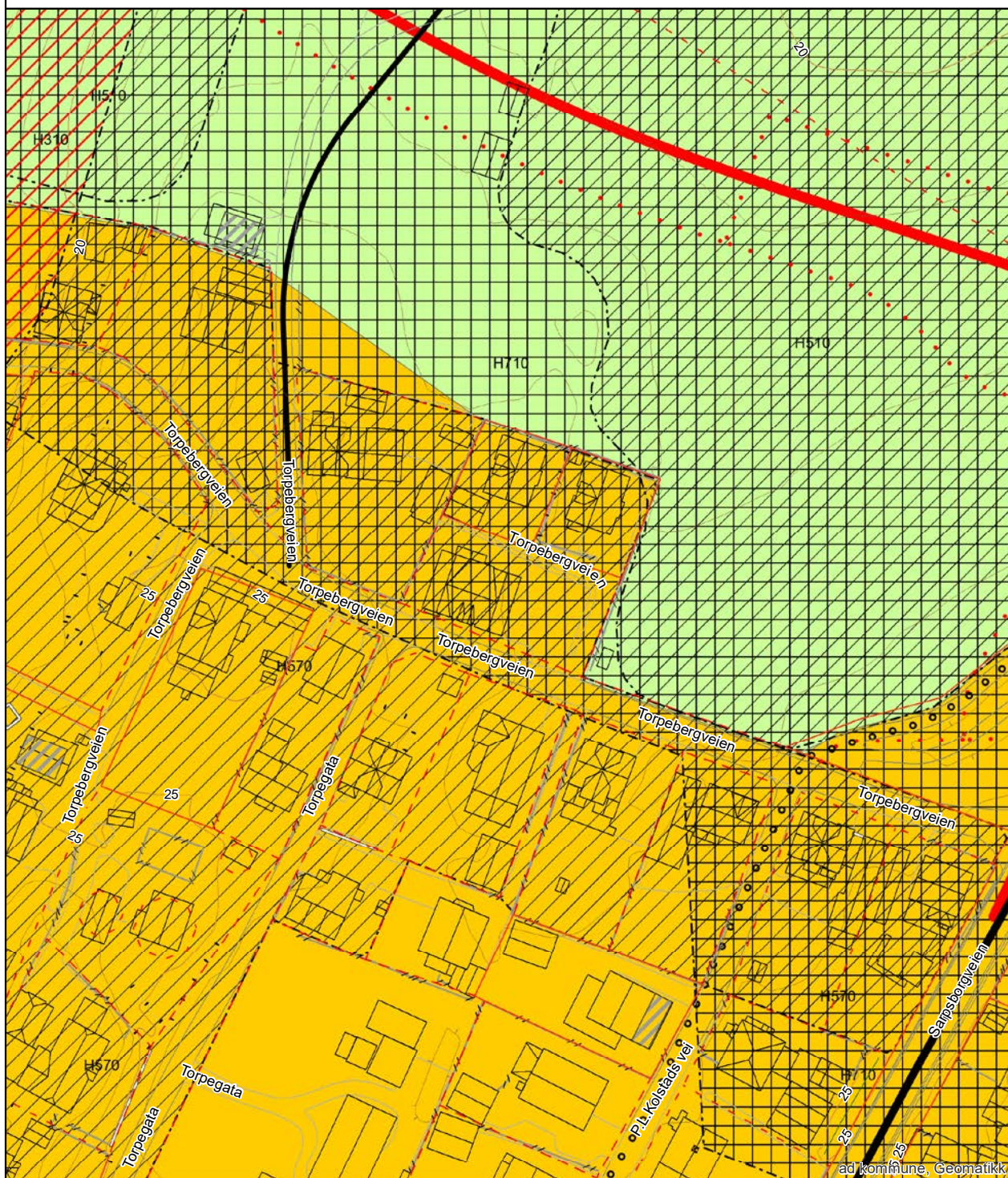
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-29



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.



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-615/1/54/3, Torpebergveien 12C, 1658 TORP



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	22.09.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.09.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	Vær oppmerksom



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.

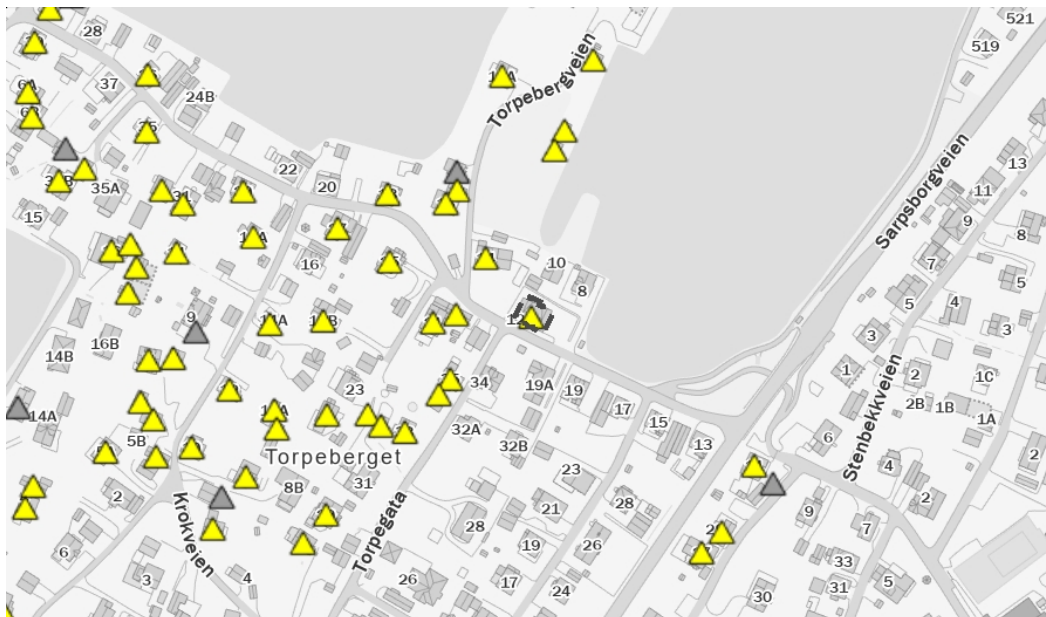
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.3 km
Flomfaresoner	22.09.2025	Ikke funnet	0.28 km
Forurenset grunn	22.09.2025	Ikke funnet	0.42 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	22.09.2025	Ikke funnet	0.63 km
Kvikkleire	22.09.2025	Ikke funnet	0 km
Skredfaresoner	22.09.2025	Ikke funnet	75.9 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	0.32 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.

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket: 08.09.2025

Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

 Ruin eller fjernet objekt
  Annet SEFRAK-bygg
  Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Radonutsatt område

Sist sjekket:

22.09.2025

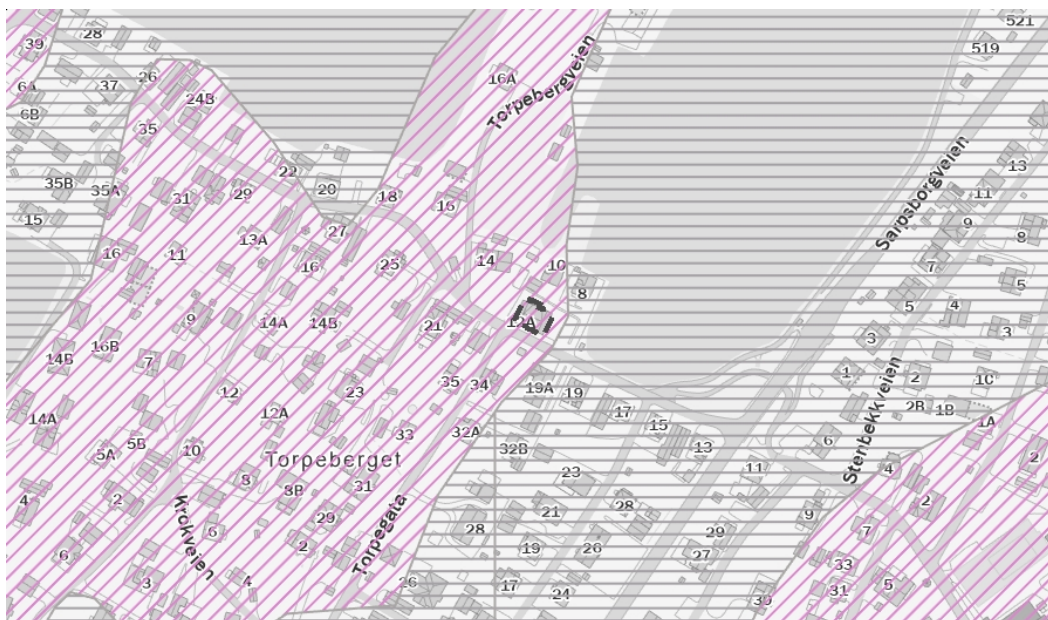
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

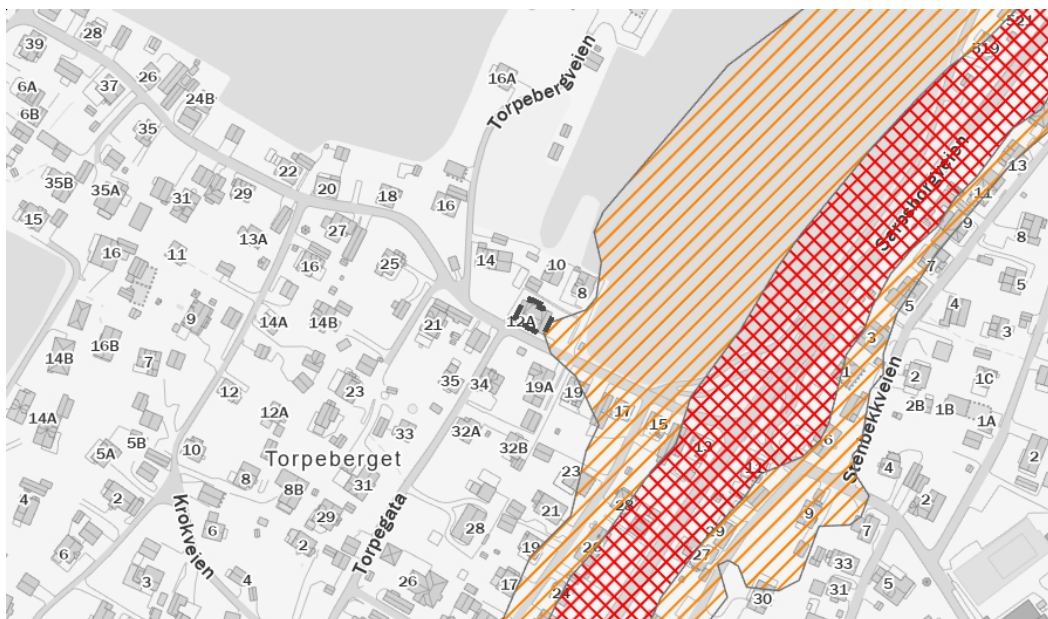
Beskrivelse

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 kjenne tegne 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 forhøyd 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)

Støysoner

Sist sjekket:	26.05.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

	Gul støysone		Rød støysone
---	--------------	---	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetraffikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

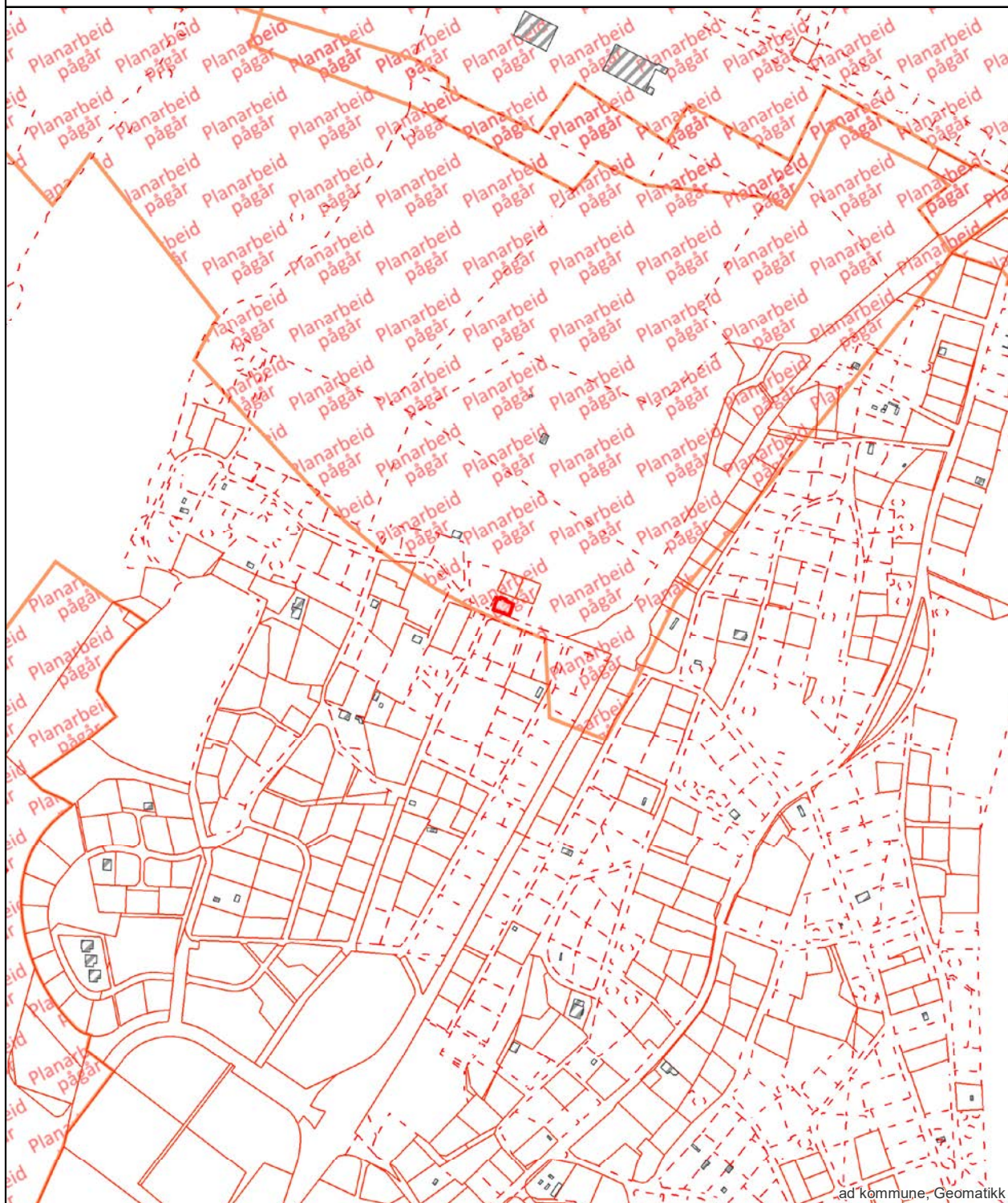
Adresse: Torpebergveien 12C, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 615/1/54/3

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-09-29



Planident: 1234
Plannavn: Ny bru Omberg - Torp

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



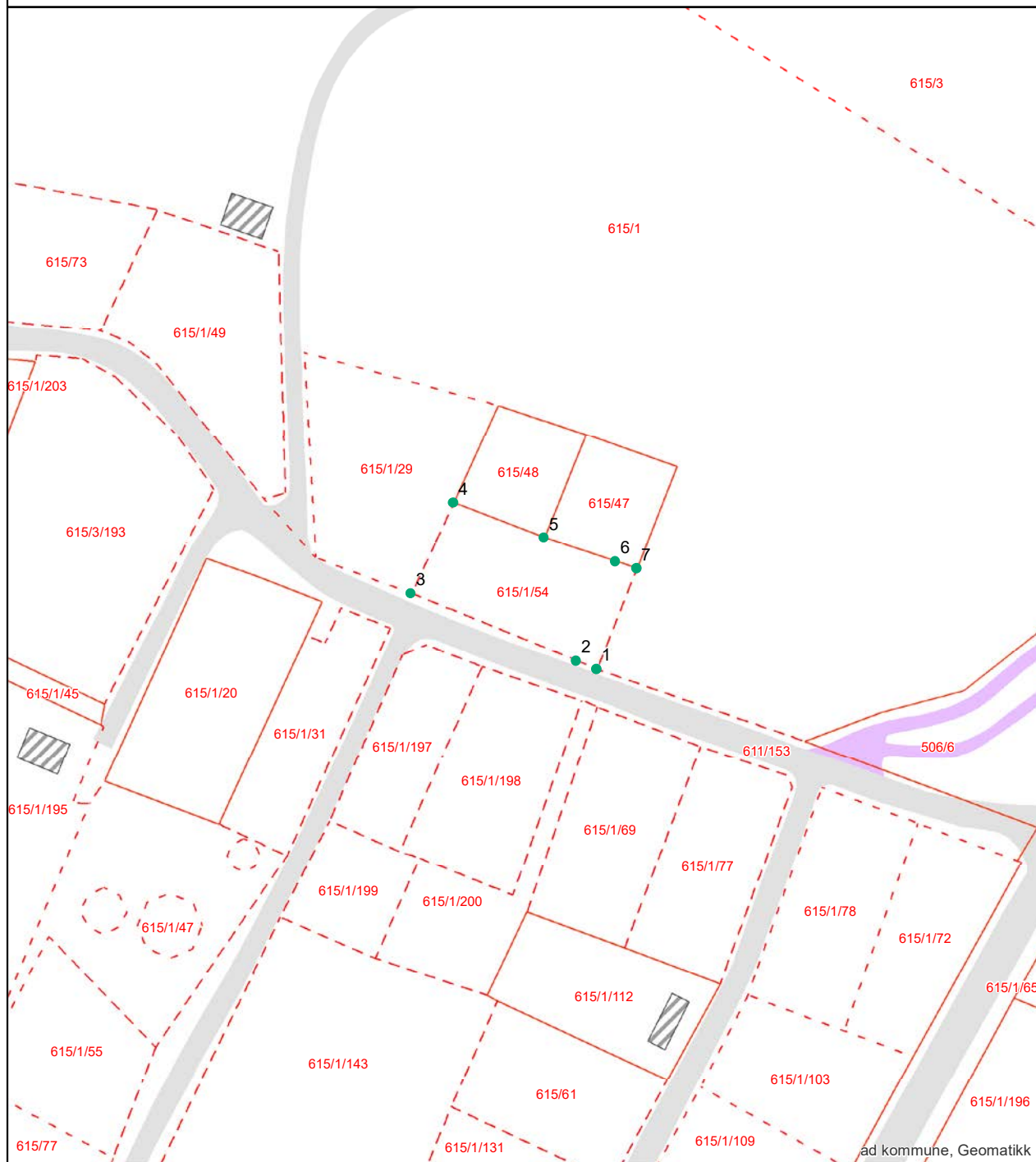
ad kommune, Geomatikk

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
 Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
 Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6569221.30445	615188.558769	Ikke spesifisert	3.99	Umerket		Analytisk plotter	22	0
2	6569222.8289	615184.878473	Jord	32.85	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
3	6569235.19792	615154.467034	Ikke spesifisert	18.44	Umerket		Analytisk plotter	22	0
4	6569251.89982	615162.27278	Jord	17.88	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
5	6569245.43521	615178.933907	Jord	13.81	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
6	6569241.19084	615192.062688	Jord	4.07	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
7	6569239.87171	615195.905098	Jord	19.98	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0

Grunnkart

Adresse: Torpebergveien 12C, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 615/1/54/3



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-09-29



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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-615/1/54/3

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	20.01.2009	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
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
TORUNN ELISABETH EILERT		F - Fester	B - Bosatt		1/1

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
TORUNN ELISABETH EILERT		SF - Fester registrert hos skattemyndighetene	B - Bosatt		0/0

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	20.01.2009	20.01.2009	Jnr 24/2008	

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	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146868568	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk

Bygning 146868568: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	256.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	256.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☒

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	10.11.2020	10.11.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	57.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	128.0	0.0	128.0	0.0
H01	2	128.0	0.0	128.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Torpebergveien	12C		1658 TORP



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 planprogramet	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: Geovest 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	Hevn
	P	Parkering
	KS	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GR	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	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
På bakken	På bakken
Bro	Bro
Fjernveg	
Hovedveg	
Samleveg	
Gang- og sykkelveg	
Sykkelveg	
Turveg/turdrag	
Kollektivtrasé	
Jernbane	
Farled	
Småbåthavn	
Kollektivnutepunkt	

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREA FORMULA

BEBYGGELSE OG ANLEGG

[illegible]

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

[illegible]

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

[illegible]

HFNSYNCSGMEF

FLAYER...

[illegible]

 Planerings för regelinspårare under arbete



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

MEINE JEDIGE PLATZ, LINIE UND PUNKT REGELNDE PLIN						
Platz	Linie	Punkt	Regelnde Plin	Regelnde Plin	Regelnde Plin	Regelnde Plin
1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64	64

Handelsname Handelsform						Therapeut. Wirkung, bei der Anwendung wichtige
Supplementärbestandteile	001				0010101	
Supplementärer Bestandteil	001				0010101	
Supplement	001				0010101	
Supplement	001				0010101	
Supplement	001				0010101	
Supplement	001				0010101	
Supplement	001				0010101	
Supplement	001				0010101	
Supplement	001				0010101	
Supplement	001				0010101	
Supplement	001				0010101	
Supplement	001				0010101	
Supplement	001				0010101	
Supplement	001				0010101	
Supplement	001				0010101	
Supplement	001				0010101	
Supplement	001				0010101	
Supplement	001				0010101	
Supplement	001				0010101	
Supplement	001				0010101	
Supplement	001				0010101	
Supplement	001				0010101	



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

www.planlegging.no



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

	Fastmerker		Område for industrilager		Rasteplass		Kulturminne(*)
	Reguleringsplan - juridiske punkter		Område for fritidsbebyggelse		Parkeringsplass		Fiskebruk
	Vegstenging av veg, avkjørsel		BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER		Kollektivanlegg		Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
	Avkjørsel		Offentlig barnehage		Busstreminal		Naturvernområde(på land)
	Brukar		Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)		Bussholdeplass		Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Tunnellåpning		Offentlig institusjon(sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)		Drosjeholdeplass		Klimaverzone
	Grensepunkter		Offentlig kirke		Jernbane		Område for steinbrudd og masseuttak
	Off. godkj. grensemerke		Offentlig forsamlingslokale(kino, teater mv.)		Sporveg-/forstadsbane		Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Bolt		Offentlig administrasjon		Havneområde		Område for reindrift
	Kors		BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTTIG FORMÅL		Kai		Pelsdyranlegg
	Grensestein/-røys		Almennyttig barnehage		Småbåtanlegg(landdelen)		Handelsgartneri
	Grensemerke, annen type		Almennyttig undervisning(skole, universitet mv.)		Trafikkområde i sjø og vassdrag		Område for særskilte anlegg
	Juridiske linjer		Almennyttig Kirke		Skipsled		Taubane
	Sti		Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)		Havneområde i sjø		Fornøylespark
	Regulert tomtgrense		Almennyttig administrative bygg		Offentlig småbåthavn(*)		Område for vindkraft
	Eiendomsgrense som skal oppheves		OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER		Annet trafikkområde i sjø/vassdrag		Annet spesialområde
	Grense for restriksjonsomr.		Hotell med tilhørende anlegg		Annet trafikkområde(på land)		FELLESOMRÅDER
	Grense for bevaring		Bevertning		FRIMRÅDER		Felles avkjørsel
	Bygg som skal bevares		OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER		Park		Felles adkomst(*)
	Byggegrense		Garasjeanlegg		Turveg		Felles gangareal
	Grenser, bygg, fjernes		Bensinstasjon		Skilype		Felles parkeringsplass
	Byggelinje/-grense		Annet byggeområde		Anlegg for lek		Felles lekeareal for barn
	Tre		LANDBRUKSOMRÅDER		Anlegg for idrett og sport		Felles gårdsplass
	Stoyskjerm		Område for jord- og skogbruk		Leirplass		Fellesareal for garasjer
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Område for jordbruk(*)		Annet friområde		Felles grøntareal
	Reguleringsplan bestemmelser		Område reindrift		Friområde i sjø og vassdrag		Annet fellesareal for flere eiendommer
	Reguleringsplangrenser		Område for gartneri		Badeområde		KOMBINERTE FORMÅL
	Formålsgrenser		Område for parsellhager		Småbåthavn		Bolig/Forretning
	Jernbanelinjer		Annet landbruksområde		Regattabane		Bolig/Forretning/Kontor
	Jernbanelinje		OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER		Annet friområde i sjø og vassdrag		Bolig/Kontor
	Situasjonslinjer, jernbane		Kjøreveg		SPESIALOMRÅDER		Bolig/Offentlig
	Eiendomsgrenser		Gate med fortau		Privat vei		Forretning/Kontor
	Målte grenser		Annen veggrunn		Privat parkering(*)		Forretning/Kontor/Industri
	Målte grenser		Gang-/sykkelvei		Park(*)		Forretning/Industri
	Ikke-målte grenser		Sykkelvei		Parkbøtte i industristrek		Forretning/Kontor/Offentlig
	Frihåndstegnede grenser		Gangvei		Campingplass		Forretning/Offentlig
	Kommunegrenser		Kjørbar gang-/sykkelvei(*)		Friluftsområde(på land)		Kontor/Industri
	Reguleringsplan - bestemmelser		Fortau(*)		Friluftsområde i sjø og vassdrag		Kontor/Offentlig
	Fareområde		Gateun		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig		Kontor/Bensinstasjon
	Restriksjonsområde		Torg		Golfbane		Offentlig/Almennyttig
	Bevaringsområde		Forts..		Grav- og urnelund		Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon)
	Fornøyleområde				Privat småbåtanlegg(land)		Annet kombinert formål
	Røkkeløgeområde				Privat småbåtanlegg(sjø)		Unyansert formål(kun for eldre planer)
	Reguleringsplan - formal				Område for anlegg i grunnen		Reguleringsplaner
	BYGGEOMRÅDER				Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet		Vannflater
	Område for boliger med tilhørende anlegg				Drikkevannsmagasin		Vannflater
	Frittliggende småhusbebyggelse				Vann- og avlepningsanlegg		Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
	Konsentrert småhusbebyggelse				Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg		
	Blokkbebyggelse				Anlegg for telekommunikasjon		
	Garasjer i boligområder				øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar		
	Område for forretning				Område og anlegg for drift av radionavigasjonsmidler utenfor flyplass		
	Område for kontor						
	Forts..						



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 06. oktober 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 615 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 54 **Seksjonsnr.:** 3
Adresse: Torpebergveien 12C, 1658 TORP

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	615	Bnr.:	1	Fnr.:	54	Snr.:	3
Adresse:		Torpebergveien 12 C					

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 tilbud, dato: 26.09.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:		Ukjent:	☒
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	☒	Sist tilbud, dato: 26.09.2024	

Med vennlig hilsen

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



Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

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

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

Med hilsen Geomatikk



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Eilert Torunn E

Torpebergveien 12c

1658 Torp

Adresse: Torpebergveien 12 (- -)
Bygningsnr: 146868568
Eiendom: 615 / 1 / 54 / 3
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Ikke utført 26.09.2024
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 03.10.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Luna Sangiorgio
Avtale nr: 29865

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.



DAGBOKFØRT

01.DES87 04937

SORENSKRIVEREN I
SARPSBORG A.93

ERKLÆRING.

HJALMAR TORP

Navn ..ODD STÅLE NILSEN.....personnr. .02.12.54..[REDACTED].....

eier av eiendommen adr. ...TORPEBERGVEIEN...12.....

gnr. .15..... bnr. .1..... tomt nr. .54.....

erklærer for seg og etterfølgende festere at nåværende og senere festere

av eiendommen gnr. .15..... bnr. ...47.09.48

adr. ...Torpebergv. 8.09.10.....1652 TORP

har rett til å legge og ha liggende vann- og avløpsledninger

(konf. bygningslovens §§ 65 og 66.2.) over eiendommen.

Likeledes rett til å reparere og vedlikeholde disse på beting-

else av at alt settes i den stand det var før arbeid var satt

i gang og uten utgift for eier av eiendommen

gnr. .15..... bnr. .1..... tomt nr. 54.....

Likeledes gis det en stedsevarig rett til adkomst over

gnr. 15..... bnr. 1..... tomt nr. 54..... for

gnr. 15..... bnr. 47.09.48.

Disse erklæringer kan ikke avleses uten Borge Kommunes samtykke.

Eiers underskrift

adressedato.....

Odd Ståle Nilsen

Altså: Tomt nr. 54 av gnr. 15 bnr. 1, deles i 3 tomter. Tillatelsen gjelder

disse 3 tomters rett til å føre kloakk og vannledninger over hverandre

Likeledes har disse tre tomter veirett over hverandre.

Torp Nordre 6. februar 1984

Som eier:

Hjalmar Torp
Hjalmar Torp
020727 [REDACTED]

Torp, 20.11.1987

som eier:

Astrid Torp
Astrid < Torp



Dok. avg. kr. 100,-

Tomt nr. 54 av gnr. 15 bnr. 1.

DALBCKFØRT

314088102920 4,34

SØRENSKRIVEREN I
SARPSBORG

FESTEKONTRAKT

Undertegnede Hjalmar Torp, Torp Nordre 1652 TORP

bortfester herved til Odd Nilsen, Meltzers gt. 9 OSLO 2

et grunnstykke stort 1380,9 m² av sin eiendomTorp Nordre Gnr. 15 Bnr. 1 for et tidsrom av 200 år regnet
fra 20. juli 1981.

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

Grunnstykket har ifølge kartforretning av 28. mai 1974 følgende mål og grenser:

Mot vestnordvest til tomt nr. 29 av 15/1 1-2 37,87 m

Mot nordnordøst til gnr. 15 bnr. 1 2-3 34,40 "

Mot østsørøst til gnr. 15 bnr. 1 3-4 39,80 "

Mot sørsørvest til Torpebergveien 4-1 36,85 "

Den årlige leieavgift for ovennevnte grunnstykke er kr. 552,00
som erlegges forskuddsvis ukrevet til grunneieren eller den han måtte gi fullmakt innen
hvert års 20. juli

Etter utløpet av 10. år, regnet fra festekontraktens inngåelse, og senere hvert 10. 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. Skjønnets avgis med bindende virkning av to uvillige menn, oppnevnt av sorenskriveren i Sarpsborg, som hvis mennene ikke blir enige, oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnets utredet av vedkommende rekvisit.

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 tvangsfullbyrdslovens § 109 uten forutgående søksmål å sette pantet til offentlig auksjon for i dettes utbringende å søke fyldestgjørelse 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 overleie~~ 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 for vei, vann, kloakk og eventuelle avgifter av annet slag som myndighetene måtte kreve i forbindelse med parsellen, påhviler leieren. Leieren står helt fritt når det gjelder benyttelse av tomten.

Denne kontrakt trer i stedet for festekontrakt av 8/12 -1902 tinglyst 16/12 - 1902, tomt nr. 54 av 15/1 som blir å avlyse.

I søksmålstilfelle vedtar leier og grunneier — uansett bosted eller oppholdssted — Borge forliksråd og Sarpsborg sørenskriveri 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 Nordre den 20. juli 1981.....

Som grunneier:

020747111
020727 [redacted]

Hjalmar Torp
Hjalmar Torp

Som grunnleier vedtar jeg
foranstående betingelser:

Født: 150814 [redacted]

Odd Nilsen
Odd Nilsen

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

Harald Kalsen-Monnes
02 0449 [redacted]

Lars Tobiassen

Som eierens hustru godkjenner jeg kontrakten:

Astrid Torp
Astrid Torp
040828 [redacted]

Den Norske Stats Husbank:

Tomtefesteloven av 30/5 - 1975 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet er avtalt.

Tomten skal ikke kunne kreves ryddet så lenge det hviler lån i Husbanken på bygningene.

Torp Nordre den 20. juli 1981.


Hjalmar Torp

LANDKREDITT:

✓ En generell vikelse for bortsatte og bortsettende tomter på gnr. 15 bnr. 1, Torp Nordre i Borge er gitt mot pant i tomtenes grunnleier. Tinglyst 28/5 1955.

JOHAN G. TORP:

En generell vikelse, for alle rettigheter, for bortsatte og bortsettende tomter på gnr. 15 bnr. 1-3-10-23-24, i følge skjøte tinglyst 26. mars 1963.

Pant forbeholdes i grunneierens rett til festeavgiften. Tinglyst 1/9 1965.



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: Torpebergveien 12C
1658 TORP**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Strandli-Halvorsen**Telefon:** 928 96 443
E-post: andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre