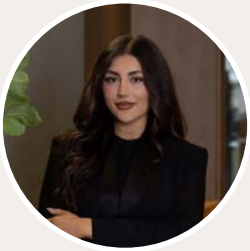




aktiv.

Torpebergveien 39, 1658 TORP

**Sjarmerende og innholdsrik
enebolig | Dobbel garasje | Utsyn
mot elven | 5 terrasser |
Barnevennlig**



Eiendomsmeglerfullmektig

Mariel Warda

Mobil 981 30 876

E-post mariel.warda@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 140,-
Total ink omk.: Kr 6 141 140,-
Årlig festeavgift: Kr 2 342,-
Selger: Rolf Arne Sekkelsten
Jorunn Anne Sekkelsten

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1891
BRA-i/BRA Total 160/245 kvm
Tomtstr.: 1009 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 615, bnr. 1
Fnr.: 167
Oppdragsnr.: 1111260027

Sjarmerende og innholdsrik enebolig | Dobbel garasje | Utsyn mot elven | 5 terrasser |

Velkommen til Torpebergveien 39! En lys og sjarmerende enebolig med solrike terrasser og balkonger, opparbeidet hage med epletrær og flott utsikt mot Glomma. Her får du fleksible romløsninger, dobbelgarasje, kjeller med vaskerom og innredet garasjedel med egen inngang. Eiendommen ligger i et barnevennlig og trygt område med flotte turmuligheter langs elven rett utenfor døren.

Høydepunkter:

- Dobbelgarasje
- Innredet garasjedel med egen inngang
- 5 terrasser/balkonger
- Fantastisk utsikt mot Glomma med fine turmuligheter
- Stor, opparbeidet og solrik tomt med epletrær og hyggelige hageområder
- Barnevennlig og trygt nabolag
- Lys og luftig stue/spisestue med utgang til stor veranda
- Romslig kjøkken med flere muligheter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	62
Nabolagsprofil	94
Budskjema	164

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 160 kvm

BRA - e: 85 kvm

BRA totalt: 245 kvm

TBA: 56 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 20 kvm Entré, Bod, vaskerom

1. etasje

BRA-i: 89 kvm Hall m/trapp, bad, stue/spisestue, kjøkken

2. etasje

BRA-i: 51 kvm Stue, innredet rom, soverom 1, soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 kvm

2. etasje

12 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 58 kvm Garasje, kjøkken/oppholdsrom, bad/vaskerom

2. etasje

BRA-e: 27 kvm Garderobe, oppbevaring, bod. Tatt i bruk som soverom, stue og kontor (ikke godkjent til rom for varig opphold).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det understrekes at soverom i kjeller er registrert som tilleggsdel/bod og ikke har tilfredsstillende rømningsvindu. Takstmannen antar at rommet vil la seg bruksendre ved å søke om rømning i annenvert oppholdsrom da det er rømning direkte ut i det fri i tilstøtende rom. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse i tilstandsrapport. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1009 kvm

Tomtebeskrivelse

Festet tomt. Det er gruset innkjøring og gårdsplass. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker, hekk m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten. Eiendommen tilfredsstillende 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

Årlig festeavgift

Kr 2 342

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 200 år, gjeldende fra og med 1891

Regulering av festeavgift

Neste regulering av festeavgiften skjer 20.12.2028 i henhold til tomtefesteloven på reguleringstidspunktet.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten. Innløsningssum er ikke oppgitt og må avklares med bortfester.

Festekontrakt datert

01.09.1891.

Bortfester transportgebyr

Kr 900

Beliggenhet

Her får du en sjelden drømmebeliggenhet på Torp, med sol og utsikt med Glomma som nærmeste nabo. Eiendommen ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Torp i Fredrikstad, kjent for sitt trygge og familievennlige bomiljø. Her bor du i en skjermet gate med lite trafikk, hovedsakelig bestående av eneboliger og tomannsboliger, samtidig som du har kort vei til alt som gjør hverdagen enkel.

Fra boligen har du utsikt mot Glomma, og nærområdet byr på flotte tur og rekreasjonsmuligheter langs Glommastien, perfekt for gåturer, løpeturer eller sykkelturet langs elven. I tillegg ligger båthavn og fine naturområder i nærheten. Torp skole ligger kun en kort og trygg gåtur unna, og det finnes flere barnehager i området. Like i nærheten finner du også Torp idrettsplass med gode aktivitetsmuligheter for både store og små.

Hverdagen blir enkel med både Rema 1000 og Coop Extra like i nærheten, samtidig som du har kort vei til Sarpsborg og Fredrikstad sentrum med buss og bil. Oslo er aldri langt unna, bare litt over en time med bil eller tog. Her får du en attraktiv kombinasjon av rolige omgivelser, gode oppvekstvilkår og nærhet til byliv.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig: Byggegrunn av løsmasser. Grunnmur av granitt, betong/mur og Leca. Støpt dekke til grunn i kjeller. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Heldekkende beslag over pipe. Vinduer i tre, med og uten isolerglass. Verandadører og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Garasje: Byggeår: 2005 Støpt plate til mark. Ringmur av Leca. Vegger av bindingsverk. Saltak tekket med betong takstein. Motoriserte porter. Del av bygget leies ut. Det foreligger bruksendring og ferdigattest på garasjen inkludert utleiedel. Det gjøres ikke teknisk vurdering av tilleggsbygninger (anneks, boder, garasjer, uthus m.m.), kun en enkel beskrivelse. Dette gjelder også selv om disse byggene inneholder bad, kjøkken

osv. Det kan derfor være avvik og feil på disse byggene og rom som ikke er registrert i rapporten. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 16.03.2026 av Erik Pedersen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020 Firmanavn: Sarpen Eiendom
Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av bad.

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

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

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja, kan være litt skjevt støpt i garasjegulv.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja, kan bli noe vann i teknisk rom i kjeller når det er kraftig regnvær, men det trekker seg fort ned i bakken.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja, har registrert en sjelden gang mus i kjelleren.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023 Firmanavn: Henriksen brenselforretning og varmesenter. Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av pipe.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Utne Elektro as. Beskrivelse av arbeidet: Montert utelamper på garasje og hovedhus.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Bygget ut veranda 2. etasje. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Bygget ut veranda.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? Ja, boligen er radongodkjent av Norsk Radonvern AS i 2016.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innhold

Enebolig

Kjeller etasje: Entre, vaskerom, bod 1, bod 2, utgang

1. Etasje: Entre/gang, bad, spisetue, stue, kjøkken, 2 terrasser

2. Etasje: Entre, stue, innredet rom, 2 soverom, 2 balkonger

Garasje

1. etasje: Dobbeltgarasje samt innredet del med kjøkken, bad/vaskerom og oppholdsrom. Det gjøres oppmerksom på at kjøkkenløsningen er omsøkt men ikke godkjent av kommunen.

Loft: Innredet og benyttet som soverom, stue og kontor. Omsøkt, men ikke godkjent til rom for varig opphold. I godkjente tegninger er arealet angitt som garderobe, oppbevaring og bod.

Det gjøres oppmerksom på at den innredede delen ikke er godkjent som egen boenhet.

Standard

Entré / gang

Boligen ønskes velkommen via en innbydende entré med gulv i rustikk bruddskifer og vannbåren varme. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Bad 1. etasje

Nytt bad fra 2020 med vannbåren varme i gulv. Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med servant.

Kjøkken

Romslig kjøkken fra 2010 med hvite profilerte fronter og integrerte hvitevarer. Nedfelt oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Plassert i tilknytning til spisestuen, noe som gir en sosial og praktisk løsning. Gulvet i kjøkken, stue og spisestue ble nylig slipt i 2026 og fremstår som lyst og innbydende.

Stue / spisestue

Lys og romslig stue og spisestueløsning med god takhøyde og naturlig inndeling mellom sonene. Vedovn bidrar til en lun atmosfære, og fra spisestuen er det utgang til en solrik terrasse.

Stue 2. etasje

Romslig og lys stue med utgang til overbygget balkong hvor du kan nyte utsikten mot Glomma.

Soverom / innredet rom

2. etasje inneholder to godkjente soverom, hvorav ett har egen balkong, samt et ekstra rom som i dag er innredet og benyttet som kontor eller soverom. Dette rommet er på byggetegninger oppført som bad og er ikke godkjent til varig opphold.

Kjeller, vaskerom og boder

Innredet kjeller med egen inngang. Kjelleren inneholder blant annet vaskerom, toalett, servant og gode oppbevaringsmuligheter. Det er varme i gulvet i kjelleretasjen samt utvendig ved inngangspartiet. I kjelleren finnes også et rom som tidligere har vært innredet og benyttet som soverom. Rommet er på tegninger oppført som bod og er ikke godkjent til varig opphold.

Garasje / innredet del:

I tilknytning til dobbelgarasjen finnes en innredet del med egen inngang og privat terrasse. Arealet fremstår som en selvstendig enhet med kjøkken, bad og oppholdsrom. Det gjøres oppmerksom på at delen ikke er godkjent som egen boenhet eller hybel. Det foreligger ferdigattest for bruksendring til oppholdsrom og bad, men innredningen slik den fremstår i dag, herunder etablering av kjøkkenløsning, er ikke i samsvar med godkjenningen.

Loftsetasjen er innredet og benyttet som soverom, loftstue og kontor. I godkjente tegninger er arealet angitt som garderobe, oppbevaring og bod, og er ikke godkjent til rom for varig opphold. Kjøkkenet har hvite profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Badet er flislagt med gulvvarme, dusjkabinett, gulvmontert WC og servant med underskap, samt opplegg for vaskemaskin. Gulvene er en kombinasjon av laminat og keramiske fliser med varmekabler, som gir en praktisk og komfortabel standard.

Utvendig og uteområder:

Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med hage og flere uteplasser. I 2022 ble det oppført ny terrasse/veranda på eneboligen samt terrasse til garasjedelen. I 2025 ble inngangspartiet og området i hagen oppgradert med belegningsstein, noe som gir et helhetlig og ryddig uttrykk.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger som har bevart sjarmen samtidig som den gir moderne komfort. Det ble oppført tilbygg i 1999. Samtidig ble taket lagt om, vinduer og dører skiftet ut, boligen etterisolert med 5 cm, samt kledd med ny gips og utvendig panel.

Det gjøres oppmerksom på at det er stilt krav om ferdigattest for tiltakene før de kan tas i bruk, og at dette ikke foreligger.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

-Innvendig: På gulv er det overflater av heltre gulv, fliser, skiferstein, parkett og laminat. Veggoverflater av malt miljøstrie, malt brystningspanel, malt panel og fliser. I tak er det malt panel og slettmalte flater. Lukkede trapper i tre mellom etasjene. Pipe rehabilitert i 2023.

-Varmekilder: Peisovn med glassfelt i stue. Vannbåren gulvvarme i hall m/trapp og i hele kjeller. Elektriske varmekabler på bad. For øvrig elektrisk oppvarming.

-Våtrom: Vaskerom med opprinnelig høy alder, modernisert i 2026. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og opplegg for vaskemaskin. Bad fra 2020. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

-Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra ca. 2010. Kjøkkenet har profilerte fronter og heltre benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

-Tekniske installasjoner: Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange og kobber. Blanding av nyere og eldre vannrør. Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1990-tallet. Vannbåren varme via el-kjel. Sikringsskap med automatsikringer.

-Tomteforhold: Drenering med ukjent alder. Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

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 > Takteking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Beskrivelse Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det er værslitte vindskier og toppbord

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

-Utvendig > Veggkonstruksjon: Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Beskrivelse Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning var en vanlig utførelsesmåte på oppføringstidspunktet og i tråd med datidens byggeskikk. Krav til lufting og fuktsikring har blitt skjerpet i senere tid, og forholdet vurderes derfor opp mot dagens anbefalinger.

-Utvendig > Vinduer: Vinduer med rammer og karmen i tre, med og uten isolerglass, fra nyere og eldre dato. Beskrivelse Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det

er sprekker i trevirket. Noe kondenssskader observeres. Avvikene gjelder enkelte eldre vinduer.

-Utvendig > Dører: Ytterdører i tre. Verandadører og terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2011. Beskrivelse Vurdering av avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Verandadør i stue i 2. etasje lar seg ikke lukke helt (vrider).

-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse bak garasje på 15 kvm. Terrasse ved inngangsparti på 9 kvm. Fra stue i 1. etasje er det utgang til terrasse på 20 kvm. Fra stue i 2. etasje er det utgang til veranda på 9 kvm. Fra det ene soverommet i 2. etasje er det utgang til veranda på 3 kvm. Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Stedvis noe værslitt rekkverk på terrasse.

-Innvendig > Pipe og ildsted: Peisovn med glassfelt i stue/spisestue. Pipe rehabilitert i 2023. Ferdigattest foreligger. Beskrivelse Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

-Innvendig > Kryp kjeller: Fra vaskerom er det adkomst til kryp kjeller. Beskrivelse Vurdering av avvik: Det er ikke adkomst til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren. Det er manglende fuktsperre på bakken.

-Innvendig > Innvendige trapper: Lukkede trapper i tre mellom etasjene. Beskrivelse Vurdering av avvik: Det er avvik: Trappene har en del slitasjegrad.

-Innvendig > Andre innvendige forhold: Skadedyr. Beskrivelse Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Eierne opplyser at de en sjelden gang har registrert mus i kjeller.

-Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange og kobber. Blanding av nyere og eldre vannrør. Beskrivelse Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder kun de eldste rør.

-Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger

-Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen ventileres naturlig. Tilluft via klaffeventiler i yttervegger. Beskrivelse Vurdering av avvik: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. 2. etasjen mangler tilluft via fast ventilering.

-Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Beskrivelse Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

-Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Vannbåren varme via el-kjel. Beskrivelse Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

-Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Drenering med ukjent alder. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng' Beskrivelse Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det måles forhøyede verdier i kjeller. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av granitt, betong/mur og Leca. Beskrivelse Vurdering av avvik: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmuren har sprekkdannelser.

-Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Beskrivelse Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

-Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Flis på vegger og slettmalt tak. Beskrivelse Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fuger. Noe misfarging i silikon/fuger. Stedvis noe sprang over tillatte grenser.

-Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning fra ca. 2010. Kjøkkenet har profilerte fronter og heltre benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Beskrivelse Vurdering av avvik: Det er påvist at overflater har noe skader.

Forhold som har fått TG3:

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt dekke til grunn i kjeller. Etasjeskillere av tre. Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålaser i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel. Beskrivelse Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Størst avvik på høydeforskjell er målt på kontor som har over 30 mm. Konsekvens/tiltak For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

-Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Vaskerom med opprinnelig høy alder. Rommet er modernisert i 2026. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og opplegg for vaskemaskin. Beskrivelse Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Den nye forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt og sluk. Et våtrom har begrenset med levetid. Konsekvens/tiltak Andre tiltak: Dersom våtrommet skal tilfredsstillende dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Forhold som har fått TG IU:

-Utvendig > Takkonstruksjon/Lof:Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Beskrivelse Saltakkonstruksjon. Ikke eget loft å undersøke da taket innvendig går helt til mønet.

-Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot yttervegg.

-Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot yttervegg.

Helse, miljø og sikkerhet

Boligen er radongodkjent av Norsk Radonvern AS i 2016. Det anbefales dog å måle radonnivået ca. hvert femte år.

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det er avvik i rømningsveier. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Soverommet i kjeller er ikke godkjent til varig opphold og har ikke har tilfredsstillende rømningsvindu.

Rekkverk på verandaene er målt til ca. 85 og 88 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter. Det aktuelle rekkverket er likevel utført i samsvar med byggt tekniske forskrifter som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Konsekvens/tiltak:

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav. Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav. Soverommet i kjeller må bruksendres.

Se vedlagt salgsoppgave for ytterligere informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Dobbelgarasje og biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Peisovn med glassfelt i stue. Vannbåren gulvvarme i hall m/trapp og i hele kjeller. Elektriske varmekabler på bad. For øvrig elektrisk oppvarming

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 990 000

Omkostninger kjøper

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

151 140 (Omkostninger totalt)

168 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

170 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 141 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 158 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 160 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 22 461 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Totale kommunale avgifter inkl eiendomsskatt: kr 29 668

-Branntilsyn 1 LØP kr. 488

-Renovasjon- 140 L kr. 3 919

-Eskatt bolig kr. 7 207

-Vann - Bolig kr. 3 464

-Vann fastgeb. Bolig kr. 1 243

-Avløp - Bolig KR. 10 513

-Avløp fastgeb. Bolig kr. 2 834

Eiendomsskatt

Kr 7 207 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 110 945 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 443 779 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 615, bruksnummer 1, festenummer 167 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. 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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/615/1/167:

01.09.1891 - Dokumentnr: 800030 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 200 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 30

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1381009 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:615 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 3938 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:615 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Se vedlagt festeavtale i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på flere punkter.

I 2. etasje viser mottatte tegninger bad og soverom. I dag er det ikke etablert bad i etasjen, og ett av rommene som på tegning er angitt som soverom benyttes som balkong. Rommet som er oppført som bad er i dag innredet og benyttet som kontor, og har tidligere vært brukt som soverom. Rommet er ikke godkjent til varig opphold, blant annet som følge av manglende lysforhold/vindusareal etter gjeldende krav.

I den innredede delen i garasjen er loftsetasjen i godkjente tegninger angitt som oppbevaring, bod og garderobe. Loftet er i dag innredet og benyttet som soverom, loftstue og kontor. Etasjen er omsøkt, men ikke godkjent til rom for varig opphold.

I kjelleretasjen er det et rom som i byggetegningene er oppført som bod. Rommet har tidligere vært innredet og benyttet som soverom, men er ikke godkjent til varig opphold. Det kan i enkelte tilfeller søkes om bruksendring. Kjøper overtar ansvar og

risiko knyttet til eventuell videre bruk og godkjenning.

Tilbygg / endringer:

Eiendommen har gjennomført flere tilbyggetiltak over tid. I 1999 ble det oppført tilbygg til boligens 1. etasje. I 2009 ble det oppført tilbygg i to etasjer med opplett på tak. I 2011 ble planlagt tilbygg ikke gjennomført, og det ble i stedet etablert veranda på vestfasaden i 1. og 2. etasje.

Tiltakene er godkjent av kommunen, men det er stilt krav om ferdigattest før de kan tas i bruk. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for disse tiltakene.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (garasjedel), basert på vedtak av 08.12.2016. Ferdigattesten gjelder oppholdsrom og bad. Innredningen slik den fremstår i dag, herunder kjøkkenløsning, er ikke i samsvar med godkjenningen.

Det foreligger også ferdigattest for rehabilitering av pipe, godkjent i 2023.

For øvrige tiltak, herunder tilbygg utført i 1999 og 2009 samt endringer i 2011, er det stilt krav om ferdigattest før tiltakene kan tas i bruk. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for disse tiltakene.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. 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.

For ytterligere informasjon vises det til vedlagte vedtak i salgsoppgaven

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

-Kommuneplan: Området er omfattet av Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035, vedtatt 15.06.2023

Formål/hensynssone:

1001 - Bebyggelse og anlegg

Hensynssoner:

310 - Ras- og skredfare

570 - Hensyn kulturmiljø

Skredfare H310

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

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.

-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 et Aktsomhetsområde for kvikkleire

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet

Eiendommen er registrert med Andre SEFRAK-bygg. Se punktet Verneklasse/SEFRAK for mer informasjon.

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 gjøres spesielt oppmerksom på at tidligere utleid del i garasjen, som fremstår som en egen leilighet, ikke er godkjent som egen bruksenhet. Se ellers punktet om ferdigattest for ytterligere informasjon. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at 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

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

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

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag for gjennomføring av salgoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

9 900 Fotograf
5 950 Kommunale opplysninger
24 950 Markedspakke
6 950 Oppgjørshonorar
13 950 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger/overtakelse kr. 1900 per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
17 250 Utlegg takst/tilstandsrapport
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 104 700

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13 950

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Mariel Warda
Eiendomsmeglerfullmektig
mariel.warda@aktiv.no
Tlf: 981 30 876

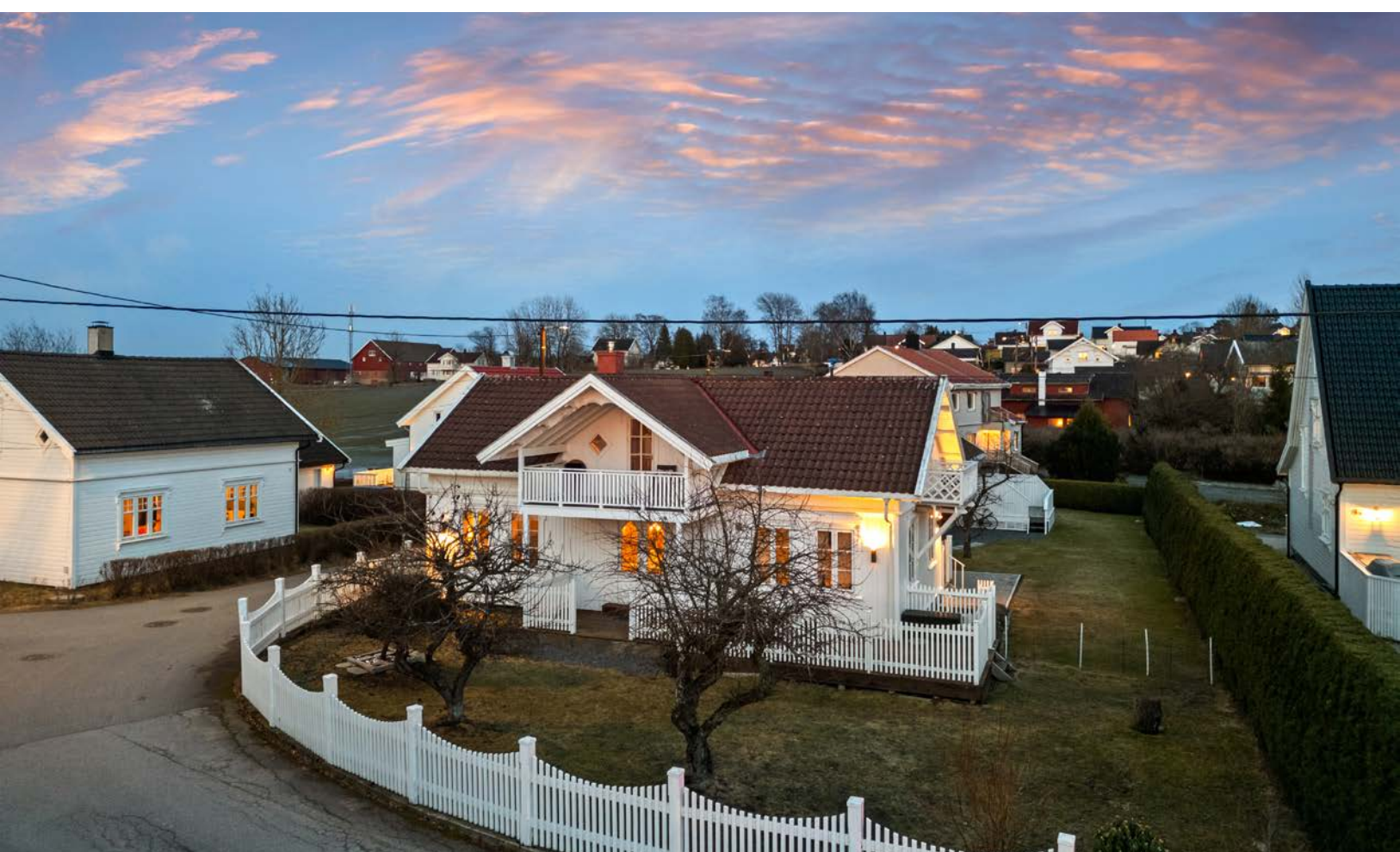
Marius Martin Myren
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
marius.martin.myren@aktiv.no
Tlf: 476 45 774

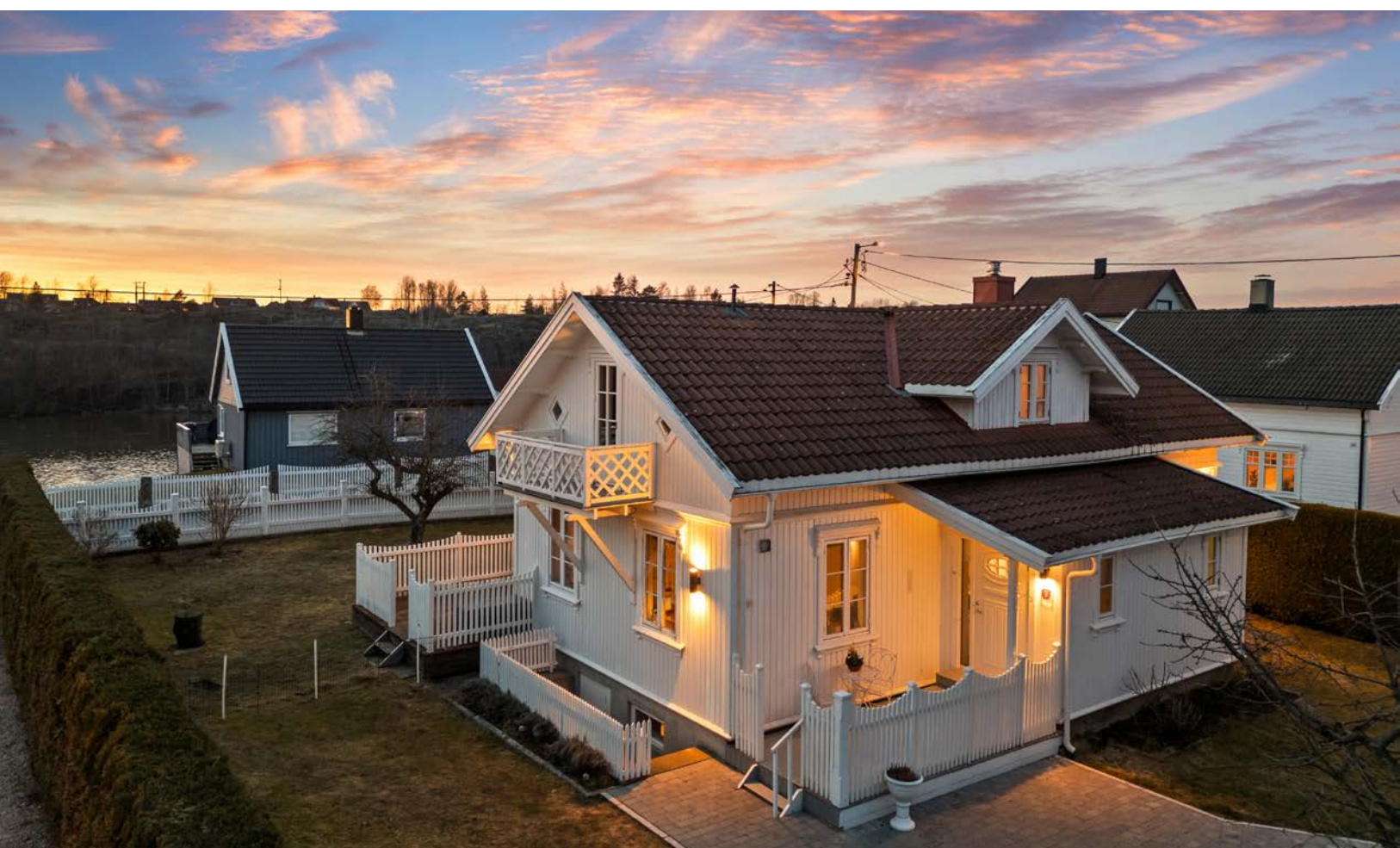
Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

27.03.2026

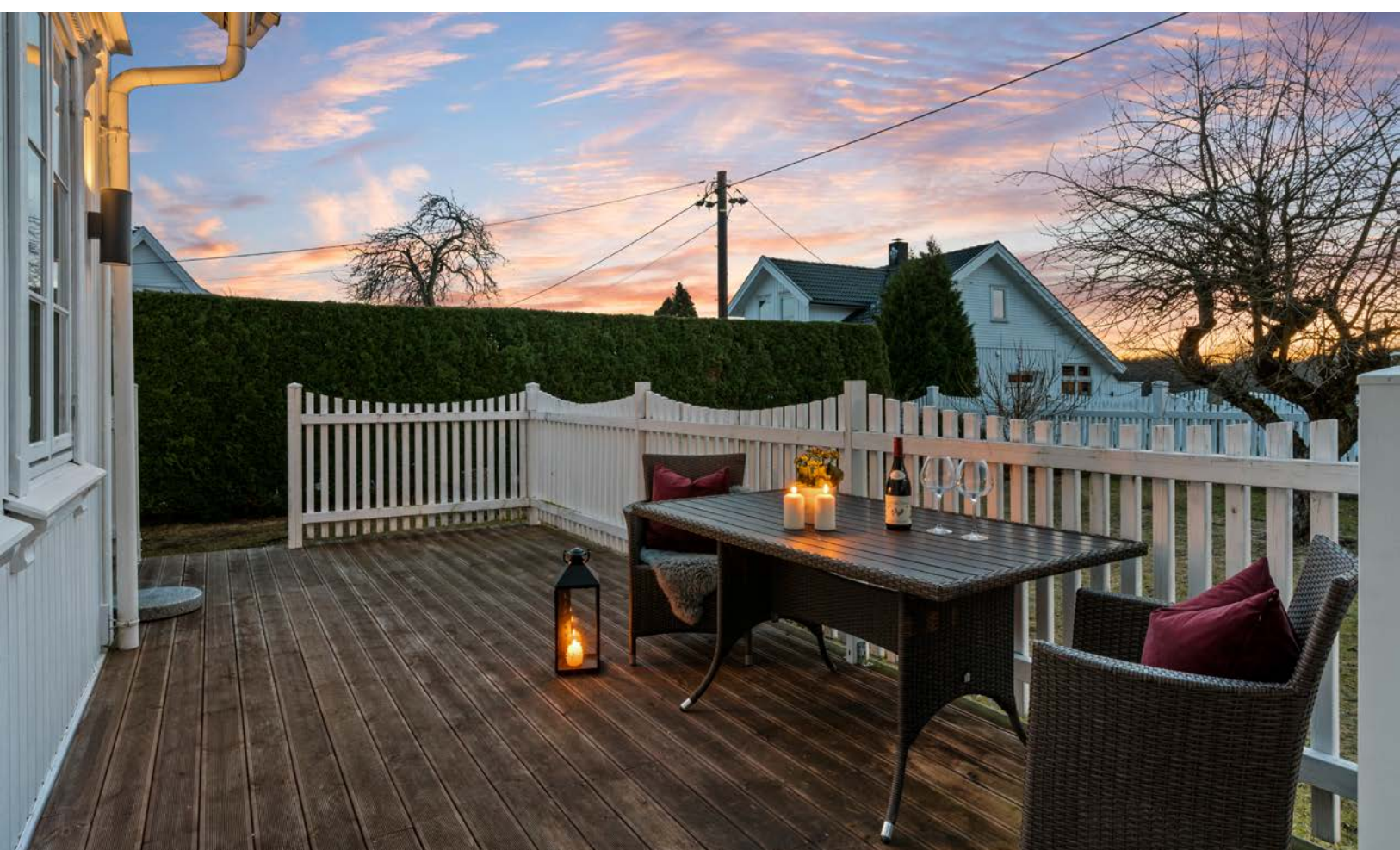
















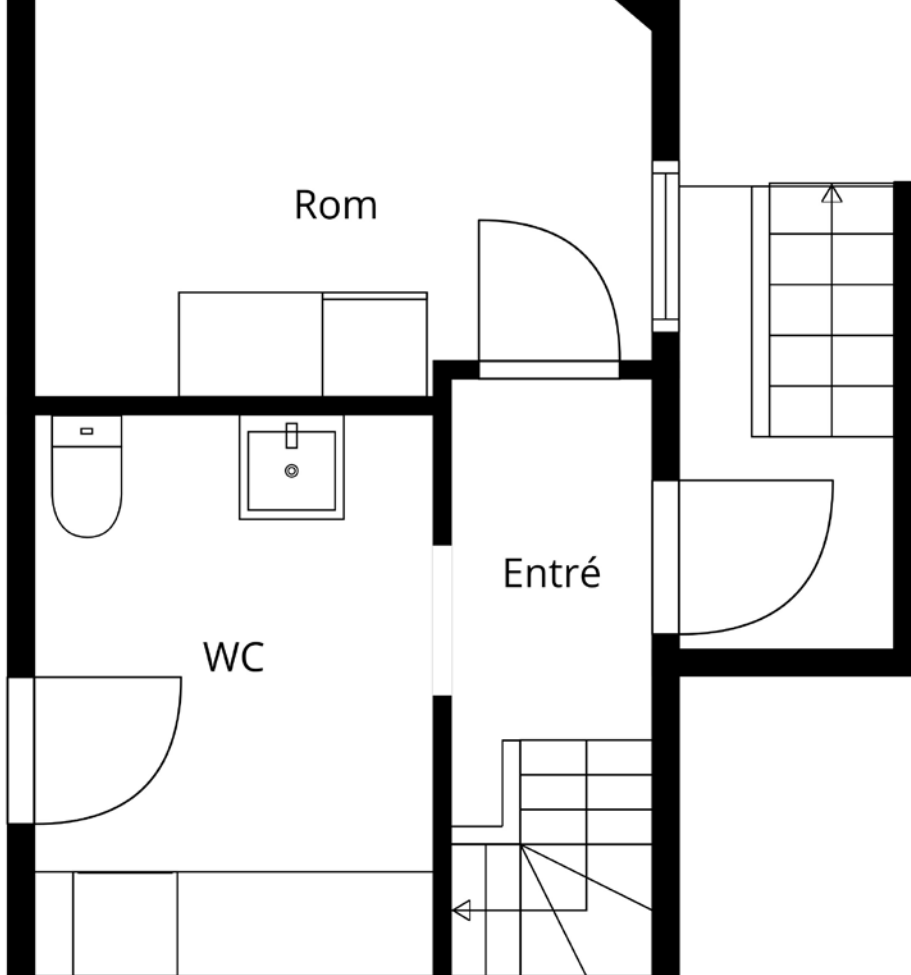


























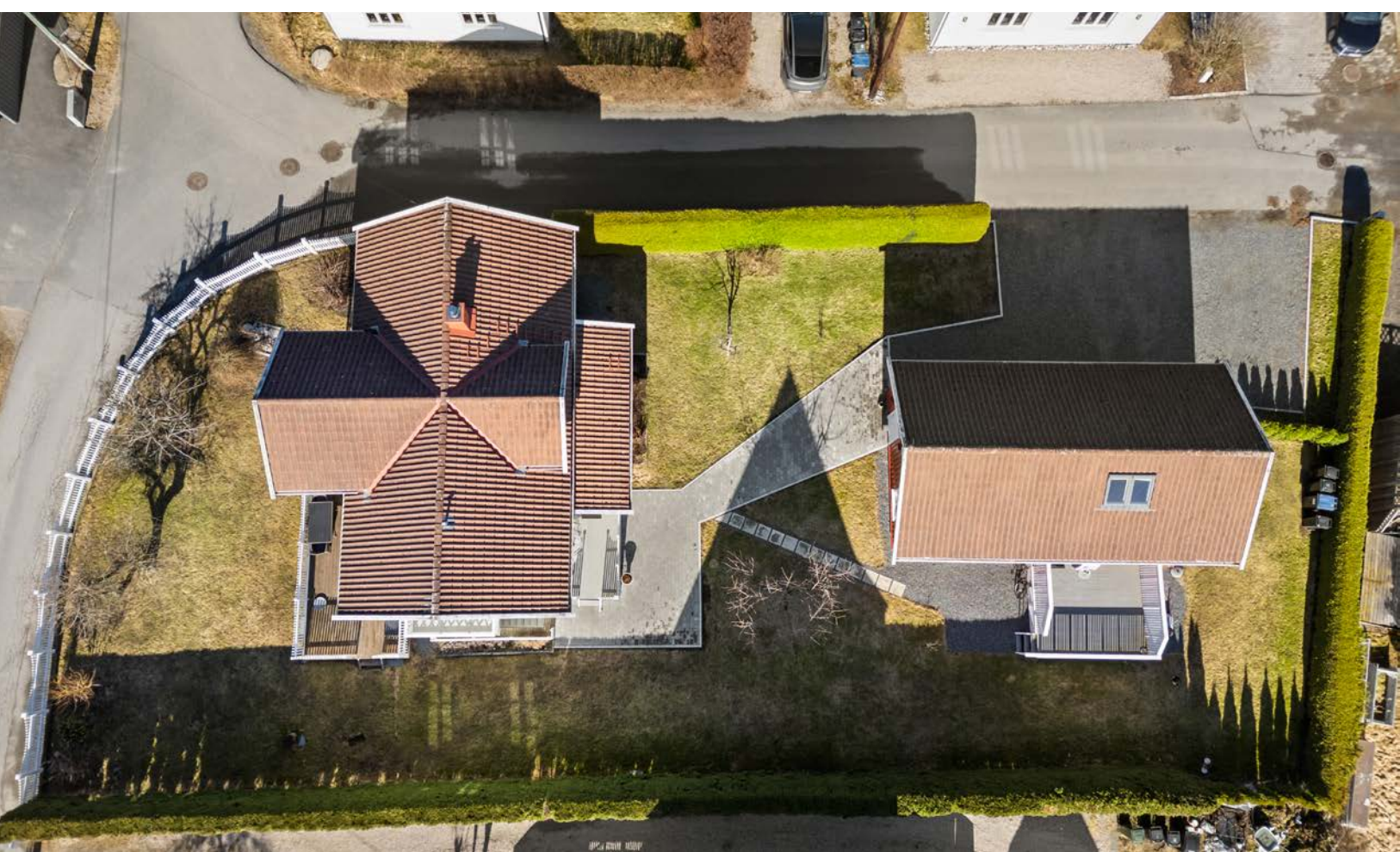




























Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Torpebergveien 39, 1658 TORP



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 615, bnr. 1, fnr. 167

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 13784-4459

Eiendomsverdi ref nr: KK7289

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1891.
Tilbygget/ombygget i flere omganger.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt kjeller.
Krypkjeller under deler av boligen.

Dobbelgarasje oppført i 2005.

Standarden er normalt god.

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

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

Oppsummert:

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1891

INNSENDIG [Gå til side](#)

På gulv er det overflater av heltre gulv, fliser, skiferstein, parkett og laminat.

Veggoverflater av malt miljøstrie, malt brystningspanel, malt panel og fliser.

I tak er det malt panel og slettmalte flater.

Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

Pipe rehabilitert i 2023.

VARMEKILDER

Peisovn med glassfelt i stue.

Vannbåren gulvvarme i hall m/trapp og i hele kjeller.

Elektriske varmekabler på bad.

For øvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom med opprinnelig høy alder, modernisert i 2026. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og opplegg for vaskemaskin.

Bad fra 2020. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra ca. 2010. Kjøkkenet har profilerte fronter og heltre benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange og kobber. Blanding av nyere og eldre vannrør.

Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
Varmtvannsbereider på 200 liter fra 1990-tallet.
Vannbåren varme via el-kjel.
Sikringssskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Drenering med ukjent alder.

Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

Se vedlagte tegning bakerst i rapporten som viser at det er avvik fra dagens bruk opp mot byggetegninger. Det understrekes at soverom i kjeller er registrert som tilleggsdel/bod og ikke har tilfredsstillende rømningsvindu. Takstmannen antar at rommet vil la seg bruksendres ved å søke om rømning i annenvert oppholdsrom da det er rømning direkte ut i det fri i tilstøtende rom. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

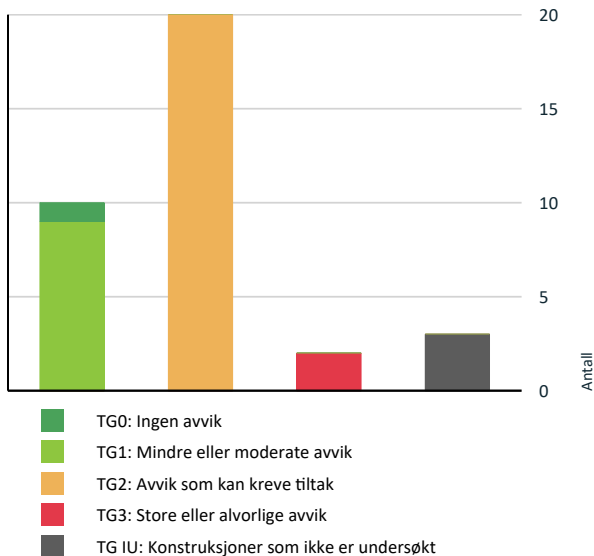
Garasje

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

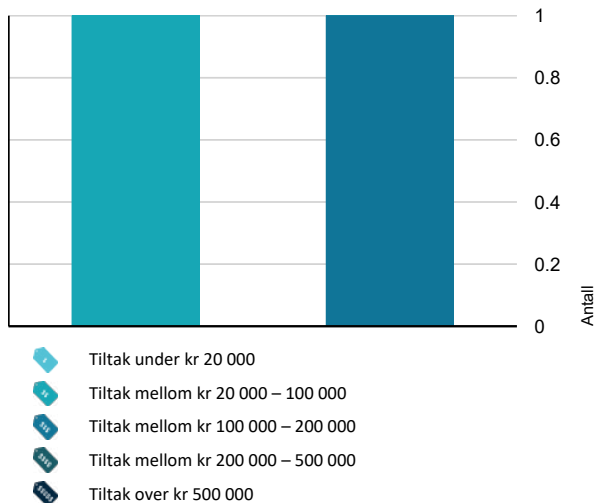
Det foreligger bruksendring og ferdiggattest på garasjen inkludert utleie. Det noteres dog at 2. etasjen har andre rom registrert på byggetegninger opp mot dagens bruk, se vedlagte bilde bakerst i rapporten. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

-  **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

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

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







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

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er avvik i rømningsveier.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1891

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold



TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betong takstein med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Det er værslitte vindskier og toppbord.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i bindingsverk med stående kledning.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning var en vanlig utførelsesmåte på oppføringstidspunktet og i tråd med datidens byggeskikk. Krav til lufting og fuktsikring har blitt skjerpet i senere tid, og forholdet vurderes derfor opp mot dagens anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.

Ikke eget loft å undersøke da taket innvendig går helt til mønet.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Noe kondensskader observeres.

Avvikene gjelder enkelte eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre.

Verandadører og terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Verandadør i stue i 2. etasje lar seg ikke lukke helt (vrider).

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrasse bak garasje på 15 kvm.

Terrasse ved inngangsparti på 9 kvm.

Fra stue i 1. etasje er det utgang til terrasse på 20 kvm.

Fra stue i 2. etasje er det utgang til veranda på 9 kvm.

Fra det ene soverommet i 2. etasje er det utgang til veranda på 3 kvm.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis noe værslitt rekkverk på terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp til inngang i kjeller.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

På gulv er det overflater av heltre gulv, fliser, skiferstein, parkett og laminat.

Veggoverflater av malt miljøstri, malt brystningspanel, malt panel og fliser.

I tak er det malt panel og slettmalte flater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke til grunn i kjeller.

Etasjeskillere av tre.

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålasere i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Størst avvik på høydeforskjell er målt på kontor som har over 30 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn med glassfelt i stue/spisestue.

Pipe rehabilitert i 2023. Ferdigattest foreligger.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det er ikke et krav til ildfast plate under sotluke/feieluke iht. TEK17 eller Brann- og Feiervesen, men det anbefales at det etableres. Forholdet føres dog opp som et avvik opp mot dagens forskrift/avhendingslov.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

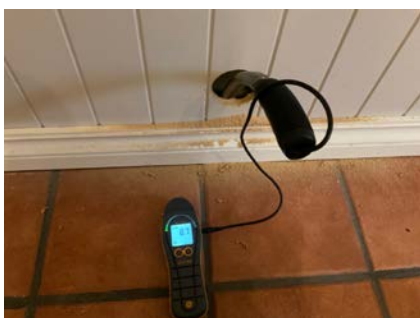
Beskrivelse

Hulltaking med fuktsøk er foretatt på soverom i kjeller. Det måles tørre normale verdier.

Det er boret hull iht forskriften. Det utelukkes ikke at det kan være avvik andre steder selv om dette er lite sannsynlig.

Det understrekes følgende:

Den bygningssakkyndige skal se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, fasthetsreduksjon, oppsprekking, dimensjonsendring og fuktrevende insekter. Som del av undersøkelsen skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm.



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Fra vaskerom er det adkomst til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

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

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

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



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trappene har en del slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Trappene bør slipes/behandles.



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eiere opplyser at de en sjelden gang har registrert mus i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes og skadedyrforetak kontaktes hvis forholdet utvikler seg.

VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med opprinnelig høy alder. Rommet er modernisert i 2026. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Den nye forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vannrett sjikt og sluk. Et våtrom har begrenset med levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2020, utført av fagfolk. Det foreligger dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og slett malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Noe misfarging i silikon/fuger.

Stedvis noe sprang over tillatte grenser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring. av silikon/fuger.

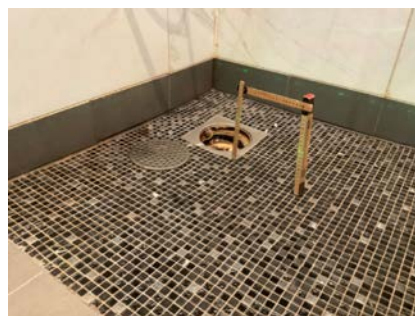


1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 40 mm fra topp membran til topp av slukrist.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Drensåpning er korrekt etablert i sistene iht. forskrifter.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra ca. 2010.

Kjøkkenet har profilerte fronter og heltre benkeplate. Integrrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange og kobber.

Blanding av nyere og eldre vannrør.

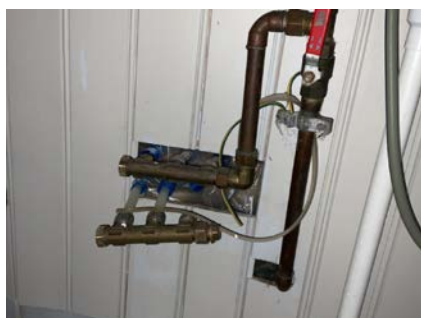
Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

2. etasjen mangler tilluft via fast ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres spalteventiler i vinduer eller klaffeventiler i yttervegger i oppholdsrom som mangler dette.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1990-tallet.

Montert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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

Bereder skal etter dagens forskrifter være tilkoblet fast koblingsboks. Det var ikke et krav da den ble montert, men det anbefales at dette etableres.

Tilstandsrapport



TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme via el-kjel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

El-kontroll foretatt innenfor de siste 5 år uten avvik.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Generell kommentar

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av granitt, betong/mur og Leca.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur til kjellerinnngang.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Relativt flat tomt.

Terreng heller ikke inn mot bygningskroppen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er radonodkjent av Norsk Radonvern AS i 2016. Det anbefales dog å måle radonnivået ca. hvert femte år.

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Soverommet i kjeller er ikke godkjent til varig opphold og har ikke har tilfredsstillende rømningsvindu.

Rekkverk på verandaene er målt til ca. 85 og 88 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter. Det aktuelle rekkverket er likevel utført i samsvar med byggtekniske forskrifter som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Soverommet i kjeller må bruksendres.

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

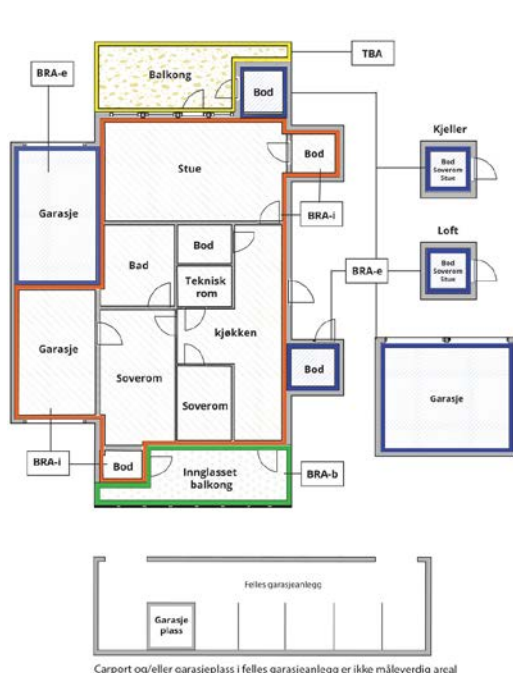
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	20			20			20
1. etasje	89			89	29		89
2. etasje	51			51	12	21	72
SUM	160				41	21	181
SUM BRA	160						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, soverom, vaskerom		
1. etasje	Hall m/trapp, bad, stue/spisestue, kjøkken		
2. etasje	Stue, kontor, soverom 1, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Se vedlagte tegning bakerst i rapporten som viser at det er avvik fra dagens bruk opp mot byggetegninger. Det understrekes at soverom i kjeller er registrert som tilleggsdel/bod og ikke har tilfredsstillende rømningsvindu. Takstmannen antar at rommet vil la seg bruksendre ved å søke om rømning i annenvert oppholdsrom da det er rømning direkte ut i det fri i tilstøtende rom. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Pipe rehabilitert i 2023.
Enkelte arbeider utført av elektriker.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Ref kommentar angående soverom i kjeller. Soverommet er registrert som tilleggsdel/bod og er ikke godkjent til varig opphold.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje garasje		36		36	15		36
1. etasje utleiedel		22		22			22
2. etasje		27		27		16	43
SUM		85			15	16	101
SUM BRA	85						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje garasje		Garasje	
1. etasje utleiedel		Kjøkken, bad/vaskerom	
2. etasje		Stue, kontor, soverom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger bruksendring og ferdigattest på garasjen inkludert utleie. Det noteres dog at 2. etasjen har andre rom registrert på byggetegninger opp mot dagens bruk, se vedlagte bilde bakerst i rapporten. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Rolf Arne Sekkelsten	Kunde
	Jorunn Anne Sekkelsten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	615	1	167	0	1008.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Torpebergveien 39			

Hjemmelshaver

Festere: Jorunn Anne Sekkelsten, Rolf Arne Sekkelsten

Kommentar

Informasjon rundt festekontrakt eller festeforhold er ikke innhentet av takstmannen. Henviser til meglers salgsprospekt for ytterligere informasjon.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Torp i Fredrikstad, hovedsakelig bestående av eneboliger og tomannsboliger. Området er barnevennlig med gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker. Fra eiendommen er det utsikt mot Glomma, og nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter med Glommastien og båthavn like i nærheten. Det er gode bussforbindelser fra Sarpsborgveien, ca. 8 km til Fredrikstad sentrum og ca. 5 km til E6 ved Årum.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

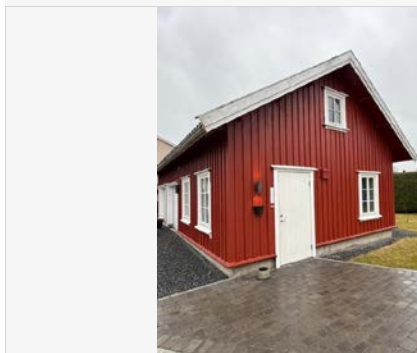
Det er gruset innkjøring og gårdsplass. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker, hekk m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Byggegrunn av løsmasser. Grunnmur av granitt, betong/mur og Leca. Støpt dekke til grunn i kjeller. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Heldekkende beslag over pipe. Vinduer i tre, med og uten isolerglass. Verandadører og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

Byggeår

2005

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Støpt plate til mark.
Ringmur av Leca.
Vegger av bindingsverk.
Saltak tekket med betong takstein.
Motoriserte porter.

Del av bygget leies ut.
Det foreligger bruksendring og ferdigattest på garasjen inkludert utleiedel.

Det gjøres ikke teknisk vurdering av tilleggsbygninger (anneks, boder, garasjer, uthus m.m.), kun en enkel beskrivelse. Dette gjelder også selv om disse byggene inneholder bad, kjøkken osv. Det kan derfor være avvik og feil på disse byggene og rom som ikke er registrert i rapporten.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	26.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringskjema	13.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	13.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	17.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

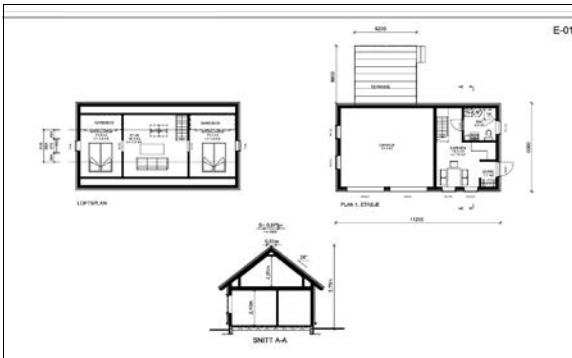
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Andre bilder





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jorunn Anne Sekkelsten

Rolf Arne Sekkelsten

Boligen

Torpebergveien 39

1658 Torp

3107-615/1/167/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Sarpen Eiendom

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Dårlig tetting av noen vinduer.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kan være litt skjevt støpt i garasjegulv.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kan bli noe vann i teknisk rom i kjeller når det er kraftig regnvær, men det trekker seg fort ned i bakken.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har registrert en sjelden gang mus i kjelleren.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Henriksen brenselforretning og varmesenter

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av pipe.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Utne Elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Montert utelamper på garasje og hovedhus.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Bygget ut veranda 2. etasje.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Bygget ut veranda.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Boligen er radongodkjent av Norsk Radonvern AS i 2016.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Torpebergveien 39

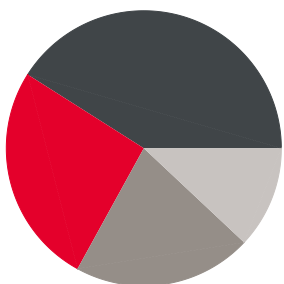
Offentlig transport

🚶 Torpebergveien Linje 2, 7, 101	6 min 🚶 0.5 km
🚶 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	13 min 🚶 7.4 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 35 min 🚶

Skoler

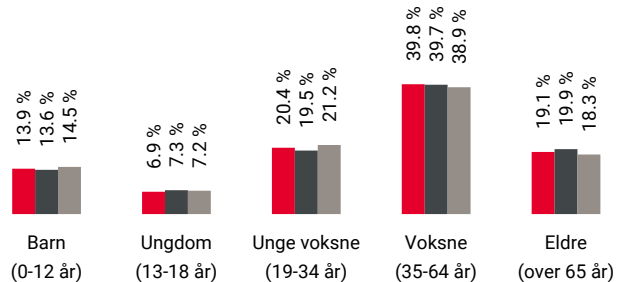
Torp skole (1-7 kl.) 235 elever, 14 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Kjølbjerg skole (1-7 kl.) 261 elever, 16 klasser	5 min 🚶 3 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 24 klasser	5 min 🚶 2.4 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	13 min 🚶 7.5 km
Hans Nielsen Hauge vgs	14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 41% 6-12 år
■ 21% 13-15 år
■ 12% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunkrets: Torpeberget	468	198
■ Kommune: Fredrikstad	83 891	38 212
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

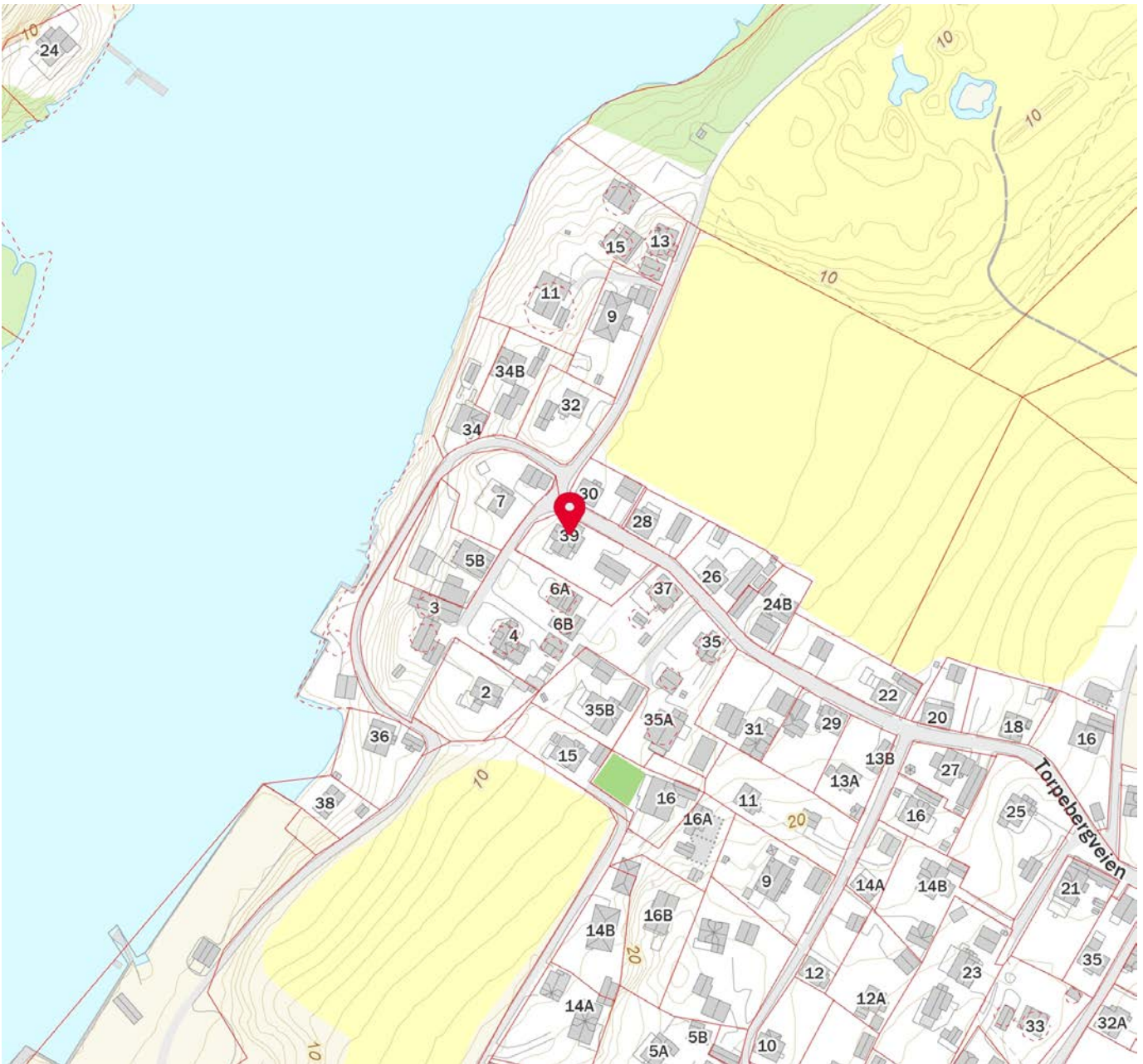
Gråtass barnehage (1-5 år) 101 barn	7 min 🚶 0.6 km
Gråtass barnehage Fagen (1-5 år) 46 barn	9 min 🚶 0.7 km
Kjølstad barnehage (0-5 år) 60 barn	18 min 🚶 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Torp PostNord	11 min 🚶 1 km
Rema 1000 Torp	12 min 🚶

Sport

🏃 Torp skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚶 0.7 km
🏃 Torp idrettsplass Fotball	13 min 🚶 1.1 km
🏃 SKY Fitness Torp	11 min 🚶
🏃 Expressgym Sellebakk	5 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 615/1/167/0

Eierrepresentant: Sekkelsten Rolf Arne

Regningsmottaker: Sekkelsten Rolf Arne

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	615	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1	Oppgitt areal	1052 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	167	Beregnet areal	1008,9 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Tilleggsnavn	Kirkesogn	Borge
Torpebergveien 39 1658 TORP	Torpeberget	Kirkesogn	Sellebakk

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
146869858	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		126

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SEKKELSTEN JORUNN ANNE	TORPEBERGVEIEN 39	1658 TORP	1/2	Fester
SEKKELSTEN ROLF ARNE	TORPEBERGVEIEN 39	1658 TORP	1/2	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.04.2026	1/1	0	kr 488,00
1104 RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.04.2026	1/1	0	kr 3 919,00
60 ESkatt Bolig	2 252 200,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 7 207,00
4260 VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 3 464,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360 AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 10 513,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 2 834,00

kr 29 668,00



Eiendomsstatus, ordre 9022221

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 615	Bnr: 1	Fnr: 167	Snr: 0
Adresse:	Torpebergveien 39, 1658 TORP		
Areal matrikkelenhet:	1008.9 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: 310 - Ras- og skredfare 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner:	Vedtatt:	Formål: Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan:		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser:

Eiendommen tilfredsstill 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 27.02.2026

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Torpebergveien 39, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 615/1/167/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-27

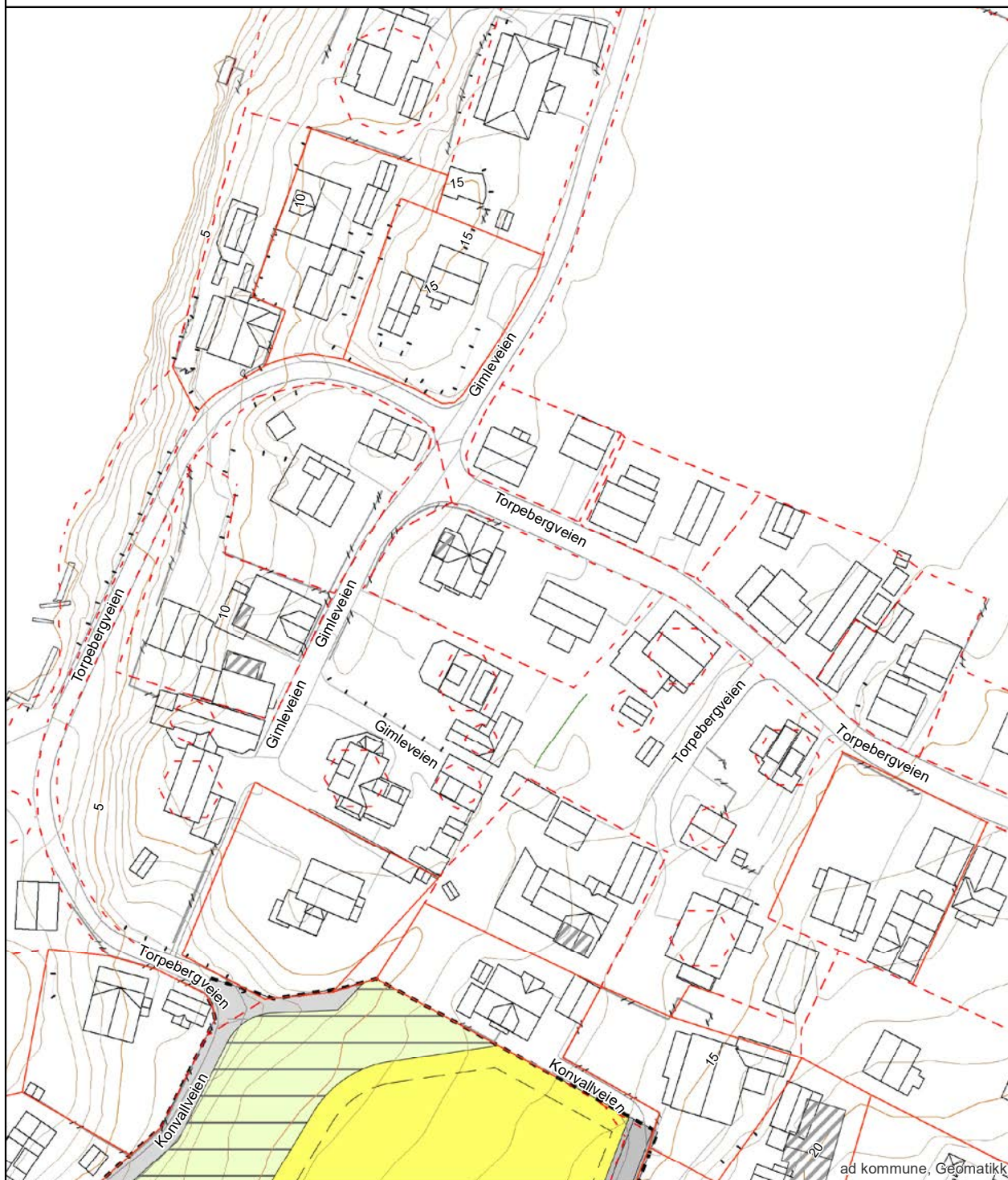


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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



ad kommune, Geomatikk

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-615/1/167, Torpebergveien 39, 1658 TORP



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	16.02.2026	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	16.02.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	16.02.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

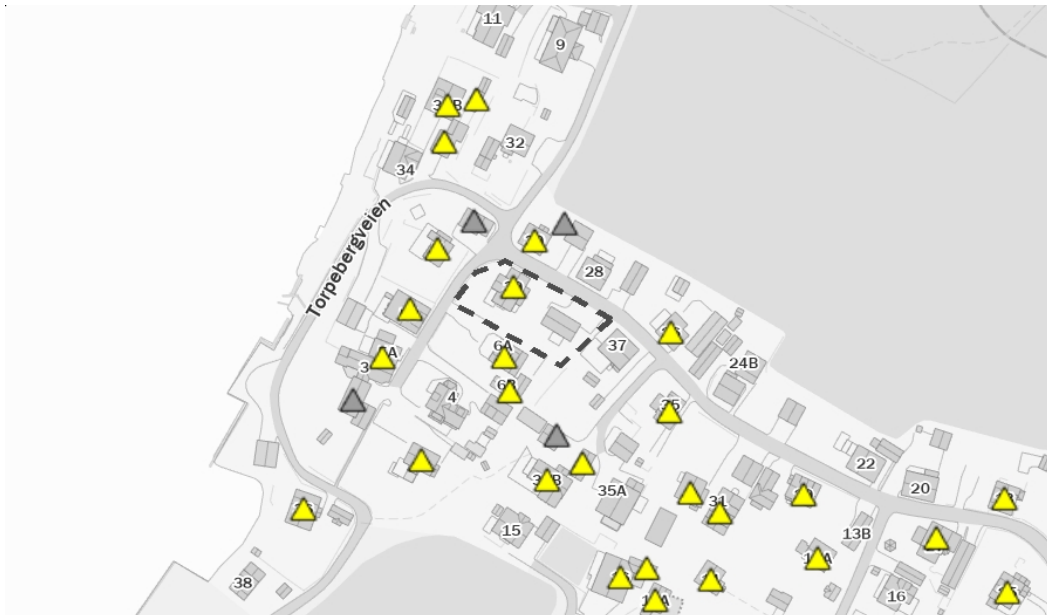
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	1.9 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.5 km
Flomfaresoner	16.02.2026	Ikke funnet	0.03 km
Forurenset grunn	16.02.2026	Ikke funnet	0.3 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	16.02.2026	Ikke funnet	0.2 km
Skredfaresoner	16.02.2026	Ikke funnet	75.8 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	0.05 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.25 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:	16.02.2026	
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

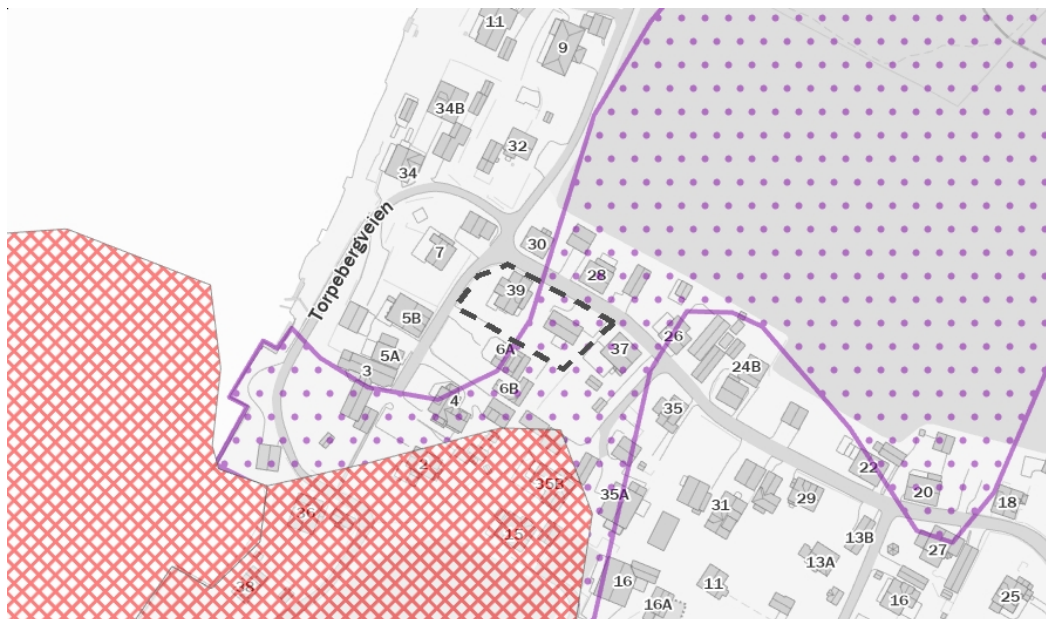
SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av 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

Kvikkleire

Sist sjekket:	16.02.2026			
Aktsonhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsonhetsområde
--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsonhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

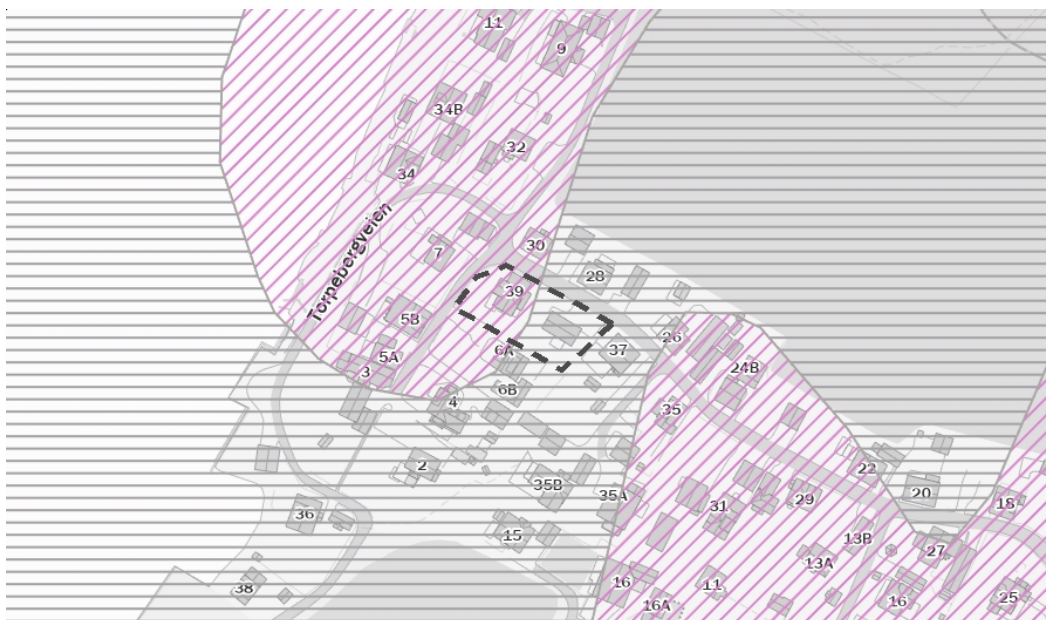
Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 16.02.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Torpebergveien 39, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 615/1/167/0

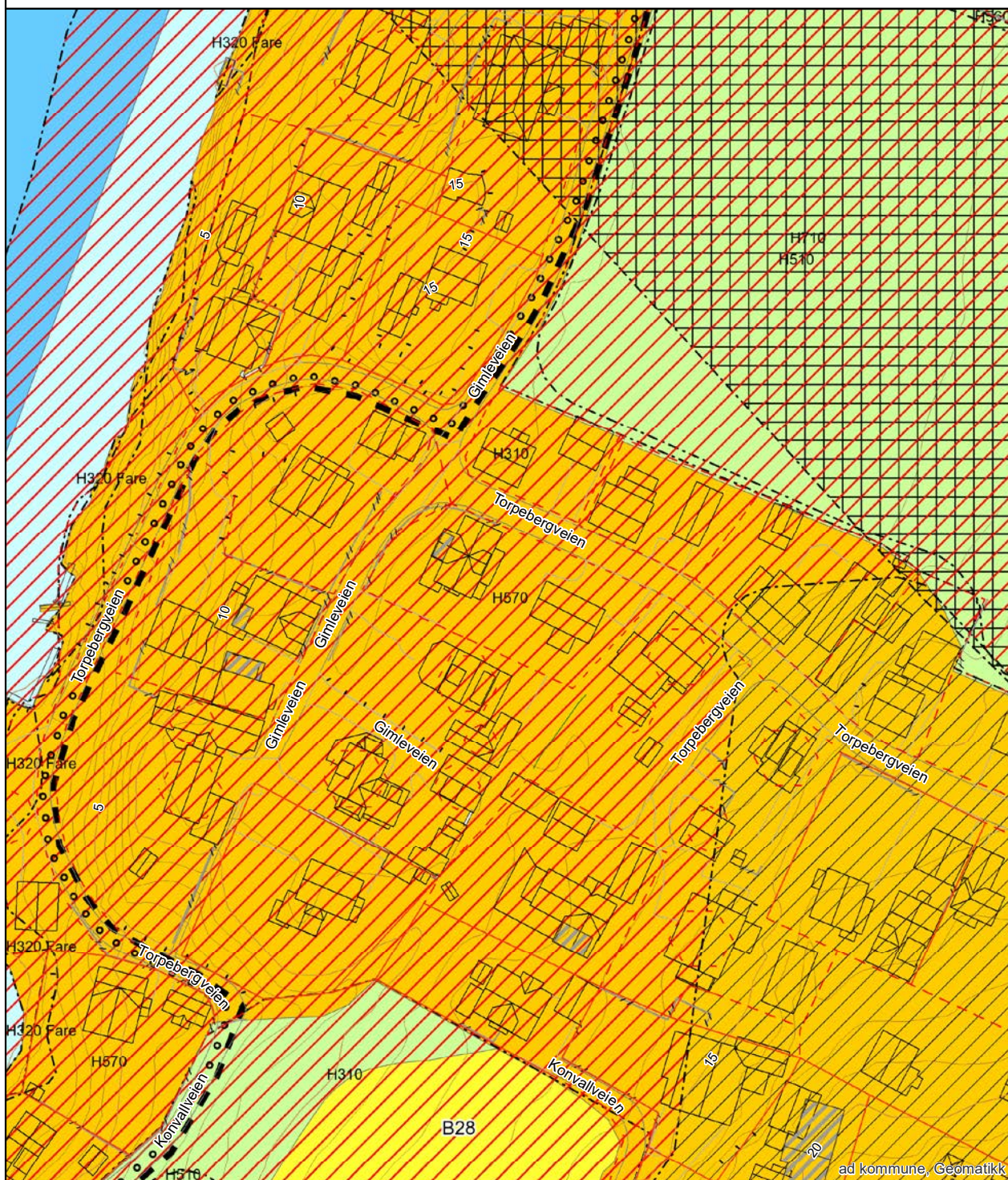
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-27



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.



Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Torpebergveien 39, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 615/1/167/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-02-27



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



Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Torpebergveien 39, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 615/1/167/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-27



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



ad kommune, Geomatikk © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene 614/161

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

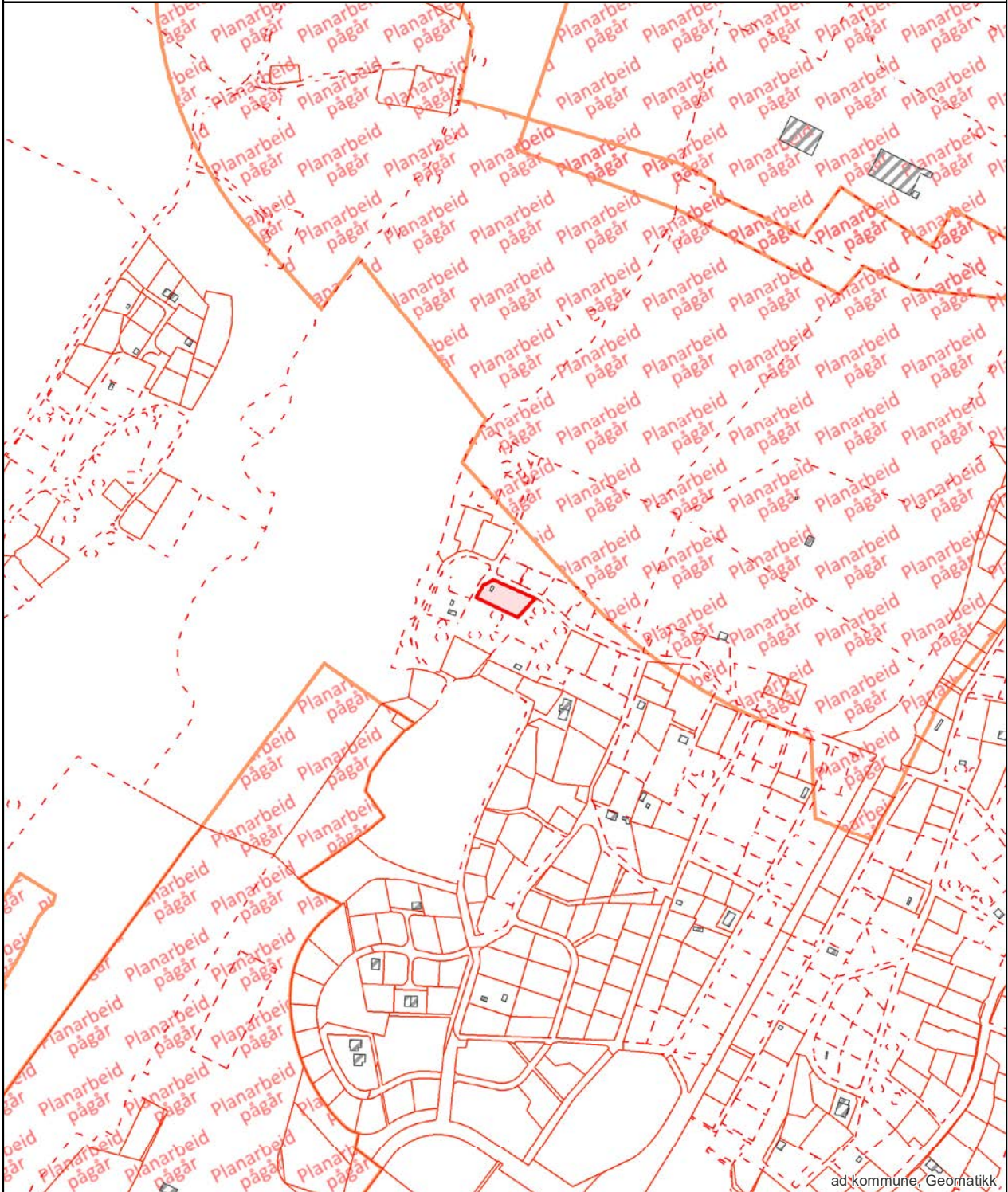
Adresse: Torpebergveien 39, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 615/1/167/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-02-27



Planident: 1234
Plannavn: Ny bru Omberg - Torp

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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-615/1/167

Bruksnavn		Beregnet areal	1 008.9
Etablert dato	01.09.1891	Historisk oppgitt areal	1 052.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
JOHAN MAGNUS TORP		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1
JORUNN ANNE SEKKELSTEN		F - Fester	B - Bosatt		1/2
ROLF ARNE SEKKELSTEN		F - Fester	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	12.12.2012	12.12.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			

Grunnforensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	06.09.1995	1 008.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
24215822	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	IG - Igangsettingstillatelse
146869858	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 24215822: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	21.7
Antall boenheter	0	BRA Annet	33.9
Antall etasjer	1	BRA Totalt	55.6
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.10.2005	14.10.2005
IG - Igangsettingstillatelse	05.10.2005	14.10.2005

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	21.7	33.9	55.6	0.0

Bygning 146869858: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	126.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	126.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input checked="" type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	19.11.2020	19.11.2020
EB - Endre bygningsdata	28.11.2022	28.11.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	126.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H99	0	126.0	0.0	126.0	0.0
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
146869858-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
--------	-----------	-----------	-----------	------------	-----------	-----------	------------

Bygningsendringer**Arealendringer**

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	24.0	0.0	24.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	11.0	0.0	11.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	12.04.1999	14.04.1999
IG - Igangsettingstillatelse	10.10.1999	18.01.2000
TB - Tatt i bruk	30.07.2002	27.08.2002

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
146869858-2	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	9.0	0.0	9.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	9.0	0.0	9.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	08.06.2009	18.06.2009
IG - Igangsettingstillatelse	08.06.2009	18.06.2009

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Torpebergveien	39		1658 TORP

Oversiktskart



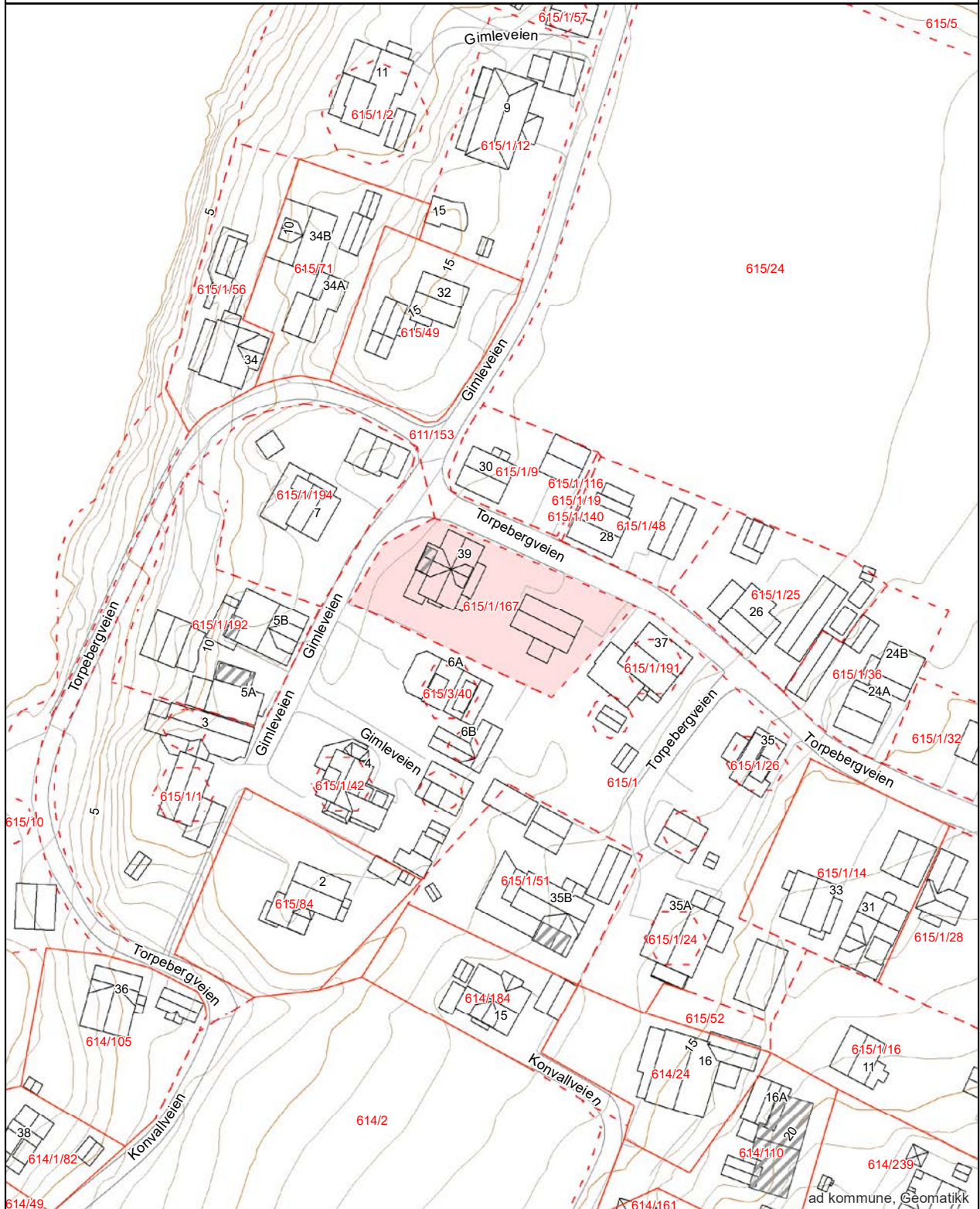
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Torpebergveien 39, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 615/1/167/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-27



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Torpebergveien 39, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 615/1/167/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-27



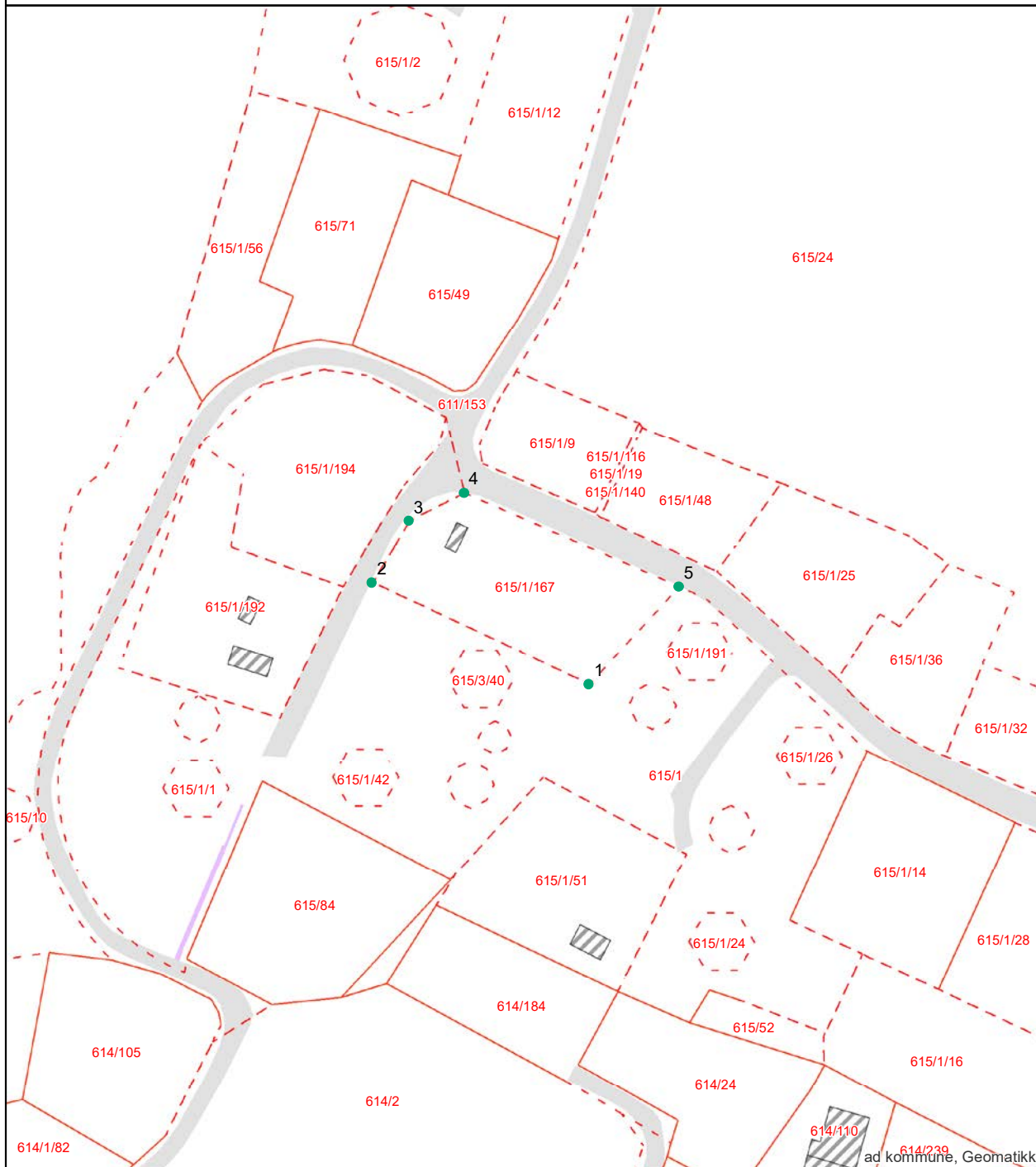
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

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



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1008.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6569323.04528	614929.91161	Ikke spesifisert	43.74	Umerket		Terrengmålt	51	0
2	6569341.57997	614890.312763	Ikke spesifisert	13.1	Umerket		Terrengmålt	51	0
3	6569352.82309	614897.015509	Ikke spesifisert	11.32	Umerket		Terrengmålt	51	0
4	6569357.95849	614907.099712	Ikke spesifisert	42.85	Umerket		Analytisk plotter	22	0
5	6569340.81762	614946.351961	Ikke spesifisert	24.22	Geometrisk hjelppunkt		Direkte innlagt på skjerm	1000	0

side: 1



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Sekkelsten Rolf Arne

Torpebergveien 39

1658 Torp

Adresse: Torpebergveien 39 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 146869858
Eiendom: 615 / 1 / 167 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 19.01.2026
Hypighet: Hvert 4. år

Dato: 03.03.2026
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Luna Sangiorgio
Avtale nr: 23085

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.



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	615	Bnr.:	1	Fnr.:	167	Snr.:	
Adresse:	Torpebergveien 39						

Beskrivelse av dette produktet:

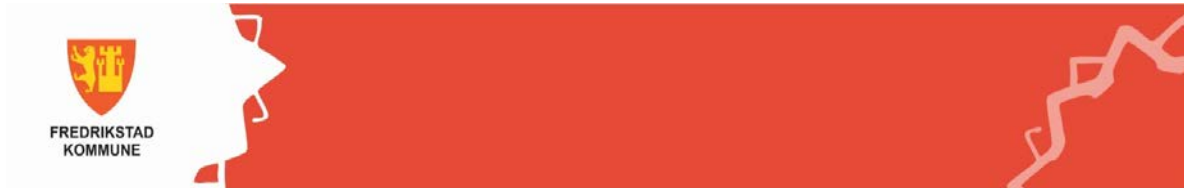
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist tilsyn, dato: 19.01.2026		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input type="checkbox"/>	Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ukjent:	<input type="checkbox"/>	
	Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist sjekket/feing, dato: 19.01.2026	

Med vennlig hilsen

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 27. februar 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 615 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 167 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Torpebergveien 39, 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



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 04.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 615 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 167

Adresse: Torpebergveien 39, 1658 TORP

Referanse: 1111260027

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg

2 vedlegg

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 tilfelle 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.



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



HENRIKSEN BRENSELFORRETNING OG VARMESENTER AS
Att.: Adam Forsethlund
Østkilen 6
1621 GRESSVIK

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2022/82771	5	SVSI	615/1/167	29.03.2023

Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Torpebergveien 39 - Eiendom 615/1/167

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
376/23

Ferdigattest

Ferdigattest er gitt

Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 29.03.2023. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 11.01.2023

Ferdigattesten gjelder for

Adresse: Torpebergveien 39, 1658 Torp
Eiendom: 615/1/167/0
Byggetiltak: Rehabilitering av pipe

Din rett til å klage

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby
avdelingsleder byggesak

Svein A. Simensen
servicekonsulent

Saksnummer 2022/82771

Kopi til eksterne mottakere:
Rolf Arne Sekkelsten

Torpebergveien 39

1658

Torp

Kopi til interne mottakere:
Stian Christoffersen

Brann- og redningskorps



KASA BOLIGPROSJEKTERING AS
Att: Gerd Martinsen
Dikeveien 29
1661 ROLVSØY

Deres referanse	Vår referanse 2015/14252-22-226899/2016-MARN	Klassering 615/1/167	Dato 16.12.2016
------------------------	--	--------------------------------	---------------------------

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1907/16

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt her den 14.12.16 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Torpebergveien 39, Borge
Gnr. 615 Bnr. 1

Fnr. 167

Arbeidets art: Bruksendring av deler av bygning fra tilleggsdel til hoveddel.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Margrethe Nødtveidt
avdelingsingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14 Bankkonto:

Torp Byggkonsult AS

Ringveien 7
1657 TORP

Deres referanse	V³ r referanse 2009/9132-2-64927/2009-ANBH	Klassering 615/1/167	Dato 08.06.2009
-----------------	---	-------------------------	--------------------

Godkjent s³knad om tilbygg til bolig
Torpebergveien 39, Borge

Delegert vedtak

Behandlet av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
929/09

Det vises til s³knad om _enkle tiltak_ etter plan- og bygningslovens í 95 b, mottatt 28.05.09.

Saksopplysninger

Det s³kes om: Tilbygg til bolig samt opplett p³ tak. Tilbygget skal oppf³res i 2 etasjer.

Planstatus: Uregulert byggeomr³ de.

Eiendommens st³rrelse: 1.052 m²

Bruksareal nytt tiltak: 18 m²

Vurdering

Bygnings- og regulerings sjefen har gjennomg³tt s³knaden og har ingen merknader til denne. Det er registrert at naboer er korrekt varslet.

Bygnings- og regulerings sjefens vedtak i henhold til delegert fullmakt
S³knaden godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 14. J uni 1985 nr. 77, med tilh³rende bestemmelser og forskrifter.

Som akt³rer for byggeprosjektet godkjennes:

Torp Byggkonsult AS

totalansvarsrett

Denne godkjennelse gjelder ogs³ som igangsettingstillatelse.

Ansvarlig s³ker Torp Byggkonsult AS har ansvar for at kvitterte kontroll dokumenter for utf³relsen innleveres til kommunen sammen med anmodning om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Bes³ksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 55 Bankkonto: 5122 05 77000

Tiltaket eller deler av tiltaket m³ ikke tas i bruk før ferdigattest er gitt -
jfr. plan- og bygningsloven i 99.

Vi gjør oppmerksom p³ at alle meddelelser i byggesaken sendes til ansvarlig søker.
De er som søker ansvarlig for at all informasjon om saken i nødvendig grad blir
videresendt til tiltakshaver og andre berørte parter.
Gebyr for saksbehandling sendes tiltakshaver.

Orientering om rett til ³ klage over forvaltningsvedtak
Vedtaket kan p³ klages jfr. forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da
underretning om vedtaket kom frem til adressaten. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.
Klagen rettes skriftlig til den som har fattet vedtaket. I klagen m³ det angis hvilket vedtak det klages over, hvilken
endring av vedtaket som ønskes og hvilket grunnlag klagen bygger p³. Med visse begrensninger kan det kreves
innsyn i sakens dokumenter. Det er adgang til ³ søke om utsatt iverksettelse av vedtaket til klagefristen er ute
eller klagen er avgjort. P³ visse vilk³ r er det adgang til ³ bringe saken inn for Sivilombudsmannen (Stortingets
ombudsmann for forvaltningen).

Med hilsen

Lasse Henriksen
byggnings- og reguleringsjef

Anne Bay Hansen
overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:
Stina og Thomas Gudmestad

Torpebergveien 39 1658 TORP



KASA BOLIGPROSJEKTERING AS
Att: Gerd Martinsen
Dikeveien 29
1661 ROLVSØY

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2015/14252-19-221383/2016-MARN	615/1/167	08.12.2016

Torpebergveien 39, Borge
Godkjent søknad om tiltak for bruksendring av deler av bygning fra tilleggsdel til hoveddel
Th.: Rolf og Jorun Sekkelsten

Delegert vedtak

Behandlet av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1875/16

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 jfr. § 20-3, mottatt her den 13.10.16, foreløpig svar av 22.11.16, samt reviderte tegninger mottatt 07.12.16.

Saksopplysninger

Saken gjelder

Bygningsmyndighetene mottok den 13.10.16 søknad om tillatelse til tiltak for bruksendring av deler av bygningen fra uthus til boenhet. Av tegninger fra 2005 i eiendomsarkivet, fremgår det at uthuset i Torpebergveien 39, ble bygget som en kombinert garasje og bod. Uthuset erstattet et gammelt som tidligere sto på tomten. Det ble ikke søkt om, eller gitt godkjenning til å innrede bygningen som bolig.

I redegjørelse, pr. tlf. den 01.09.15, fremkommer det at uthuset er delvis innredet for varig opphold og inneholder nå en egen boenhet. Bygningen består dermed av garasje og boenhet, med bebygd areal 67,2 m². Bruksareal for boenhet, over 2 plan, er beregnet til 44,7 m².

Kasa Boligprosjektering AS har erklært ansvarsrett for funksjonen SØK og PRO, tiltaksklasse 1, arkitekturprosjektering. Det er søkt om fravik fra TEK 10 for energi, lys, ventilasjon, tilgjengelighet på bad og uavhengig kontroll. Bygningsmyndighetene oppfatter det slik at det er søkt fravik fra TEK 10 §§ 12-9, bad og toalett, 13-12, lys, og 14-2, energieffektivitet.

I foreløpig svar av 22.11.16 skriver bygningsmyndighetene følgende:

« (...). Omsøkte tiltak tilfredsstillter ikke TEK 10 §§ 12-7 og 13-12, ei heller krav til utsyn, jfr. § 13-13. På bakgrunn av ovennevnte, anser vi at det ikke ligger til rette for å godkjenne tiltaket

Virksomhet Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 940039541

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14 Bankkonto:

som omsøkt. Vi ber derfor om at det vurderes annen løsning, enten ved å gjøre endringer som tilfredsstillende ovennevnte krav i TEK 10, eller ved å gjøre endringer i uthuset slik at det ikke fungerer som egen boenhet. Dette kan gjøres ved at kjøkken, bad eller WC fjernes, og at arealet søkes bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel (...).»

Det er, den 07.12.16, mottatt reviderte tegninger som viser at arealer plan 2 (loft) er endret fra soverom og stue til oppbevaring, garderobe og bod. I tillegg etableres det sovealkove plan 1, samt at tegninger viser at kjøkkenfunksjonen er fjernet.

Saken fremstår nå som søknad om bruksendring av deler av bygning, fra tilleggsdel til hoveddel. Denne delen utgjør plan 1, med bruksareal 21,7 m².

Saken behandles derfor etter plan- og bygningsloven § 20-4, der det ikke stilles krav til ansvarlig foretak.

Planstatus

Eiendommen er uregulert og befinner seg i et område som etter kommuneplanens arealdel er avsatt til område for bebyggelse og anlegg.

Eiendommens areal

1009 m².

Naboer er lovlig varslet. Det foreligger ikke merknader til saken.

Vurdering

Det søkes om bruksendring av deler av bygning, fra tilleggsdel til hoveddel. Denne delen utgjør plan 1, med bruksareal 21,7 m². Det konstateres at tiltaket er utført uten at det foreligger tillatelse til dette. Bygningsmyndighetene skal etter gjeldende rett, i saker som gjelder etterfølgende godkjenning av allerede gjennomførte tiltak, vurdere søknaden som om den var innsendt på forhånd.

Bygningsmyndighetene oppfatter at den del av bygningen som søkes bruksendret, er tenkt for utleie. Utleie alene vil ikke innebære at det oppstår egen boenhet i plan- og bygningslovens forstand. Det avgjørende her er blant annet om utleid del har egen separat inngang, om den er fysisk adskilt fra resterende del av boligen og om den har alle nødvendige romfunksjoner og fungerer som en selvstendig enhet.

Del av bygning, som søkes bruksendret, er fysisk adskilt fra hoveddel, og har dermed egen separat inngang. Reviderte tegninger, mottatt 07.12.16, viser at arealer plan 2 (loft) er endret fra soverom og stue til oppbevaring, garderobe og bod. I tillegg etableres det sovealkove plan 1, samt at tegninger viser at kjøkkenfunksjonen er fjernet. Den del av bygningen som søkes bruksendret har dermed ikke alle nødvendige romfunksjoner, og fungerer derfor ikke som en selvstendig boenhet.

Bygningsmyndighetene vurderer at rom for varig opphold får en tilfredsstillende størrelse, og plass til innredning som er tilpasset forventede bruk, samt at vinduer gir tilfredsstillende lysforhold. Det forutsettes at vinduene er tilrettelagt for sikker rømning. Tegninger viser romhøyde, plan 1, på 2,4 m.

Det forutsettes at det brannsikres forskriftsmessig mellom garasjedel og oppholdsrom, samt at skillekonstruksjon mellom garasje og oppholdsrom er gasstett. Det forutsettes også at arealene benyttes som del av eksisterende bolig (hoveddel). Dette innebærer at bruksendret del ikke kan benyttes som egen separat boenhet.

Utover dette har regulerings- og byggesakssjefen har gjennomgått søknaden, som tilfredsstillende kravene etter plan- og bygningsloven § 20-4.

Forholdet til utvalgte naturtyper

Det er i henhold til DN sin naturbase og artsdatabanken ikke registret utvalgte naturtyper eller spesielle arter innenfor tiltaksområdet.

Saksbehandlingsgebyr

Det ilegges et tilleggsgebyr på kr. 2 700.- fordi arbeidene ble påbegynt og gjennomført uten at tiltaket var omsøkt og godkjent, jfr. gebyrregulativet for 2016 pkt. A 4 b).

Vedtak

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

Tegninger mottatt 07.12.16, er lagt til grunn for godkjenning av tiltaket.

Lovens krav om saksbehandling, ansvar og kontroll gjelder ikke for saken, men vi gjør oppmerksom på at du selv er ansvarlig for at gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter, vedtekter, kommuneplan, reguleringsplan osv. følges.

Når tiltaket er gjennomført, har du ansvar for å anmode om ferdigattest.

Gebyr for saksbehandling beregnes slik:

Tiltak etter pbl. § 20-4, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	kr. 2 700.-
Tilleggsgebyr, jfr. gebyrregulativet for 2016 pkt. A 4 b)	<u>kr. 2 700.-</u>
Totalt	<u>kr. 5 400.-</u>

Faktura vil bli ettersendt.

Fredrikstad kommune ligger i et område som kan gi høye radonkonsentrasjoner i inneluft. Forebyggende tiltak må vurderes i alle bygninger der mennesker skal oppholde seg. Vi minner om krav i Teknisk forskrift om radonsikring. Statens strålevern vedtok i 2009 å endre anbefalt tiltaksgrense til 100 Bq/m³.

Klagemulighet

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Margrethe Nødtveidt
avdelingsingeniør



Torp Byggkonsult AS

Ringveien 7
1657 TORP

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2009/9132-4-79433/2011-EIMH	615/1/167	27.06.2011

Torpebergveien 39, Borge Godkjent søknad om endring av tillatelse

Delegert vedtak

Behandlet av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1014/11

Vi viser til søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, mottatt 22.06.11.

Saksopplysninger

Det søkes om : Tilbygg 1. etg utgår på fasade vest. Det blir veranda på fasade vest både i 1. og 2. etg.

Naboer er lovlig varslet. Det er ikke kommet merknader til endringene.

Vurdering

Endringene er ikke i strid med bestemmelsene loven.
Søknaden oppfyller de krav lovverket stiller til denne type søknad, jfr. plan og bygningsloven.
Regulerings- og byggesakssjefen har ingen merknader til søknaden.
Igangsettingstillatelse for tiltaket er med dette gitt.

Vedtak

Søknaden godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27 juni 2008 nr.71 med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
Tegninger, mottatt 22.06.11, er lagt til grunn for godkjenning av tiltaket.

Ansvarlig søker **Torp Byggkonsult AS** har ansvar for at kvitterte kontrolldokumenter for tiltaket sendes kommunen sammen med anmodning om ferdigattest.
Tiltaket eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk før ferdigattest er gitt – jfr. plan- og bygningsloven § 21-10.

**Vi gjør oppmerksom på at alle meddelelser i byggesaken sendes til ansvarlig søker.
Du er som søker ansvarlig for at all informasjon om saken i nødvendig grad blir
videresendt til tiltakshaver og andre berørte parter.
Gebyr for saksbehandling sendes tiltakshaver.**

Klagemulighet

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Eirik Magnus Bay Hansen
Avdelingsingeniør



Thomas Gudmestad

Torpebergveien 39
1658 Torp

Deres referanse

Vår referanse

2005/12994-88047/2005-BHUU

Klassering

615/1/167

Dato

05.10.2005

Godkjent søknad om riving av uthus og oppføring av garasje/uthus Torpebergveien 39, Borge

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget – delegerte

Delegertsaksnr.
1805/05

Viser til melding om ovennevnte tiltak, mottatt her 07.09.05. Viser også til møte 28.09.05, da meldingen ble omgjort til ordinær søknad, ettersom tiltaket "riving" er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 93.

Eiendommen ligger i et uregulert byggeområde for bolig. Boligen er SEFRAK-registrert (oppført før 1900), men uthuset som skal rives er av nyere dato. Uthuset ønskes revet på grunn av bygningsmessig dårlig forfatning. Nytt uthus med garasje vil være på 66 m². Bygningen vil få samme farge- og materialbruk som bolig, samt empirevinder med gjennomgående sprosser. Vi anbefaler imidlertid at "etasjebelte" utelates, da dette har ingen funksjon, på en én-etasjes uthusbygning.

Tiltakshaver har vært i kontakt med Teknisk Drift, og avstand fra garasje til vann- og avløpsledninger anses derfor å være avklart.

Bygnings- og regulerings sjefens vedtak i henhold til delegert fullmakt

Bygnings- og regulerings sjefen har gjennomgått søknaden som tilfredsstillende etter plan- og bygningslovens § 93 til slike søknader. Det er ikke kommet merknader eller protester fra varslede naboer/gjenboere. Arbeidet kan derfor igangsettes.

På grunn av tiltakets art er det ikke stilt krav om ansvarsrett, men vi gjør oppmerksom på at De selv er ansvarlig for at gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter, vedtekter, kommuneplan, reguleringsplan osv. følges. Dette innebærer blant annet ansvar for at rivingsmateriale blir sortert og levert til godkjent avfallsdeponi.

Søknadsdokumentene beholdes i vårt arkiv.

De har selv ansvaret for utplassering av bygget. Det er av stor viktighet, og en forutsetning for at meldingen skal godkjennes, at bygget plasseres nøyaktig slik som vist på situasjonsplanen. Godkjent plassering danner grunnlaget for innlegging av bygningen i kommunens grunnlagskart.

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: planmiljo@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 64

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad

Tlf. saksbeh.: 69 30 56 22 Bankkonto: 5122 05 77000

Klage

Vedtaket kan påklages jfr. forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da underretning om vedtaket kom frem til adressaten. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen rettes skriftlig til den som har fattet vedtaket. I klagen må det angis hvilket vedtak det klages over, hvilken endring av vedtaket som ønskes og hvilket grunnlag klagen bygger på. Med visse begrensninger kan det kreves innsyn i sakens dokumenter. Det er adgang til å søke om utsatt iverksettelse av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort. På visse vilkår er det adgang til å bringe saken inn for Sivilombudsmannen (Stortingets ombudsmann for forvaltningen).

Med hilsen

for *Anne Bay Hansen*
Anne Aude
fagleder byggesak

B. Huuse
Benedicte Huuse
avdelingsarkitekt



KOPPI

Byggmester Jonny Eliassen

Brattliveien 12
1605 FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Arkivkode	Dato
	99/03795-4/15980/99/PMS-PMB-ANBH	615/1 FNR 167 L	12.04.99

Torpebergveien 39 - gnr 615, bnr 1, fnr 167 - k del Borge
Søknad om enkle tiltak - tilbygg - bolig

Delegert vedtak nr. 99/0236/Teknisk utvalg

Det vises til søknad om ovennevnte, mottatt her 15.03., 18.03. og 31.03.99 samt tidligere korrespondanse i saken.

Det søkes om oppføring av tilbygg til eksisterende bolig etter reglene om "søknad om tillatelse til tiltak" i henhold til plan- og bygningslovens § 93. Etter siste endringer mottatt 31.03.99 oppfylder søknaden de krav lovverket stiller til denne type søknad, og i henhold til plan- og bygningsloven gis det med dette igangsettingstillatelse til omsøkte tiltak.

Vi vil imidlertid bemerke at det på tegningene ikke er vist vinduer i det største soverommet i 2. etg. I henhold til TEK § 10-33 er det krav om vinduer i soverom og oppholdsrom. Vi vil derfor anbefale at det settes inn takvindu i dette rommet. **Korrigerte tegninger som viser dette må sendes inn.** Prinsipielt er det også en uheldig planløsning at soverommet fungerer som gjennomgang til øvrige rom i etasjen. Vi ber om at dette vurderes ved en eventuell innsendelse av nye tegninger.

Som aktører for byggeprosjektet godkjennes:

Byggmester Jonny Eliassen som ansvarlig søker, prosjekterende, kontroll av prosjekteringen, samordner, utførende samt kontroll av utførelsen i henhold til søkerkoder i ansvarsrettsøknaden – SØK 210.1, PRO/KPR 200.1, SAM 210.1, UTF/KUT 200.1, 254.2.

Rørlegger Ragnar Josefsen for prosjekteringen samt utførelse av rørleggerarbeidene.
PRO/KPR 310.1, UTF/KUT 310.2

Jørgen Karstensen for utførelse og kontroll av utførelsen for graving/fylling UTF/KUT 111.1

Aktørene har ansvar for at kvitterte kontrollskjemaer for utførelsen innleveres til kommunen. Kontrollskjemaene danner grunnlag for utstedelse av brukstillatelse/ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 99.



Plan- og miljøseksjonen Bygnings- og reguleringsstjenesten
Besøksadresse: Storgata 4, 1607 Fredrikstad
Telefon: 69 30 56 00 Telefaks: 69 30 56 05

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 28 Bankkonto: 5122 05 77000



Vi gjør oppmerksom på at alle avgjørelser/gebyrer i byggesaker nå sendes til ansvarlig søker. De er som søker ansvarlig for at all informasjon om saken i nødvendig grad blir videresendt til tiltakshaver og andre berørte parter.

Med hilsen

Anne Bay Hansen

Anne Bay Hansen
saksbehandler

Kopi: Thomas Gudmestad, Torpebergveien 39, 1658 Torp





Byggmester Jonny Eliassen

Brattliveien 12
1605 FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Arkivkode	Dato
	99/03795-4/15980/99/PMS-PMB-ANBH	615/1 FNR 167 L	12.04.99

Torpebergveien 39 - gnr 615, bnr 1, fnr 167 - k del Borge
Søknad om enkle tiltak - tilbygg - bolig

Delegert vedtak nr. 99/0236/Teknisk utvalg

Det vises til søknad om ovennevnte, mottatt her 15.03., 18.03. og 31.03.99 samt tidligere korrespondanse i saken.

Det søkes om oppføring av tilbygg til eksisterende bolig etter reglene om "søknad om tillatelse til tiltak" i henhold til plan- og bygningslovens § 93. Etter siste endringer mottatt 31.03.99 oppfyller søknaden de krav lovverket stiller til denne type søknad, og i henhold til plan- og bygningsloven gis det med dette igangsettingstillatelse til omsøkte tiltak.

Vi vil imidlertid bemerke at det på tegningene ikke er vist vinduer i det største soverommet i 2. etg. I henhold til TEK § 10-33 er det krav om vinduer i soverom og oppholdsrom. Vi vil derfor anbefale at det settes inn takvindu i dette rommet. **Korrigerte tegninger som viser dette må sendes inn.** Prinsippielt er det også en uheldig planløsning at soverommet fungerer som gjennomgang til øvrige rom i etasjen. Vi ber om at dette vurderes ved en eventuell innsendelse av nye tegninger.

Som aktører for byggeprosjektet godkjennes:

Byggmester Jonny Eliassen som ansvarlig søker, prosjekterende, kontroll av prosjekteringen, samordner, utførende samt kontroll av utførelsen i henhold til søkerkoder i ansvarsrettsøknaden – SØK 210.1, PRO/KPR 200.1, SAM 210.1, UTF/KUT 200.1, 254.2.

Rørlegger Ragnar Josefsen for prosjekteringen samt utførelse av rørleggerarbeidene.
PRO/KPR 310.1, UTF/KUT 310.2

Jørgen Karstensen for utførelse og kontroll av utførelsen for graving/fylling UTF/KUT 111.1

Aktørene har ansvar for at kvitterte kontrollskjemaer for utførelsen innleveres til kommunen. Kontrollskjemaene danner grunnlag for utstedelse av brukstillatelse/ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 99.



Plan- og miljøseksjonen Bygnings- og regulerings-tjenesten
Besøksadresse: Storgata 4, 1607 Fredrikstad
Telefon: 69 30 56 00 Telefaks: 69 30 56 05

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 28 Bankkonto: 5122 05 77000



Vi gjør oppmerksom på at alle avgjørelser/gebyrer i byggesaker nå sendes til ansvarlig søker. De er som søker ansvarlig for at all informasjon om saken i nødvendig grad blir videresendt til tiltakshaver og andre berørte parter.

Med hilsen

Anne Bay Hansen

Anne Bay Hansen
saksbehandler

Kopi: Thomas Gudmestad, Torpebergveien 39, 1658 Torp





Med hilsen

Anne Bay Hansen

Anne Bay Hansen
Saksbehandler

Kopi: Thomas Gudmestad, Torpebergveien 39, 1658 Torp

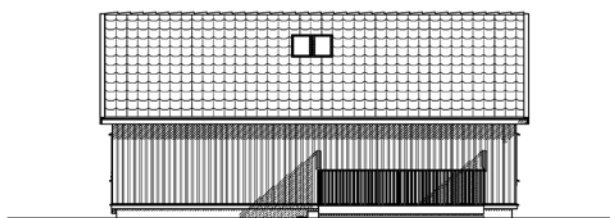




FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

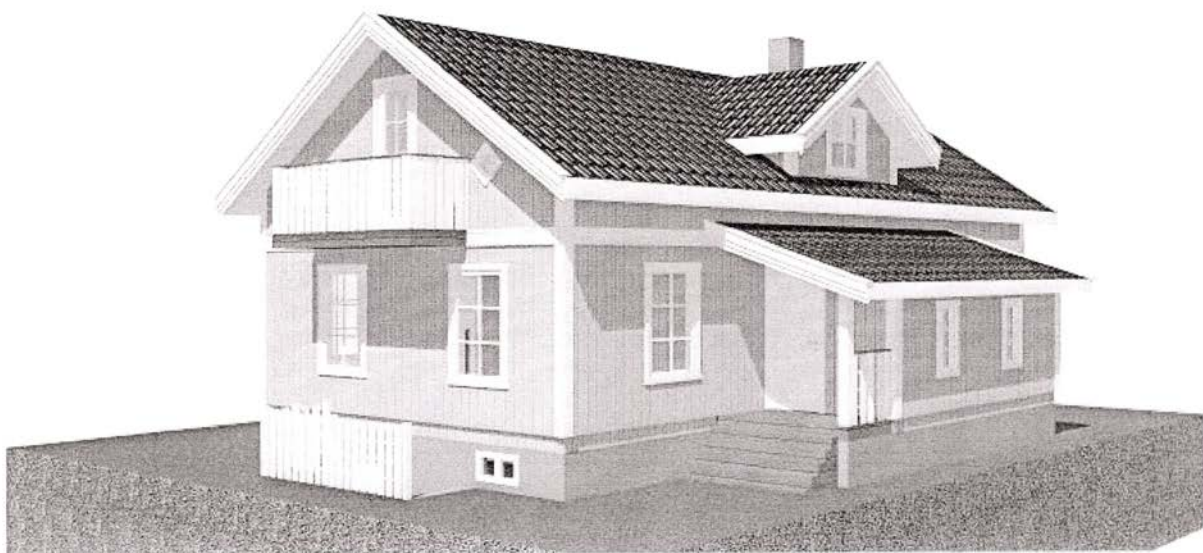
REV	LEKRSKISSELSE	SKAL	DATE
TEKNSKRIVER	Rolf Sekkelsten	MÅL: 1:100	DATE 29.06.16
BYGGEPASS	Torpebergveien 39 1658 TORP	ANSVARELIG PROSJEKTERENDE:	GHM
TOTAL TYPE	FASADER	GNR.ØNR.	KONTROLLER:
KASA Boligprosjektering as		PROSJEKT	TEK. NR.
		16-016	102
ARKTEKST: KASA Boligprosjektering AS		KASA Boligprosjektering AS Dikveien 29 1661 Rolvsøy	
TEIENINGEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA ØSTFOLDHUS			

E-6
11



MOTTATT
28. MAI 2009
Plan- og miljøseksjonen

E-7
AA



MOTTATT
28. MAI 2009
Plan- og miljøseksjonen

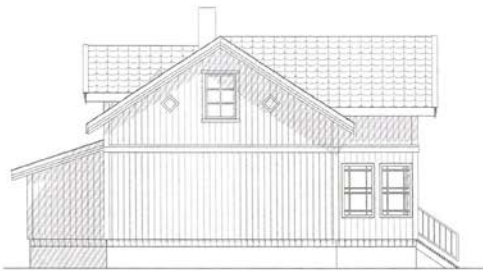
E-8.
12



MOTTATT
2.8. MAI 2009
Plan- og miljøseksjonen

E-1

MOTTATT
28. MAI 2009
Plan- og miljøseksjonen



Nord



Øst



Vest



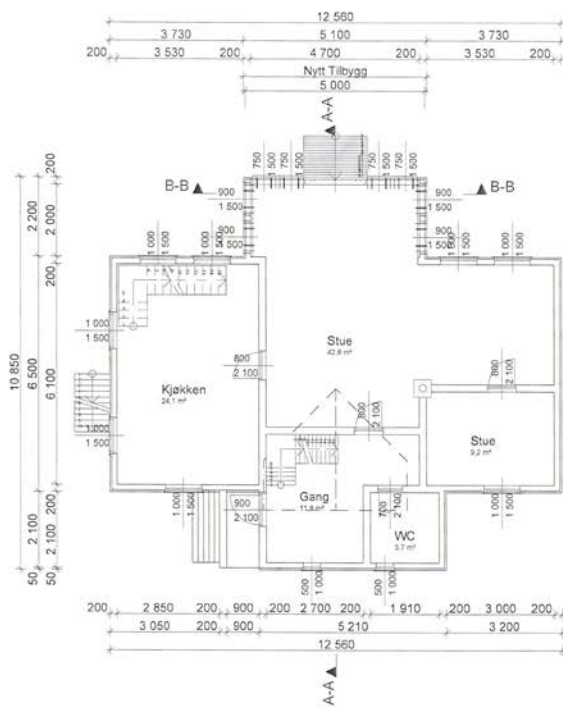
Sør

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SÅSNR. BEHANDL.DATO
92969 08.06.09

Typing	Skala
Fasader	1:100
Prosjekt	
Thomas Gudmstad, Torpebergveien 39, Fredrikstad	
Byggher	Dato
Torp-Byggkonsult.no	29.04.09 <i>AA</i>

E-2

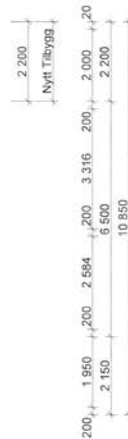
MOTTATT
28. MAI 2009
Plan- og miljøseksjonen



BRA: Eksisterende: Kjeller: 30m2
1.etg: 85m2
2.etg: 48m2

Nytt Tilbygg: 18m2
Total: 181m2

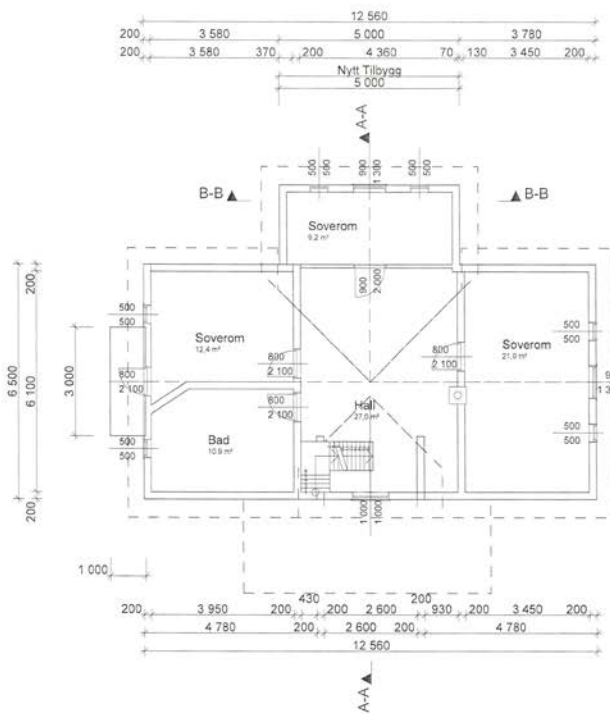
BYA: Eksisterende: 93m2
Nytt Tilbygg: 11m2
Total: 104m2



FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
Saksnr. 02969
Behandlingsdato 08.06.09

Tittel: Plan 1.etg		Skala: 1:100	
Prosjekt:			
Byggher: Thomas Gudmstad, Torpebergveien 39, Fredrikstad			
Arkitekt: Torp-Byggkonsult.no		Dato: 29.04.09	

MOTTATT
28. MAI 2009
Plan- og miljøseksjonen



BRA: Eksisterende: Kjeller: 30m2
1.etg: 85m2
2.etg: 48m2

Nytt Tilbygg: 18m2
Total: 181m2

BYA: Eksisterende: 93m2
Nytt Tilbygg: 11m2
Total: 104m2

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
Saksnr: 08.06.09
Behandlingsdato: 08.06.09

Tegning	Målestokk
Plan 2.etg	1:100
Prosjekt	
Thomas Gudmstad, Torpebergveien 39, Fredrikstad	
Torp-Byggkonsult.no	29.04.09 AA

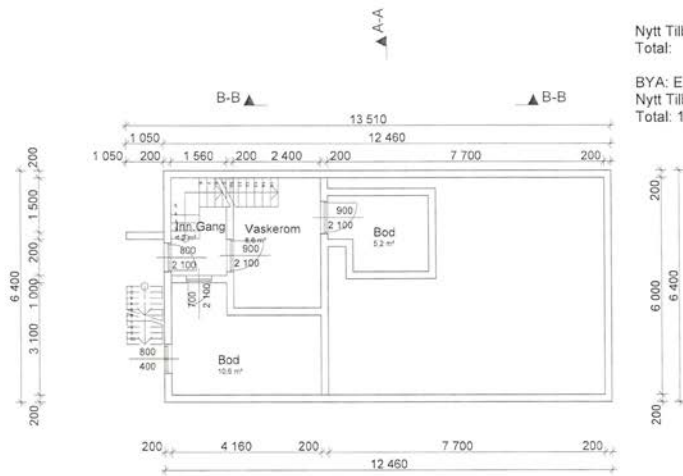
E-4

MOTTATT
28. MAI 2009
Plan- og miljøseksjonen

BRA: Eksisterende: Kjeller: 30m²
1.etg: 85m²
2.etg: 48m²

Nytt Tilbygg: 18m²
Total: 181m²

BYA: Eksisterende: 93m²
Nytt Tilbygg: 11m²
Total: 104m²

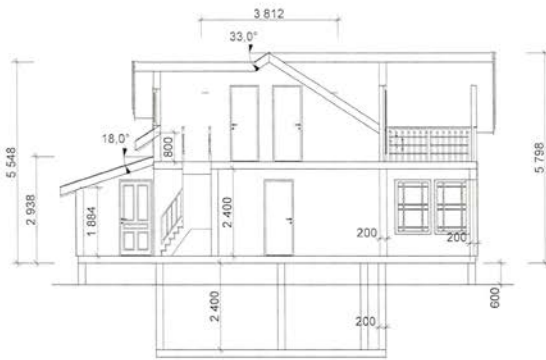


FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SACHAL 08.06.09

Tegning Plan Kjeller		Målestokk 1:100
Tilbygger Thomas Gudmstad, Torpebergveien 39, Fredrikstad		
Torp-Byggkonsult.no		Dato 29.04.09 <i>ls</i>

E-5

MOTTATT
28. MAI 2009
Plan- og miljøseksjonen



A-A

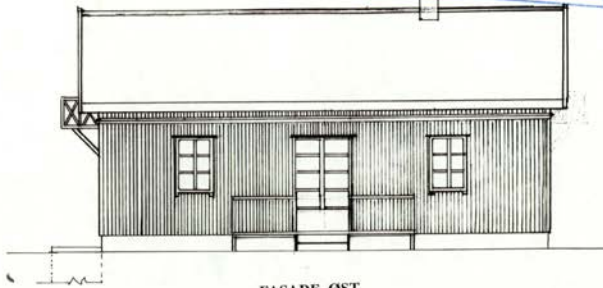


B-B

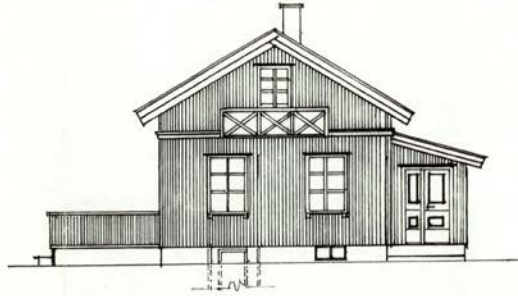
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SÅSNITT: 92969
BEHANDL. DATO: 08.06.09

Figur:	Skala:
Fasader	1:100
Byggher: Thomas Gudmstad, Torpebergveien 39, Fredrikstad	
Prosjekt: Torp-Byggkonsult.no	Dato: 29.04.09 <i>SS</i>

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG BYREGULERING			
EMNE	DOK. NR.	SPPRÅK	
KARTEK.	KOP.		
EMNEID.	15 MARS 1999		BYG. SIVILINGEN <input type="checkbox"/>
ANVENSER P.			
ANVENSER B.			
BYG.	DATUM/ÅR		

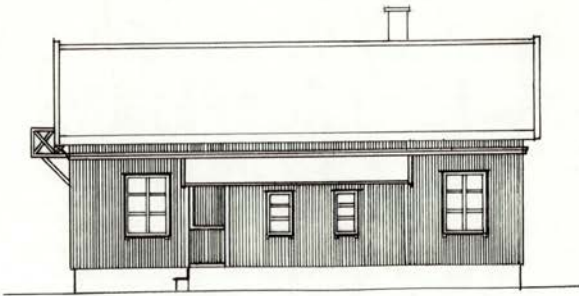


FASADE ØST

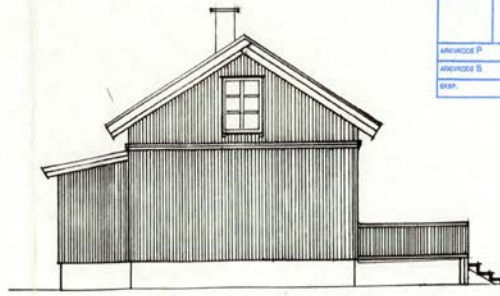


FASADE SØR

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG BYREGULERING			
EMNE	DOK. NR.	SPPRÅK	
KARTEK.	KOP.		
EMNEID.	15 MARS 1999		BYG. SIVILINGEN <input type="checkbox"/>
ANVENSER P.			
ANVENSER B.			
BYG.	DATUM/ÅR		



FASADE VEST

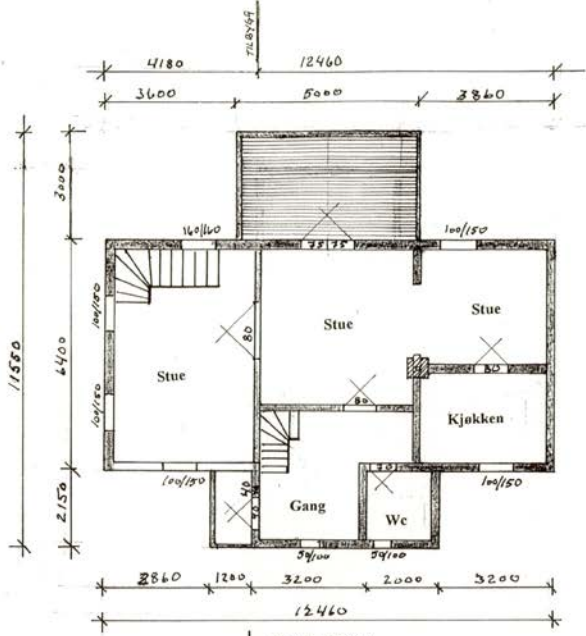


FASADE NORD

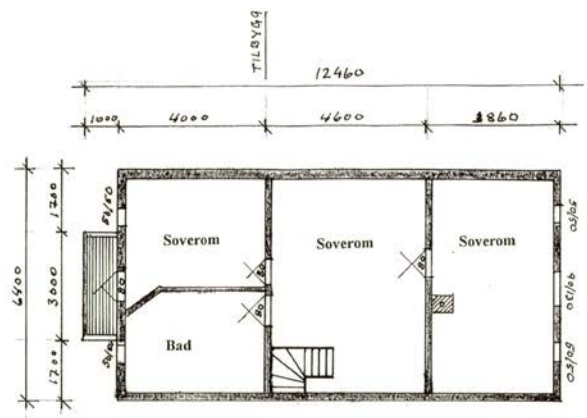
Målestokk	Tegn.	
/: /bo	Trac.	
	Kir.	
Erstatning for:		
Tiltakshaver: Thomas Gudmstad		
Adresse: Torpebergvn. 39		
Kommune: Fredrikstad		
Erlattet av:		



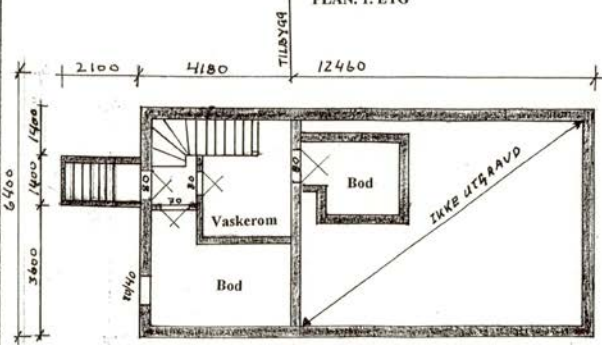
KOPI



PLAN. 1. ETG



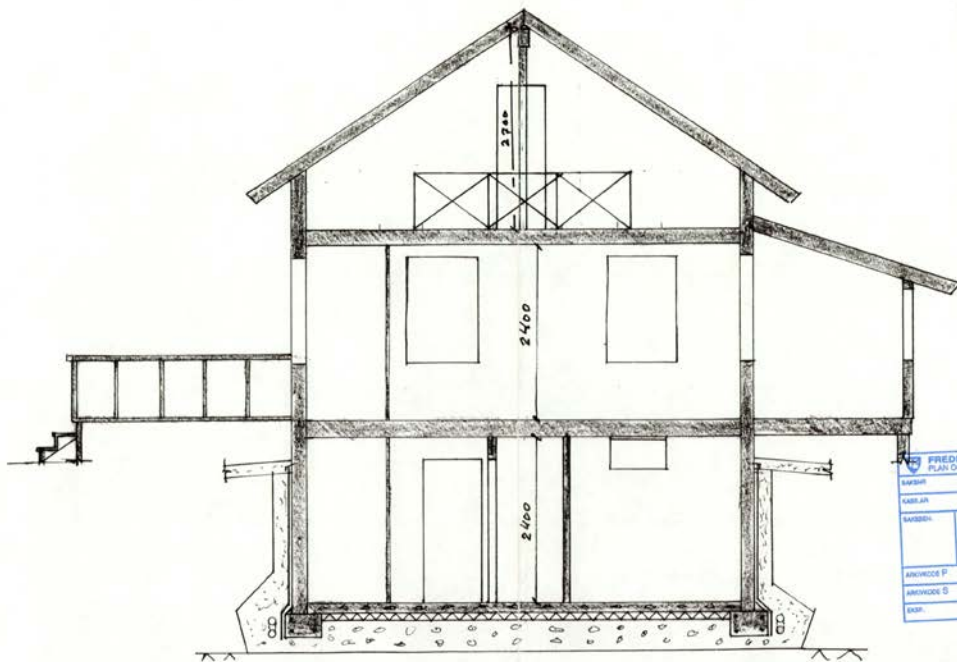
PLAN. 2. ETG



PLAN KJELLER

FREDRIKSTAD KOMMUNE			
PLAN OG MÅLETTING			
BANK:	SOKE:	BESØK:	
KARTE:	POST:		
BÅSEEN:	POST:	15 MARS 1999	
ARKIVIDE P:	ARKIVIDE D:	ARKIV:	DATUM:
ESP:	DATUM:		

Tiltakshaver: Thomas Gudmstad Adresse: Torpebergvn. 39 Kommune: Fredrikstad	Målestokk	Tegn.
	1:100	Trac.
Eratning for:	Kfr.	
	Eratattet av:	



Generell beskrivelse , golv:
 Pukk 10-20 tykkelse 20cm,
 Avretting med subbus,
 10cm 30 kg /m3 isopor,
 10cm betong C35, stålglattet,
 armert med K.189 nett,
 25cm leca isoblokk,
 puss+ platon.

Generell beskrivelse vegger:
 Tømmerens panel, lekter og
 Søyler, 9mm- gu-gips
 36x148 bindingsverk, 15cm isolasjon,
 0.15 plastfolie, 13mm-gipsplater

Gulv: 36X198 T-30. 20cm isolasjon
 22mm gulvspon

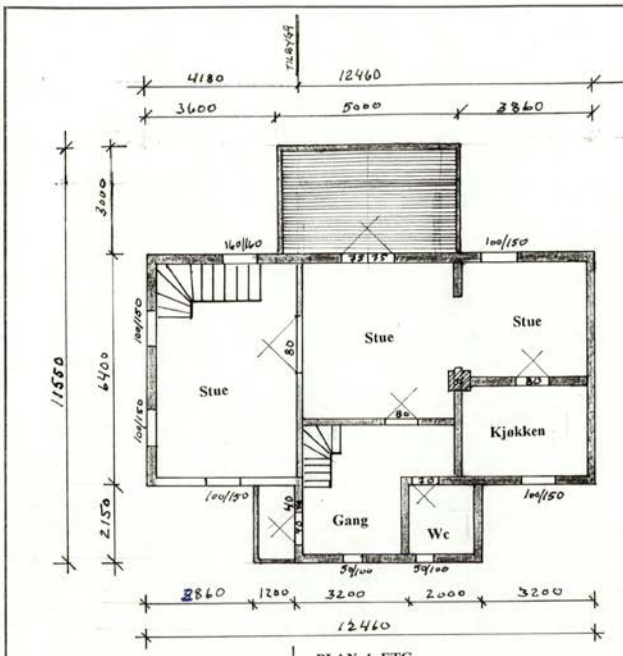
Tak: A-takstoler, 20cm isolasjon
 Su-takplater, lekter og søyler,takstein.

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG- OG MILJØSKISJEMATN			
SARISHT	SOEK-NR.	LØSING	
KARLEJA	KOP.		
SAKSEN		15 MARS 1999	SAK- DATUM
ANSØKER P.			
ANSØKER D.			
SAR.	KATEGORI		

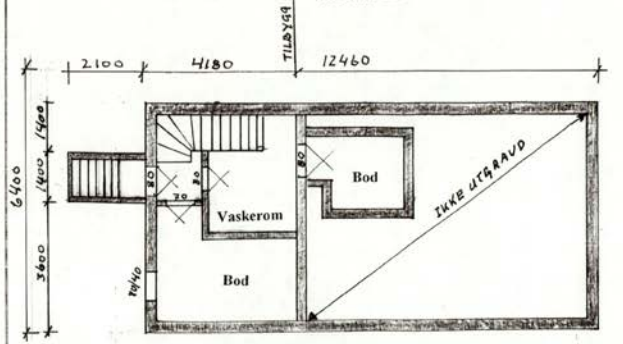
SNITT: 1:50

Tiltakshaver: Thomas Gudmstad Adresse: Torpebergvn. 39 Kommune: Fredrikstad	Målestokk	Tegn.
	1:50	Trac.
		Kfr.
Erstatning for:		
Erstattet av:		

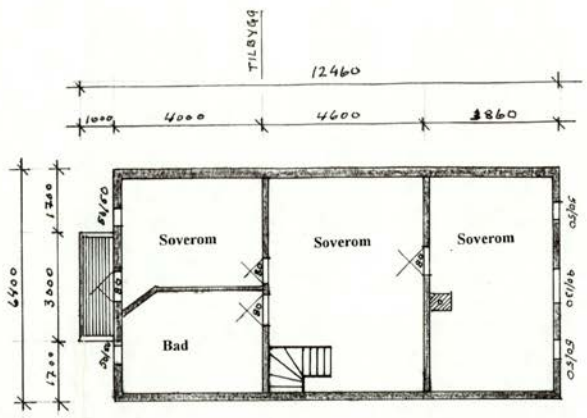




PLAN. 1. ETG



PLAN KJELLER



PLAN. 2. ETG

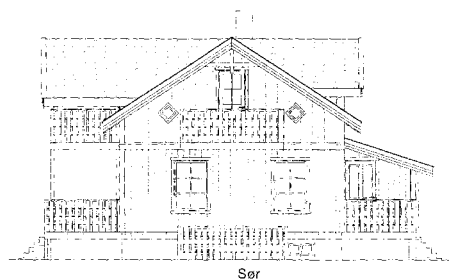
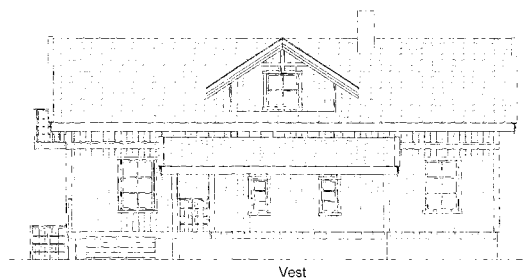
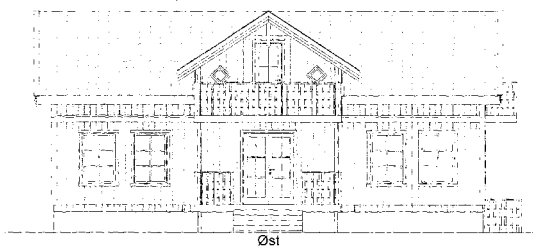
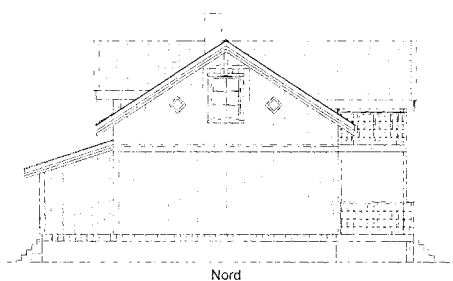


Tiltakshaver: Thomas Gudmstad Adresse: Torpebergvn. 39 Kommune: Fredrikstad	Målestokk	Tegn.
	1:100	Trac.
Erstatning for:		Kfr.
Erstattet av:		



22.06.2011

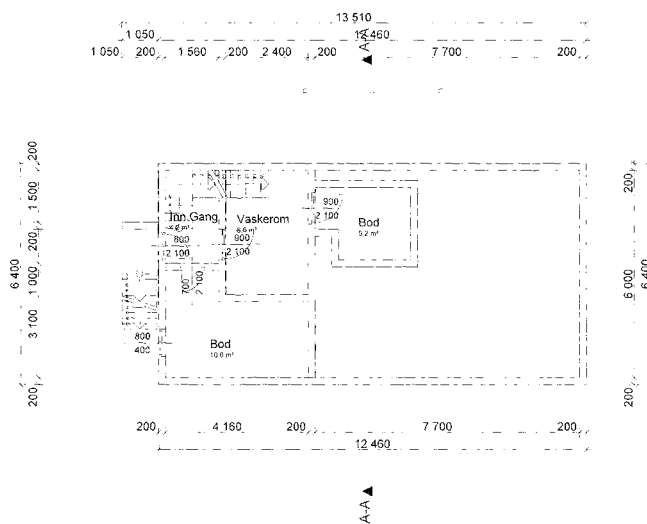
E-1
Byggemeldings Tegning



Fasader 1:100
Thomas Gudmstad, Torpebergveien 39, Fredrikstad
Torp-Byggkonsult AS 24.05.2011

22.06.2011

E-2
Byggemeldings Tegning



BRA: Eksisterende: Kjeller: 30m2
1.etg: 85m2
2.etg: 48m2

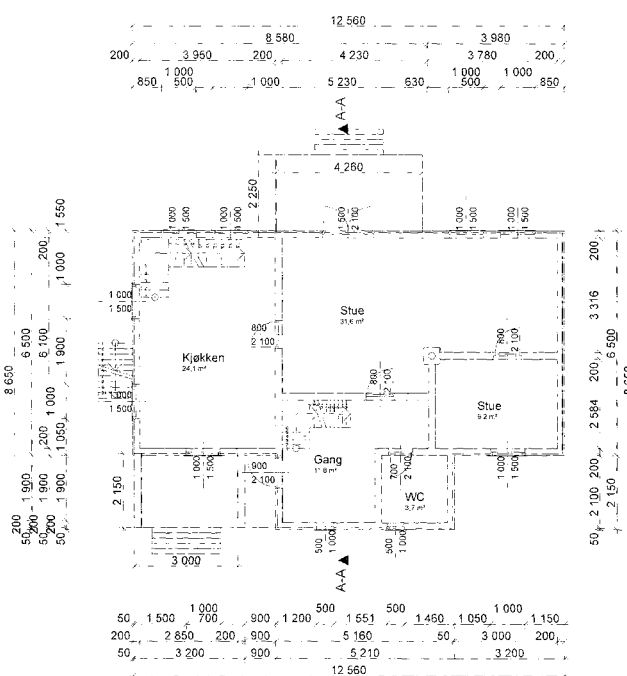
Total: 163m2

BYA: Eksisterende_ 93m2

Plan Kjeller **1:100**
Thomas Gudmstad, Torpebergveien 39, Fredrikstad
Torp-Byggkonsult AS 24.05.2011

22.06.2011

E-3
Byggemeldings Tegning



BRA: Eksisterende: Kjeller: 30m2
1.etg: 85m2
2.etg: 48m2

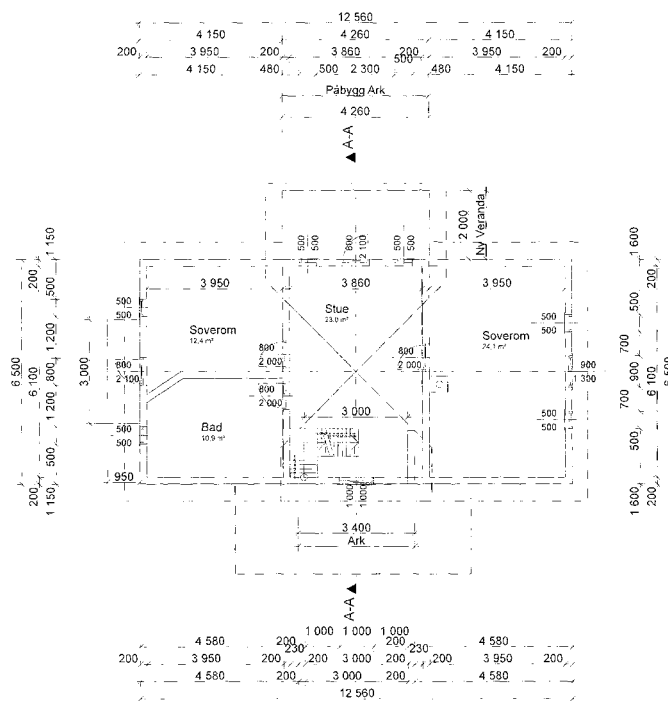
Total: 163m2

BYA: Eksisterende: 93m2

Plan 1.etg	1:100
Thomas Gudmstad, Torpebergveien 39, Fredrikstad	
Torp-Byggkonsult AS	
24.05.2011	

22.06.2011

E-4
Byggemeldings Tegning



BRA: Eksisterende: Kjeller: 30m2
1.etg: 85m2
2.etg: 48m2

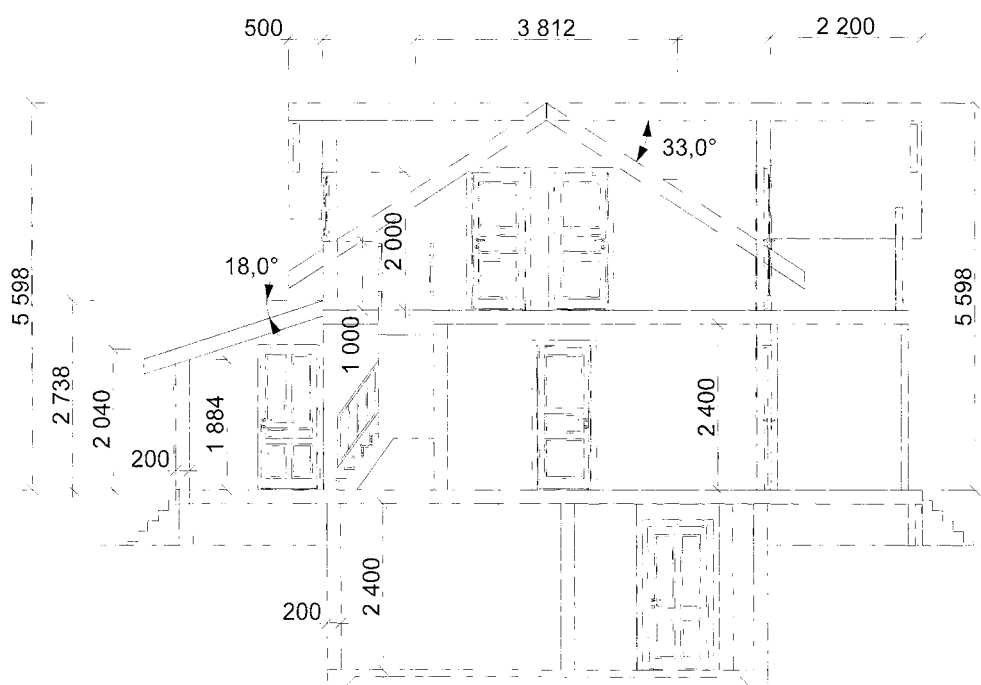
Total: 163m2

BYA: Eksisterende: 93m2

Tegning	Skala
Plan 2.etg	1:100
<small>Ark</small> Thomas Gudmstad, Torpebergveien 39, Fredrikstad Torp-Byggkonsult AS 24.05.2011	

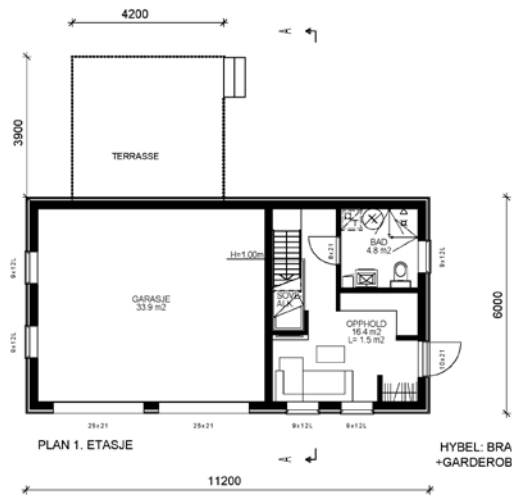
22.06.2011

E-5
Byggemeldings Tegning

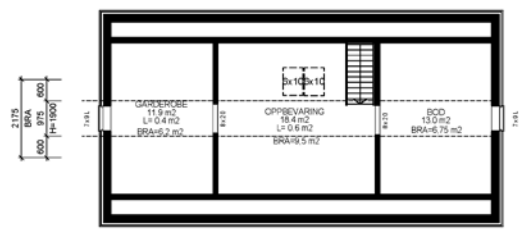


A-A

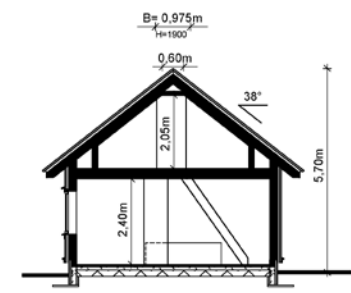
Figur	1:50
Snitt A-A	
By	
Thomas Gudmstad, Torpebergveien 39, Fredrikstad	
Torp-Byggkonsult AS	24.05.2011



HYBEL: BRA = 21,7 m2
 +GARDEROBE/BOD/OPPBEVARING: BRA = 22,45 M2



LOFTSPLAN



SNITT A-A

Leilighet			
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom
GARASJE	33,90 m2	m2	m2
1. ETG.	m2	21,72 m2	21,72 m2
2. ETG.	m2	22,98 m2	22,98 m2
SUM HOVEDLEILIGHET	m2	44,70 m2	44,70 m2
BYA =	67,2 m2		

REV	REVISJON	ghm	07.12.16
TEKNSKRIVER	Rolf Sekkelsten	MA: 1:100	DATE: 29.06.16
BYGGEPASS	Torpebergveien 39 1658 TORP	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	GHM
TEGN. TYPE	PLANER - SNITT	KONTROLLER:	
KASA Boligprosjektering as		PROSJEKT	16-016
		TEK. NR.	101
ARKTEK: KASA Boligprosjektering AS <small>TEGNINGEN MA/HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA ØSTFOLDHUS</small>		KASA Boligprosjektering AS Dikveien 29 1661 Rolvsøy	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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 39
1658 TORP**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mariel Warda**Telefon:** 981 30 876
E-post: mariel.warda@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 viderefordlet 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