



aktiv.

Gjenveien 10, 1659 TORP

**Enebolig med potensiale på stor,
solrik tomt på i underkant av 2,5
mål – rolig og barnevennlig i
landlige omgivelser**



Eiendomsmegler MNEF

Lars-Ketil Liane

Mobil 950 92 360

E-post lars-ketil.liane@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Omkostn.: Kr 106 350,-
Total ink omk.: Kr 4 306 350,-
Selger: Pj Eiendomsutvikling AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1921
BRA-i/BRA Total 144/164 kvm
Tomtstr.: 2465 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 640, bnr. 7
Gnr. 640, bnr. 61
Oppdragsnr.: 1111250034

Enebolig med potensiale på stor, solrik tomt på i underkant av 2,5 mål – rolig og barnevennlig i

På Gjenveien 10 finner du en romslig og solrik eiendom med stort potensial. Her får du to romslige tomter, med en eldre enebolig og et uthus med lagringsplass. Boligen er antatt fra ca. 1920, med senere oppgraderinger på 1990-tallet, og fremstår med enkel standard og behov for modernisering – perfekt for deg som ønsker å skape ditt eget drømmehjem. Eiendommen ligger i et barnevennlig og rolig område med kort vei til skole, barnehage, nærbutikk og flotte turområder. Her bor du landlig og fredelig, men med det meste du trenger i nærheten. Utviklingsmuligheter kan være til stede, men må avklares med kommunen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	54
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 144 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 164 m²

TBA: 27 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 20 m² Bod, Bod 2

1. etasje

BRA-i: 65 m² Entré/gang, Toalettrom, Bad/vaskerom, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Stue 2

2. etasje

BRA-i: 50 m² Gang/trapp, Kott, Soverom, Kott 2, Soverom 2, Kott 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 29 m² Uhuset har kun enkel bodstandard.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 138 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasse/platting ved adkomst/inngangsparti er angitt som Åpent areal (TBA)

Uthuset er kun enkelt målt utvendig. BRA er estimert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2465 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av to tomter med to gård- og bruksnummer.

Gnr. 640, Bnr. 7:

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser.

Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Eiendommens totale areal for begge tomtene er grovt målt på kartsidene til Fredrikstad kommune og er på cirka 2.465 kvm. Det råder dog usikkerhet rundt arealet da det ikke er fremlagt målebrev. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Årum, et veletablert og familievennlig boligområde. Det er lite biltrafikk utenfor eiendommen da den ligger ved en blindvei.

Fra eiendommen er det kort vei til barnehage, barne- og ungdomsskole, samt nærbutikk, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk. Området byr også på fine turområder, perfekt for de som setter pris på naturen.

For shopping og diverse forretninger er det kun ca. 8 minutters kjøretur til Tunejordet handelsområde. Sarpsborg sentrum, med sin gågate, Storbyen kjøpesenter og øvrige servicefunksjoner, er bare 6 minutters kjøretur unna. Fredrikstad sentrum er også lett tilgjengelig med omtrent 15 minutters bilkjøring.

Nærmeste bussholdeplass er i Sarpsborgveien. I tillegg gir den korte avstanden til E6 deg en praktisk forbindelse til både Sverige og Oslo, samt sykehuset på Kalnes. Beliggenheten gir deg også nærhet til idrettsaktiviteter, med IL Borgar's fotballklubb og andre lokale aktiviteter som speidergruppen på Fagerheim. For friluftsentusiaster passerer Glommastien gjennom Årum, og gir deg tilgang til en 35 kilometer lang sykkel- og tursti rundt Nedre Glomma.

Med kort avstand til både Sarpsborg og Fredrikstad, har du enkel tilgang til et variert servicetilbud, shoppingmuligheter, kaféliv og populære spisesteder. I tillegg kan du nyte idrettsopplevelser gjennom hockeyklubbene og fotballklubbene i området.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Terje Frost

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig:

Eldre enebolig, oppført i trekonstruksjon over 1,5 etasjer samt delvis kjeller og noe lav krypkjeller under deler av bygningen. Krypeloft/lavt loft over opprinnelig del. Sannsynligvis opprinnelig bygget tidlig på 1900 tallet, tilbygget og ombygget/modernisert tidlig på 1990 tallet. Saltak i trekonstruksjon, undertak av rupanel teknet med betongtakstein for hovedtaket og på tilbygget del. Grunnmur i betong/støp med sparestein, antar blokkekonstruksjon i tilbygg. Enkle overflater utstyr og innredninger fra byggeårene samt vedlikeholdsoppdatering og oppussing/modernisering. Bad er fra oppføring av tilbygget tidlig på 1990 tallet og kjøkken er byttet i samme tidsrom. Noe/normal elde og bruksslitasje generelt. Behov for utskiftning og oppussing. Våtrom må totalrehabiliteres for å tåle dagens brukerkrav. Enkelte bygningsdeler må påregnes å skiftes ut, elde/slitasje og overskredet forventet levetid.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Tak(takkonstruksjon, takteking og skorstein m/beslag er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og sannsynligvis knubbkonstruksjon fra byggeårene. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har saltak med plassbygget sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre. Enkel veranda/platting i trekonstruksjon, tregulv og malte materialer i rekkverk. Fundamentert direkte til terreng. Enkel betongtrapp ned i kjellerhals

Uthus:

Utebod i eldre enkel trekonstruksjon. Fundamentert med betongmur direkte på

terreng/fjell. Uisolerte vegger, kledd ute med stående trepanel. Saltak i trekonstruksjon, undertak av rupanel, teknet med sementtakstein. Eldre konstruksjon med elde/bruksslitasje. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse..

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 24.03.2025 av Terje Frost for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Se egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innhold

1. Etasje: Entré/gang, toalettrom, bad/vaskerom, hall m/trapp, kjøkken og to stuer.
2. Etasje: Gang/trapp, 2 soverom og 3 kott.

Standard

Velkommen til Gjenveien 10 – en eiendom som byr på store muligheter og en naturnær, barnevennlig beliggenhet i Fredrikstad. Her får du en sjelden sjanse til å overta en romslig eiendom som består av to tomter. Tomtene er hyggelig opparbeidet med gressplen og beplantning, og i bakkant finner du en sjarmerende naturtomt med fjell i dagen – en perfekt ramme for deg som ønsker både utsyn og ro.

På eiendommen står en eldre enebolig, antatt oppført rundt 1920, og som senere ble tilbygget og oppgradert på 1990-tallet. Boligen har en enkel og eldre standard, og har behov for renovering og oppgradering for å møte dagens krav til komfort og stil. Nettopp dette gir en unik mulighet for deg som ønsker å skape din egen drømmebolig fra grunnen av, på en attraktiv og romslig tomt. I tillegg finnes det et praktisk uthus med rikelig lagringsplass – ideelt for oppbevaring eller hobbyprosjekter.

Beliggenheten gjør hverdagen både enkel og praktisk. Det er kort vei til barnehage, barne- og ungdomsskole samt nærbutikk, og området byr i tillegg på flotte turområder rett utenfor døren – perfekt for deg som setter pris på natur og friluftsliv.

Boligen har en funksjonell planløsning. Fra inngangspartiet kommer du inn i en entré som gir tilgang til et bad og et eget WC-rom. Videre i hovedetasjen finner du to stuer, som alternativt kan brukes som stue og soverom, samt et kjøkken med god skap- og benkeplass og plass til spisebord ved vinduet. I andre etasje ligger det to soverom og flere lagringskott, som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Gjenveien 10 er et godt utgangspunkt for deg som ønsker plass, potensial og et hjem med sjel. Eiendommen kan også ha spennende utviklingsmuligheter, men videre utnyttelse må avklares med kommunen og er søknadspliktig.

Her får du muligheten til å realisere dine boligdrømmer i landlige og rolige omgivelser – samtidig som du har alt du trenger i hverdagen innen rekkevidde. Antatt byggeår er rundt 1921 da tomten ble fradelt.

Innvendig:

- Innvendig er det gulv av laminat, furu/tregulv og belegg. Veggene har tapet/malt tapet og malt trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Enkle overflater med oppussings/rehabiliteringsbehov.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger utenfor rød sone for radonforekomst. (Ligger i sone definert som usikker - grå sone.)
- Boligen har mursteinspipe, pusset og malt inne samt med helbeslag over tak. Vedovn i stue 1 etg og sotluke/feieluke i kjeller og på loft. Feier har ikke feid/kontrollert pipe i senere tid.
- Rom under terreng: Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/vegger i betong.
- Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke adkomst for inspeksjon under hele bygningen, mulig skjult svikt.
- Boligen har malt tretrapp, malt rekkverk og enkel håndløper på vegg.
- Innvendig har boligen malte/lakkerte fyllingsdører.

Bad/vaskerom: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone i yttervegg og bak kjøkkeninnredning. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er ikke avdekket indikasjon på forhøyet fukt ved fuktsøk (overflatesøk) med Protimeter SM, generelt på badet. I dusjsone er det svellinger og løse veggplater ned mot gulvet.

Toalettrom med håndvask.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Eldre grei innredning med oppgradering/moderniseringsbehov. Det er ingen ventilerings fra kjøkken.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.
- Det er avløpsrør av plast i kjellerdel samt noe eldre soilrør i krypkjeller.

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i kjeller. Ukjent prod. år.
- Enkle røkvarslere, pulver-apparat.

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 Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takteking: Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tak(takkonstruksjon, takteking og skorstein m/beslag er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
- Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. • Det er avvik: Takstein er knust/mangler. Må erstattes.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene i tilbygg har bindingsverkskonstruksjon og sannsynligvis knubbkonstruksjon/ reisverk fra byggeår på opprinnelig bygg. Fasade/ kledning har stående bordkledning. Vurdering av avvik: • Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. • Det er avvik: Kledningen er råteskadet flere steder. Vask og kontroll samt behandling generelt.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har saltak med plassbygget sperrekonstruksjon for opprinnelig bygning. Skråtak på tilbygget har ingen inspeksjonsmulighet Punktet må sees i sammenheng med Takteking Vurdering av avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen. • Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Kaldtloft med begrenset ventilerings. Ukjent om det er etablert tilstrekkelig ventilerings mellom undertak og isolasjon i skråtak, på opprinnelig tak og på tilbygget.
- Utvendig > Dører: Bygningen har teak hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre. Vurdering av avvik: • Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. • Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Ytterdør bør vedlikeholdes evt byttes. Eldre enkel kjellerdør, vedlikeholdsbehov.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Enkel veranda/platting i trekonstruksjon, tregulv og malte materialer i rekkverk. Fundamentert direkte til terreng. Vurdering av avvik: • Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. • Det er avvik: Barn kan klatre på rekkverk. (lav høyde, mindre fallfare)
- Innvendig > Overflater: Innvendig er det gulv av laminat, furu/tregulv og beleg. Veggene har tapet/malt tapet og malt trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Vurdering av avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. • Det er avvik: Oppussing/moderniseringsbehov.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Ukjent tilstand på bjelkelag over kryperom.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger utenfor rød sone for radonforekomst. (Ligger i sone definert som usikker - grå sone.) Vurdering av avvik: • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe, pusset og malt inne samt med helbeslag over tak. Vedovn i stue 1 etg og sotluke/feieluke i kjeller og på loft. Vurdering av avvik: • Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. • Det er påvist andre avvik: Sjekk feirapport. Pipe ikke feid/kontrollert, mulig avvik. Sist tilbud 12.03.2025.
- Innvendig > Innvendige trapper: Boligen har malt tretrapp, malt rekkverk og enkel håndløper på vegg. Vurdering av avvik: • Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Vurdering av avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Vurdering av avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Berederen er tilkoblet i stikkontakt, forskrifter krever fast installasjon. Tilkobling er ok ihht forskrift når tanken ble installert.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden 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.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Drenering fra byggeår, ikke synlig drensplast på undermur. Vurdering av avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er noe mindre saltutslag øverst på grunnmur mot tilbygget i kryperommet. Kjeller og kryperom fremstår normal tørr på befaring.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Skrånende terreng ned mot boligen på inngangs-siden. Ikke etablert fall ut fra undermuren. Vurdering av avvik: • Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone i yttervegg og bak kjøkkeninnredning. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er ikke avdekket indikasjon på forhøyet fukt ved fuktsøk (overflatesøk) med Protimeter SM, generelt på badet. I dusjsonen er det svellinger og løse veggplater ned mot gulvet. Vurdering av avvik: • Det er avvik: I dusjsonen er det svellinger og løse veggplater ned mot gulvet. Noe forhøyet fuktindikasjon.

Forhold som har fått TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er mest sannsynlig av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er sannsynligvis av plast (PEL). Ukjent tidspunkt/alder for utvendige rør. Dersom riktig type og tilstand på vann og avløpsledninger skal avdekkes må det foretas kamerainspeksjon. Alder og tilstand er basert på opplysninger fra eier besiktigelse i kjeller samt byggeår. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Ukjent tidspunkt/alder for utvendige rør.

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig > Nedløp og beslag: Vurdering av avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. • Det er avvik: Plattform for feier er ikke montert. Sjekk feierrapport for evt merknader/avvik. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vurdering av avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. • Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. • Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. • Det er avvik: Det er påvist flere vinduer med råteskader. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom med håndvask. Vurdering av avvik: • Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Generell: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vurdering av avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er ingen ventilering fra kjøkken. Vurdering av avvik: • Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). • Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. • Det er registrert avvik med avtrekk. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Forhold som har fått TG IU:

- Innvendig > Rom Under Terreng: Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/vegger i betong. Vurdering av avvik: • Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner. Åpne betongvegger. Normal/påregnelige fuktsymptomer Følge med på utvikling gjennom årstider, besørge god ventilering.

- Innvendig > Kryp kjeller: Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv. 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 krypkjelleren. • Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Deler av kryperom/blindkjeller under bjelkelaget er ikke tilgjengelig for inspeksjon, fare for skjult svikt. Det er begrenset tilkomst for å vurdere konstruksjonen i hele krypkjelleren da høyden er svært lav og med vanskelig og manglende adkomst. Fuktigheten kan tidvis være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann eller kondensering. Dette kan gi skader i konstruksjonen og ofte utvikle seg over tid. Tilstandsrapporten baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor/i krypkjelleren under befaring, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke forekommer skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker forholdet nærmere.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

På egen gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue 1 etasje, ellers elektronisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 200 000

Kommunale avgifter

Kr 14 189

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Totale kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt for 2025 er kr. 16.488,-

Det er montert vannmåler.

Eiendomsskatt

Kr 2 299

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 823 815

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 295 261

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 640, bruksnummer 7 i Fredrikstad kommune. Gårdsnummer 640, bruksnummer 61 i Fredrikstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/640/7:

02.11.1983 - Dokumentnr: 403927 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:640 Bnr:7

EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

19.02.1990 - Dokumentnr: 402125 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:640 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 1119319 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:640 Bnr:61

01.01.2024 - Dokumentnr: 26680 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:640 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 837211 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:640 Bnr:35

01.01.2024 - Dokumentnr: 25601 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:640 Bnr:35

15.07.1921 - Dokumentnr: 800151 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:640 Bnr:2

02.11.1983 - Dokumentnr: 403927 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3107 Gnr:640 Bnr:35

EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

19.02.1990 - Dokumentnr: 402125 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3107 Gnr:640 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 1801516 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:640 Bnr:7

01.01.2024 - Dokumentnr: 24725 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:640 Bnr:7

3107/640/61:

02.11.1983 - Dokumentnr: 403927 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:640 Bnr:7

EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

19.02.1990 - Dokumentnr: 402125 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:640 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 1119319 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:640 Bnr:61

01.01.2024 - Dokumentnr: 26680 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:640 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 837211 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:640 Bnr:35

01.01.2024 - Dokumentnr: 25601 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:640 Bnr:35

15.07.1921 - Dokumentnr: 800151 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:640 Bnr:2

02.11.1983 - Dokumentnr: 403927 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3107 Gnr:640 Bnr:35

EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

19.02.1990 - Dokumentnr: 402125 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3107 Gnr:640 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 1801516 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:640 Bnr:7

01.01.2024 - Dokumentnr: 24725 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:640 Bnr:7

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygget i sin helhet.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse som gjelder tilbygg bolig, datert 16.08.1991.

Følgende er anmerket: Ferdigattest må begjøres når nedstående arbeid er utført:

Besiktiget 12.08.1991. Innsetting av mekanisk avtrekk fra bad.

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

Det er ikke mottatt byggetegninger fra da eneboligen eller uthus ble oppført. Det er mottatt tegninger som gjelder tilbygg til enebolig. tegningene er stemplet 1991. Plantegningene er ikke spesifisert og megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Ovennevnte medfører at man ikke vet

hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke.

Det er i forhold til mottatte tegninger for tilbygget, gjort noen endringer i for av mindre antall vinduer og vinduenes plassering.

Vei, vann og avløp

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

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 144 Nordre Borge med gjeldende bestemmelser. Formål 110 - Boliger og 310 - Kjørevei. Godkjent/vedtatt 3. august 1981.

Fellesbestemmelser:

- a) Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrensen. Innenfor denne reguleringsgrensen kan bygningsrådet for den aktuelle eiendom forlange bebyggelsesplaner som skal vise tomteinndeling og plassering av bygg.
- b) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Gjerders utførelse høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- d) Ingen tomt må beplantes av trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- e) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Borge kommune.

Områder for boligbebyggelse:

- a) For boligområdene er det bestemt en maksimal utnyttelsesgrad og et maksimalt etasjeantall: B2 : u = 0,13 - 1 etj. + underetj.
- b) Bygningens grunnflate, inkl. garasje må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal.
- c) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.
Se vedlagte bestemmelser for utfyllende informasjon.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 med Formål/

Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310, 550 - Hensyn landskap, H550, 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 og 1001 - Bebyggelse og anlegg. Godkjent/vedtatt: 15. juni 2023.

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.

I kartlagte aktsomhetsområder (jf. hensynssone H 310 i plankartet) stilles det krav om at det ved utarbeiding av reguleringsplan og ved nye tiltak må dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019. «Nye tiltak» vil si både søknadspliktige og ikke søknadspliktige tiltak. Se også hensynssone for skredfare H310.

Landskap H550: a) Nasjonalt Kulturhistorisk landskap av nasjonal verdi. Hensynet til kulturlandskapsverdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak. b) Andre verdifulle landskap Hensynet til landskapsverdier bør være førende for arealbruken og for byggeog anleggstiltak.

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.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. Risiko for skred på eiendommen: Ingen.

Eiendommen ligger i et radonutsatt område. Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen: Usikker og høy aktsomhet. Konsekvens ved skred: Ingen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Den ene tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Den totale eiendommen som selges er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

105 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

106 350 (Omkostninger totalt)

122 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

125 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 306 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 322 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 325 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 106 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

26 575 Markedspakke

9 700 Oppgjørshonorar inkl garanti/inneståelse

12 950 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger kr 2.300,- + mva per stk. (inntil 2 stk gratis)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 112 225

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13.500,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Lars-Ketil Liane

Eiendomsmegler MNEF

lars-ketil.liane@aktiv.no

Tlf: 950 92 360

JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49

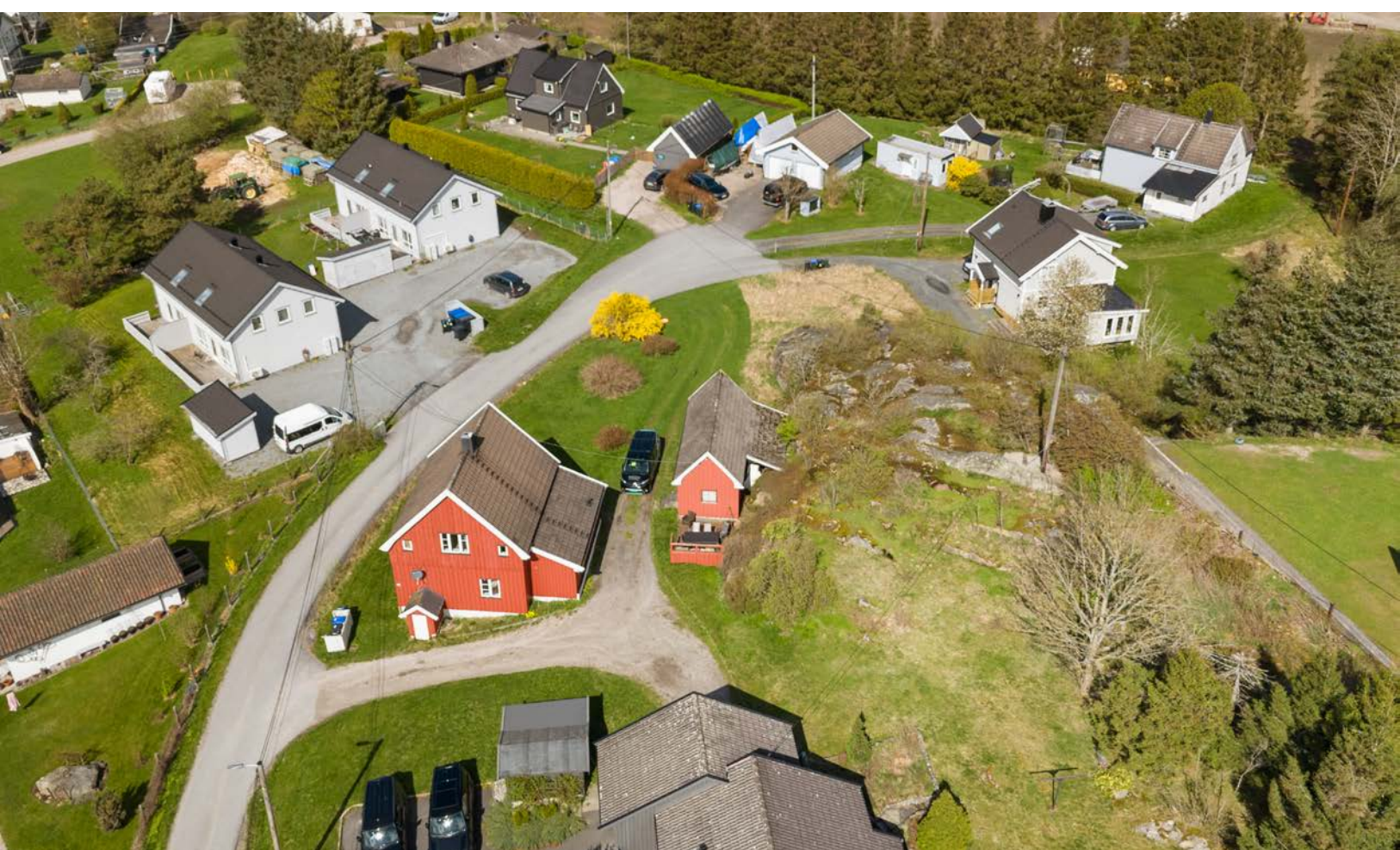
1607 FREDRIKSTAD

Tlf: 693 66 940

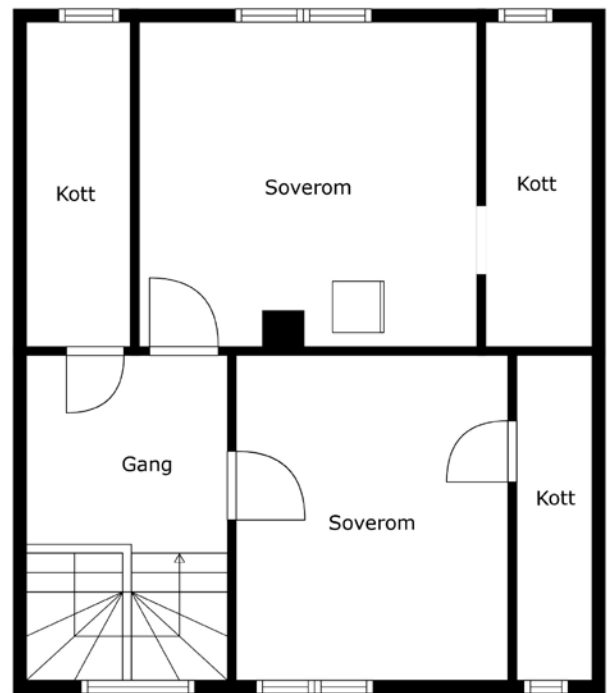
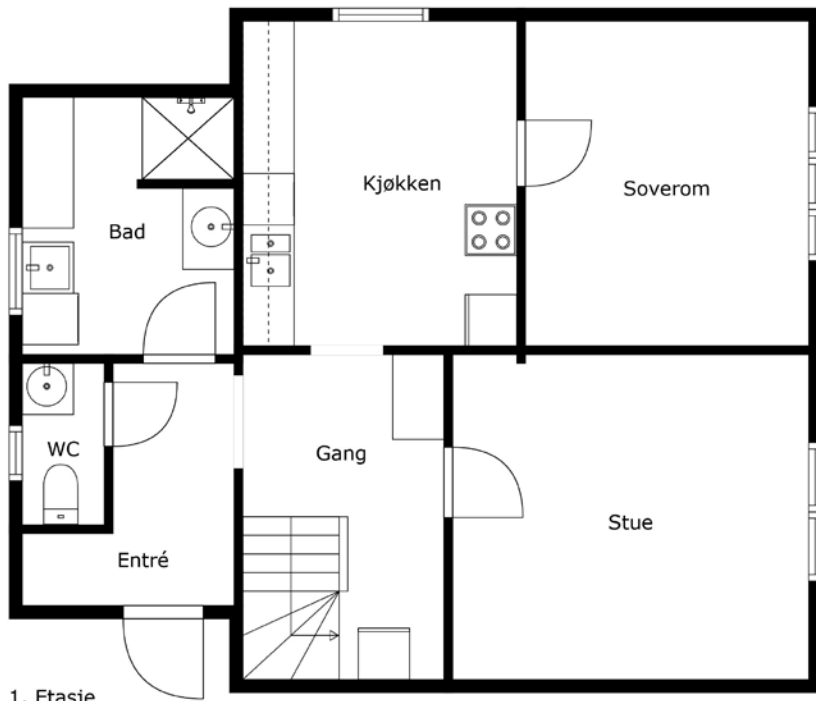
Salgsoppgavedato

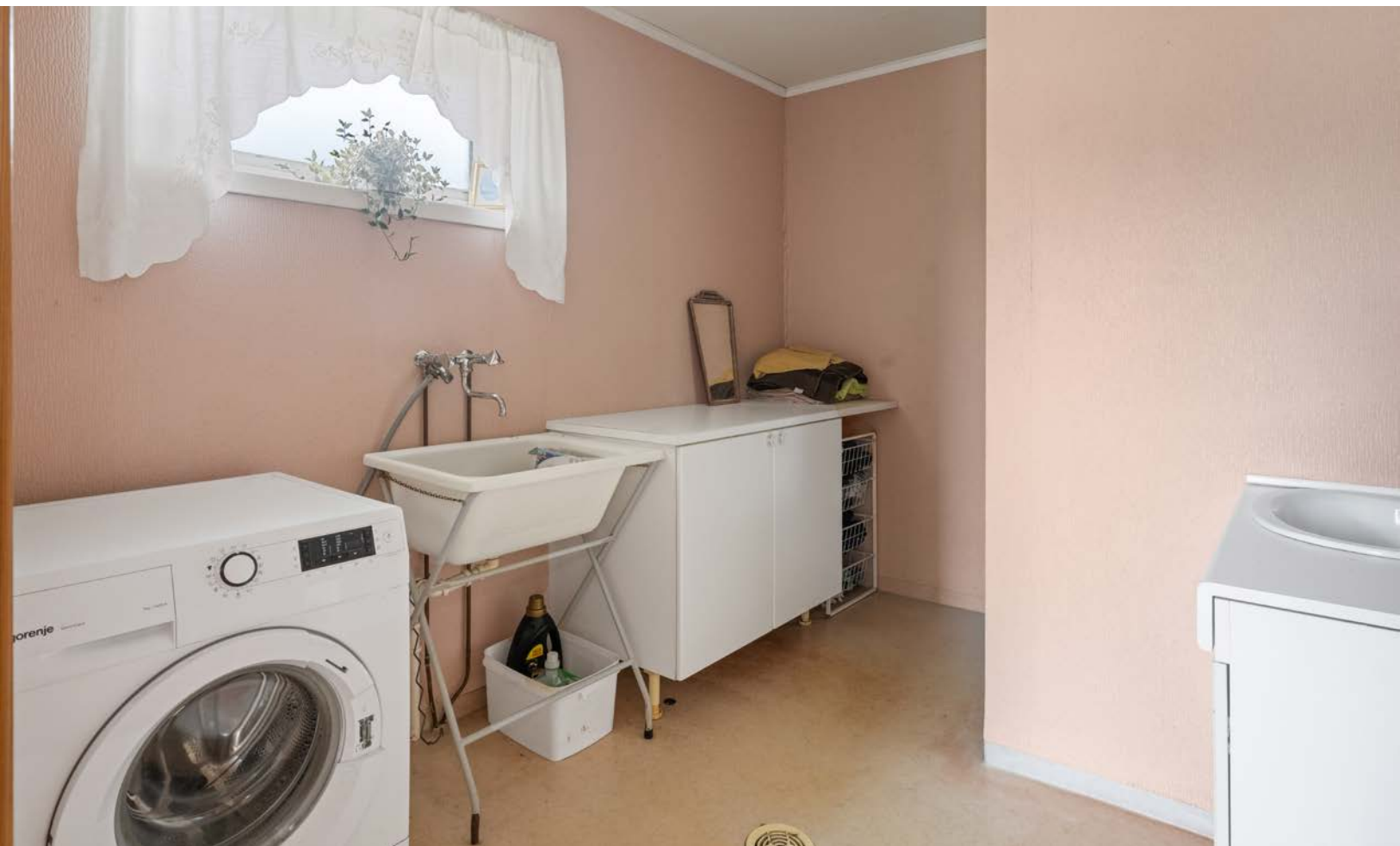
30.04.2025













aktiv.
Tar deg videre

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Gjenveien 10, 1659 TORP



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 640, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 24.03.2025

Rapportdato: 29.04.2025

Oppdragsnr.: 19389-1224

Referansenummer: CJ7805

Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS

Vår ref: Terje Frost



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

Norsk takst

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



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

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

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

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering drives av Byggmester og Takstingeniør Terje Frost, som har mer enn 30 års erfaring i bygg og eiendomsbransjen. Frost er utdannet ved Norges Eiendomsakademi (NEAK), og sertifisert hos Norsk Takst, Norges ledende operatør innen boligstaksering. Dette er et nødvendig kvalitetsstempel på den profesjonalitet og kompetanse som behøves i dagens eiendomsmarked og gjør det mulig å overføre visjonen til handling.



Rapportansvarlig

Terje Frost

Uavhengig Takstingeniør

a1eiendomstaksering@gmail.com

906 14 077

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig, oppført i trekonstruksjon over 1,5 etasjer samt delvis kjeller og noe lav krypkjeller under deler av bygningen. Krypeloft/lavt loft over opprinnelig del. Sannsynligvis opprinnelig bygget tidlig på 1900 tallet, tilbygget og ombygget/modernisert tidlig på 1990 tallet. Saltak i trekonstruksjon, undertak av rupanel tekket med betongtakstein for hovedtaket og på tilbygget del. Grunnmur i betong/støp med sparestein, antar blokkekonstruksjon i tilbygg. Enkle overflater utstyr og innredninger fra byggeårene samt vedlikeholdsoppdatering og oppussing/modernisering. Bad er fra oppføring av tilbygget tidlig på 1990 tallet og kjøkken er byttet i samme tidsrom. Noe/normal elde og bruksslitasje generelt. Behov for utskiftning og oppussing. Våtrom må totalrehabiliteres for å tåle dagens brukerkrev. Enkelte bygningsdeler må påregnes å skiftes ut, elde/slitasje og overskredet forventet levetid.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tak(takkonstruksjon, takteking og skorstein m/beslag er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og sannsynligvis knubbkonstruksjon fra byggeårene. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har saltak med plassbygget sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre. Enkel veranda/platting i trekonstruksjon, tregulv og malte materialer i rekkverk. Fundamentert direkte til terreng. Enkel betongtrapp ned i kjellerhals

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu/tregulv og beleg. Veggene har tapet/malt tapet og malt trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Enkle overflater med oppussings/rehabiliteringsbehov. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger utenfor rød sone for radonforekomst. (Ligger i sone definert som usikker - grå sone.) Boligen har mursteinspipe, pusset og malt inne samt med helbeslag over tak. Vedovn i stue 1 etg og sotluke/feieluke i kjeller og på loft. Feier har ikke feid/kontrollert pipe i senere tid. Rom under terreng: Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/vegger i betong. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke adkomst for inspeksjon under hele bygningen, mulig skjult svikt. Boligen har malt tretrapp, malt rekkverk og enkel håndløper på vegg.

Innvendig har boligen malte/lakkerte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen i yttervegg og bak kjøkkeninnredning. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er ikke avdekket indikasjon på forhøyet fukt ved fuktsøk (overflatesøk) med Protimeter SM, generelt på badet. I dusjsonen er det svellinger og løse veggplater ned mot gulvet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Eldre grei innredning med oppgradering/moderniseringsbehov. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med håndvask

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe. Det er avløpsrør av plast i kjellerdel samt noe eldre soilrør i krypkjeller. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i kjeller. Ukjent prod. år. Enkle røkvarslere, pulver-apparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Gjenveien 10 (640/7) er registrert med areal på 93,7 og ligger på eiendom 640/2 med angitt på 1570,9 m² på kommunens digitale kartløsning. Ytterligere undersøkelse anbefales.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

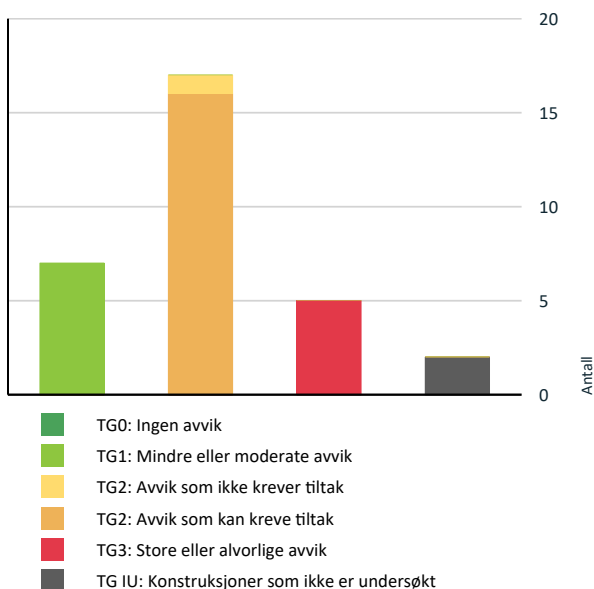
Tegninger fra byggesak fra 1991 foreligger. Ytterligere kontroll vedr opprinnelig byggetegninger er ikke gjort av takstmannen.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

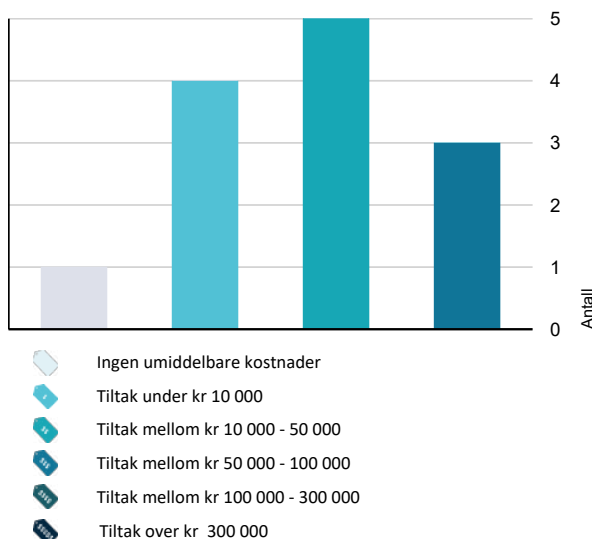
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannens mandat er å utarbeide en Tilstandsrapport for eiendommen med adresse Gjenveien 10 på Årum i Fredrikstad kommune. Rapporten er bestilt av Aktiv Eiendomsmegler 24.03.25 på vegne av eierne. Hensikten med oppdraget er å kartlegge bygningens tekniske tilstand i forbindelse med salg av eiendommen. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra samtaler med eier/rekvirent på befaringsdagen og tilsendte opplysninger/dokumenter fra eier og megler, arealer fra oppmåling, opplysninger fra eiendomsverdi.no og tilstandsvurdering på befaringen. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikelopplysninger fra kommunens kartsider, er ikke kontrollert av takstmannen. Utvendige fasader, yttertak og pipe er kun besiktiget fra bakkenivå.

Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Anvendelse

Bolig tatt i bruk

Standard

Eiendommen innehar eldre/enkel standard

Vedlikehold

Normalt løpende vedlikehold er oppfulgt, dog med stedvis etterslep og reparasjon/utskiftingsbehov

Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg	Antatt tidspunkt for utførelse ihht opplysninger fra eier.
1992	Modernisering	Antatt tidspunkt for utførelse ihht opplysninger fra eier.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tak(takkonstruksjon, takteking og skorstein m/bslag er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1993 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Takstein er knust/mangler. Må erstattes.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Andre tiltak:

Tiltak:

Takstein er knust/mangler. Må erstattes. Kontroll og vedlikeholdskostnader bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Nedløp og beslag

Årstall: 1993

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Plattform for feier er ikke montert. Sjekk feierrapport for evt merknader/avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene i tilbygg har bindingsverkskonstruksjon og sannsynligvis knubbkonstruksjon/reisverk fra byggeår på opprinnelig bygg. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Kledningen er råteskadet flere steder.

Vask og kontroll samt behandling generelt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Tiltak:

Ukjent isolering av veggkonstruksjon. Vegger skal være noe etterisolert ved omkledding. Isolering har sannsynligvis stort avvik ifht dagens krav. Vask og kontroll samt behandling generelt må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har saltak med plassbygget sperrekonstruksjon for opprinnelig bygning. Skråtak på tilbygget har ingen inspeksjonsmulighet

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Kaldtloft med begrenset ventilering. Ukjent om det er etablert tilstrekkelig ventilering mellom undertak og isolasjon i skråtak, på opprinnelig tak og på tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ytterligere kontroll og evt tiltak for utbedring av lufting, spesielt i forbindelse med skråtak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1993 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er påvist flere vinduer med råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:

Vedlikehold, reparasjoner samt utskifting av enkelte vinduer. (spesielt på sørvegg)

Råteskader vil kunne utvikles raskt og spre seg til veggkonstruksjonen dersom utbedring ikke blir gjort.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdør bør vedlikeholdes evt byttes. Eldre enkel kjellerdør, vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Enkel veranda/platting i trekonstruksjon, tregulv og malte materialer i rekkverk. Fundamentert direkte til terreng.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Barn kan klatre på rekkverk. (lav høyde, mindre fallfare)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk og platting trenger vedlikehold/utbedring.



TG 1 Utvendige trapper

Enkel betongtrapp ned i kjellerhals



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu/tregulv og beleg. Veggene har tapet/malt tapet og malt trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Oppussing/moderniseringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing/moderniseringsbehov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent tilstand på bjelkelag over kryperom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere kontroll anbefales. (se også pkt krypkjeller)

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger utenfor rød sone for radonforekomst. (Ligger i sone definert som usikker - grå sone.)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, pusset og malt inne samt med helbeslag over tak. Vedovn i stue 1 etg og sotluke/feieluke i kjeller og på loft.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Sjekk feierrapport. Pipe ikke feid/kontrollert, mulig avvik. Sist tilbud 12.03.2025

Konsekvens/tiltak

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

Sjekk feierrapport. Pipe ikke feid/kontrollert, mulig avvik/skjult svikt. Sist tilbud 12.03.2025. Pipe bør sjekkes av feier.



TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner vegger i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Åpne betongvegger. Normal/påregnelige fuktsymptomer

Følge med på utvikling gjennom årstider, besørge god ventilering.

TG 1U Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang 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 ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. 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.

Deler av kryperom/blindkjeller under bjelkelaget er ikke tilgjengelig for inspeksjon, fare for skjult svikt.

Det er begrenset tilkomst for å vurdere konstruksjonen i hele krypkjelleren da høyden er svært lav og med vanskelig og manglende adgang. Fuktigheten kan tidvis være høy i slike rom/kjeller på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann eller kondensering. Dette kan gi skader i konstruksjonen og ofte utvikle seg over tid. Tilstandsrapporten baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor/i krypkjelleren under befaring, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke forekommer skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker forholdet nærmere.

Konsekvens/tiltak

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

Evt bør det etableres luke for adgang/kontroll.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp, malt rekkverk og enkel håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Åpninger er ca 11 cm. Kan være klemfare for barn.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte/lakkerte fyllingsdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1993 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Membran/tettesjikt har overskredet forventet levetid, og badet må oppgraderes for å tilfredsstille forskrifter.

Ved svikt i membran er det fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Våtsone i yttervegg og bak kjøkkeninnredning. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Det er ikke avdekket indikasjon på forhøyet fukt ved fuktsøk (overflatesøk) med Protimeter SM, generelt på badet. I dusjsonen er det svellinger og løse veggplater ned mot gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I dusjsonen er det svellinger og løse veggplater ned mot gulvet. Noe forhøyet fuktindikasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell anbefaling er totalrenovering av badet. (forventet levetid er overskredet) Plater i dusjnisse må fjernes for kontroll i forbindelse med utskifting/oppussing. Kostnadsestimat er KUN gitt for skifting av plater i dusjnissen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Eldre enkel innredning med oppgradering/moderniseringsbehov.

Årstell: 1993

Kilde: Eier



1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.

Manglende avtrekk fører til forurenset innemiljø

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom med håndvask

Årstall: 1993 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Manglende avtrekk fører til forurensset innemiljø

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast samt noe eldre soilrør i krypkjeller.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1993 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er tilkoblet i stikkontakt, forskrifter krever fast installasjon. Tilkobling er ok iht forskrift når tanken ble installert

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 el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Utført mindre rettinger etter el kontroll fra Norgesnett i 2021

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner. Ukjent tidspunkt for oppgradering. Anlegget bør ha enkel kontroll av fagpersonell



1 TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Enkle røykvarslere, pulver-apparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Røykvarslere og slukkeutstyr bør testes, evt oppgraderes.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røykvarslere og slukkeutstyr bør testes, evt oppgraderes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, sannsynligvis fjell. (synlig fjell i kryperom)

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, ikke synlig drencplast på undermur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er noe mindre saltutslag øverst på grunnmur mot tilbygget i kryperommet. Kjeller og kryperom fremstår normal tørr på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for rednering 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Skrånende terreng ned mot boligen på inngangs-siden. Ikke etablert fall ut fra undermuren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales ytterligere kontroll og avledning av overvann som kan samles inn mot undermuren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er mest sannsynlig av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er sannsynligvis av plast (PEL). Ukjent tidspunkt/alder for utvendige rør. Dersom riktig type og tilstand på vann og avløpsledninger skal avdekkes må det foretas kamerainspeksjon. Alder og tilstand er basert på opplysninger fra eier besiktigelse i kjeller samt byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent tidspunkt/alder for utvendige rør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom riktig type og tilstand på vann og avløpsledninger skal avdekkes må det foretas kamerainspeksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre tomteforhold

Gjenveien 10 (640/7) er registrert med areal på 93,7 og ligger på eiendom 640/2 med angitt på 1570,9 m² på kommunens digitale kartløsning. Ytterligere undersøkelse anbefales.

Bygninger på eiendommen

Anneks

**Anvendelse**

Uthus/bod

Byggeår**Kommentar**

Ukjent

Standard

Enkel eldre standard

Vedlikehold

Vesentlig vedlikeholds- oppgraderingsbehov.

Beskrivelse

Utebod i eldre enkel trekonstruksjon. Fundamentert med betongmur direkte på terreng/fjell. Uisolerte vegger, kledd ute med stående trepanel. Saltak i trekonstruksjon, undertak av rupanel, tekket med sementtakstein. Eldre konstruksjon med elde/bruksslitasje.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

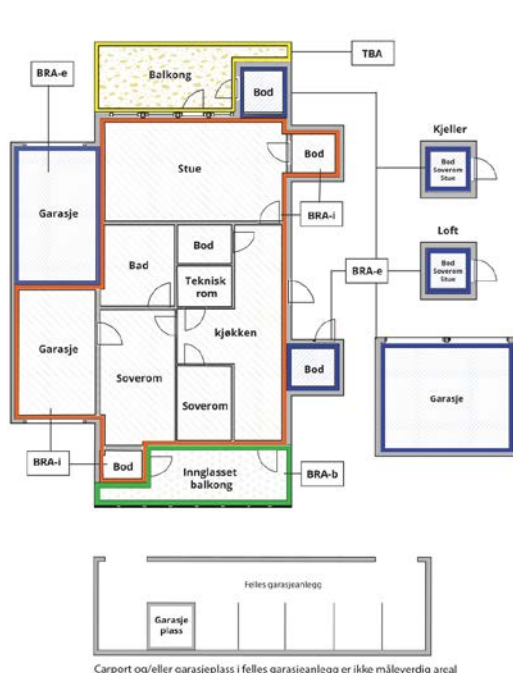
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	65			65	27		65
2 Etasje	50			50		3	53
Kjeller		20		20			20
SUM	115	20			27	3	138
SUM BRA	135						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré/gang, Toalettrom, Bad/vaskerom, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Stue 2		
2 Etasje	Gang/trapp, Kott, Soverom, Kott 2, Soverom 2, Kott 3		
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

Terrasse/platting ved adkomst/inngangsparti er angitt som Åpent areal (TBA)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger fra byggesak fra 1991 foreligger. Ytterligere kontroll vedr opprinnelig byggetegninger er ikke gjort av takstmannen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det bør etableres brannstige på fasade for alternativ rømningsvei fra 2 etg.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	29			29	
SUM	29				
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Kommentar

Uthuset er kun enkelt målt utvendig. BRA er estimert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Uhuset har kun enkel bodstandard.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	109	26
Anneks	0	29

Kommentar

Enebolig

Beregning av S-rom i 2 etg er kun estimat, ikke målt på befaringen. (må måles for nøyaktig arealangivelse)

Areal i 1 etg er målt rom for rom, mindre avvik i totalareal kan forekomme.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2025	Terje Frost	Takstingeniør
	Pj Eiendomsutvikling AS v/Ronny Jensen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	640	7		0	3414 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet
Adresse							
Gjenveien 10							
Hjemmelshaver							
Pj Eiendomsutvikling AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, etablert og populært boligområde på Årum. Området består i hovedsak av frittliggende lav boligbebyggelse i trekonstruksjon. Barnevennlig område med relativt kort vei til skoler og barnehager. God bussforbindelse inn til Sarpsborg og Fredrikstad sentrum. Gangavstand til dagligvareforretninger samt kort vei til handelsområde i Sarpsborg. Flotte tur og rekreasjonsområder i nærheten.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Reg plan: Nordre Borge. Plan ID: 144

Om tomten

Skrånende tomt med flere nivåer. Opparbeidet med gruset adkomst og gårdsplass. Plenareale rundt boligen.

Tinglyste/andre forhold

NB: Gjenveien 10 (640/7) er registrert med areal på 93,7 og ligger på eiendom 640/2 med angitt på 1570,9 m² på kommunens digitale kartløsning. Ytterligere undersøkelse anbefales.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
718 500	2025	Opplysninger fra Komtek

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 100 000	2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige				8 000
Kommentar Iflg info fra eier. Premiesum er ca.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt/mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.04.2025	Matrikkelinfo fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Eier	24.03.2025	Rekvirent foreviste eiendommen og informerte om forhold på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler	24.04.2025	Matrikkelinfo fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	Befaring utført 24.03.25
2	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CJ7805>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250034	
Selger 1 navn	
Ronny Jensen	
Gateadresse	
Gjenveien 10	
Poststed	Postnr
TORP	1659
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
PJ Eiendomsutvikling AS	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1111250034

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1111250034

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ronny Jensen	856984c4fa091053b6f58d 831d2bf6464f15f41d	29.04.2025 10:07:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111250034

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-640/61/0

Bruksnavn		Beregnet areal	764.6
Etablert dato	14.02.1990	Historisk oppgitt areal	765.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
PJ EIENDOMSUTVIKLING AS	919664614	H - Hjemmelshaver		Halvdan Svartes vei 11	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	17.12.2013	17.12.2013		
AF - Annen forretningstype	17.12.2013	17.12.2013		
AF - Annen forretningstype	17.12.2013	17.12.2013		
AF - Annen forretningstype	19.11.2012	19.11.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	14.02.1990			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse

Ført dato

--

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

--

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

--

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	16.02.1994	764.6	

Bygninger

Bygningsnr

Lnr

Type

Status

--

Bygning :

Opprinnelseskode		BRA Bolig	
Antall boenheter		BRA Annet	
Antall etasjer		BRA Totalt	
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Adresser

Vegnavn

Nummer

Navn

Poststed

--

Oversiktskart



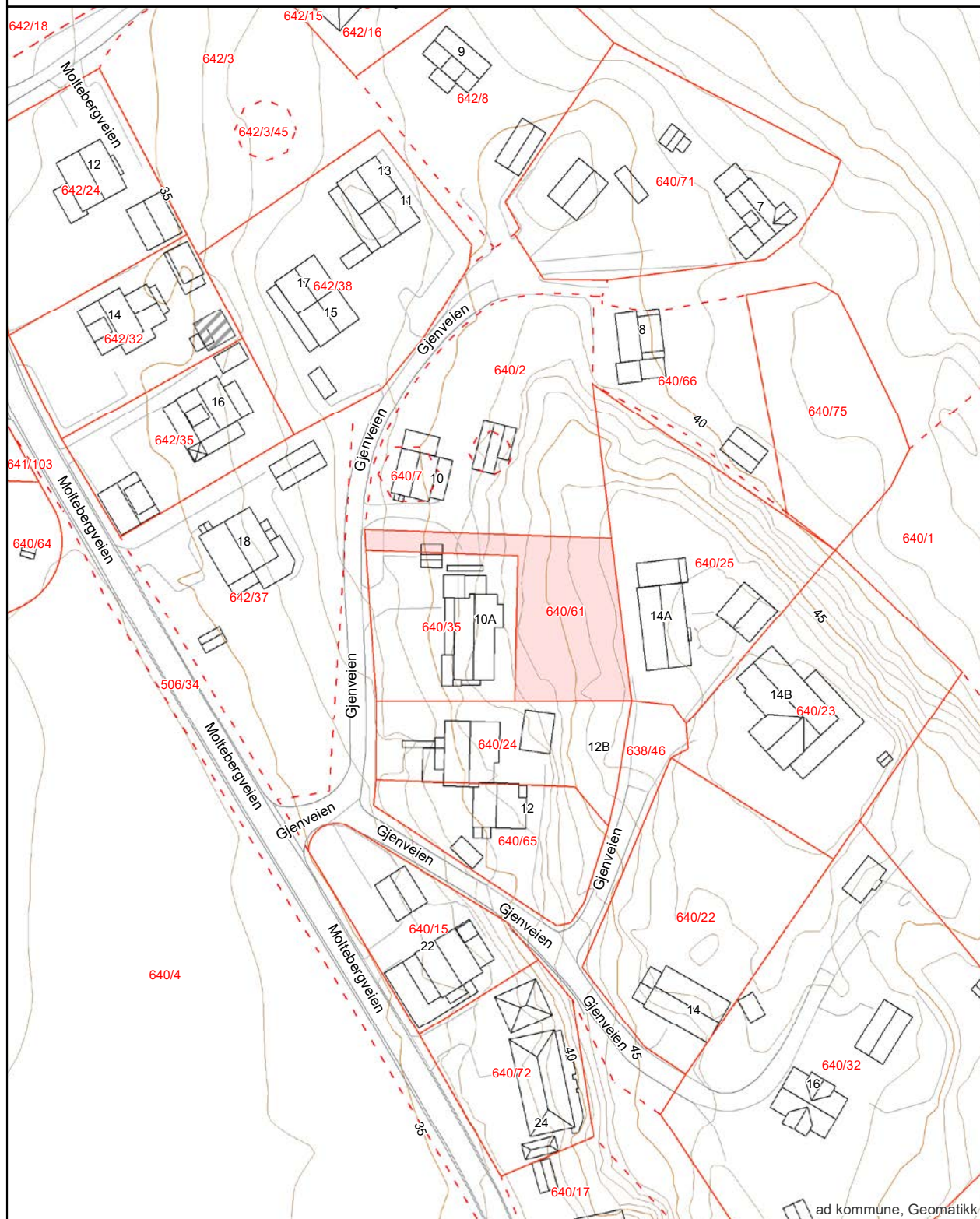
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 640/61/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-17



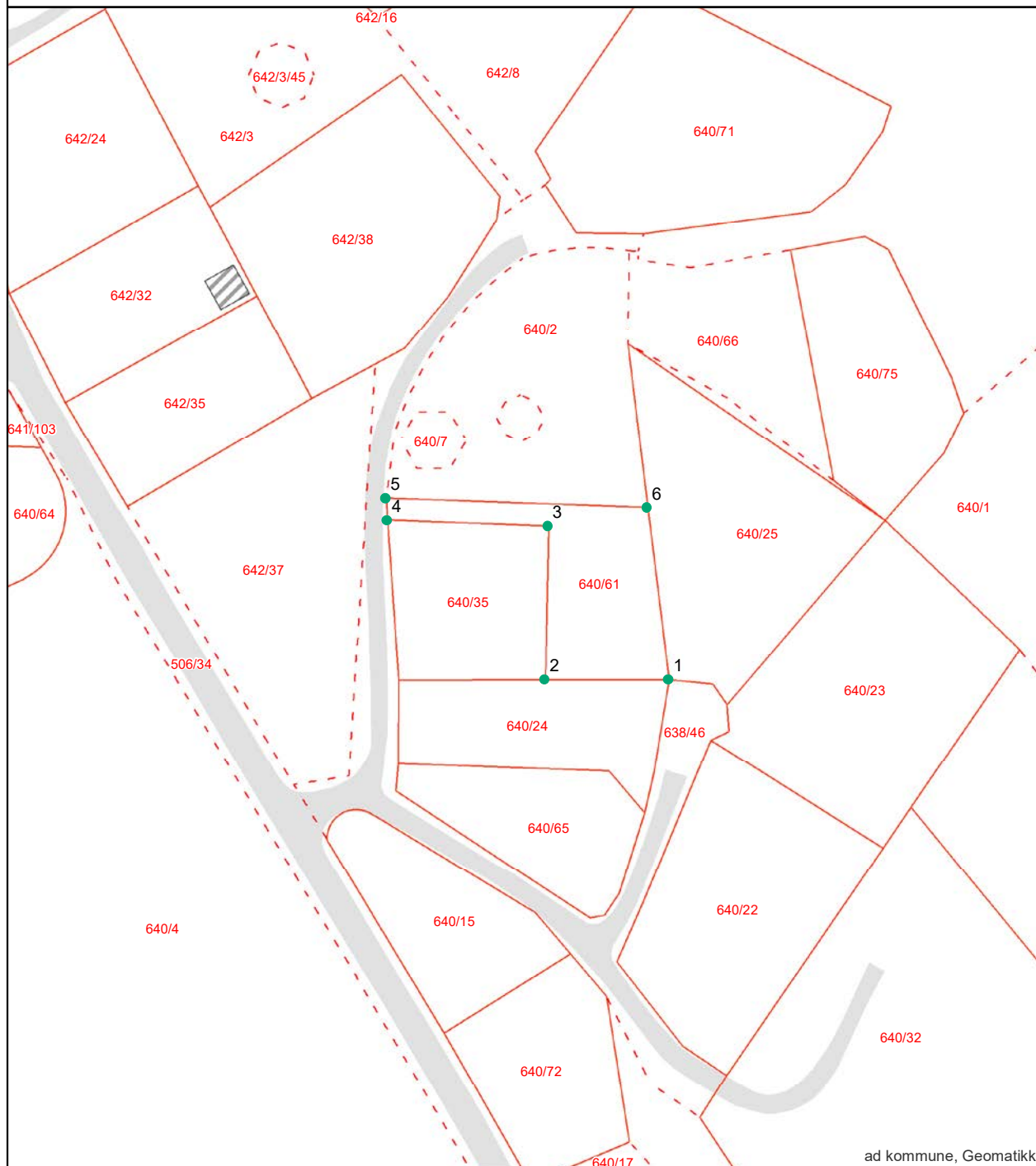
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



ad kommune, Geomatikk

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6570657.19412	620273.143185	Jord	22.61	Kamjern		Totalstasjon	14	0
2	6570657.1305	620250.536935	Jord	28.16	Kamjern		Totalstasjon	14	0
3	6570685.27028	620251.067736	Jord	29.46	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
4	6570686.32678	620221.63599	Jord	4.01	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
5	6570690.32782	620221.375156	Ikke spesifisert	47.92	Umerket		Totalstasjon	14	0
6	6570688.61812	620269.252545	Fjell	31.68	Kamjern		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-640/7/0

Bruksnavn	BISERØD	Beregnet areal	143.5
Etablert dato	15.07.1921	Historisk oppgitt areal	3 414.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.03	Antall teiger	2
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
PJ EIENDOMSUTVIKLING AS	919664614	H - Hjemmelshaver		Halvdan Svartes vei 11	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
AF - Annen forretningstype	30.09.2020	28.10.2020		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	16.08.2017	16.08.2017		
AF - Annen forretningstype	19.11.2012	19.11.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	14.02.1990			
DL - Kart- og delingsforretning	31.10.1983			
SK - Skylddeling	15.07.1921			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	17.11.2006	93.7	FG - Fiktive grenser
☐	☐	☐	☐	☐		49.8	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146898130	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146898149	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 146898130: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	112.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	112.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	13.02.2023	13.02.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	112.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	50.0	0.0	50.0	0.0
H02	0	42.0	0.0	42.0	0.0
K01	0	20.0	0.0	20.0	0.0

Bygning 146898149: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	20.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	20.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	20.0	20.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Gjenveien	10		1659 TORP

Oversiktskart

Adresse: Gjenveien 10, 1659 TORP
Gnr/Bnr: 640/7/0/0

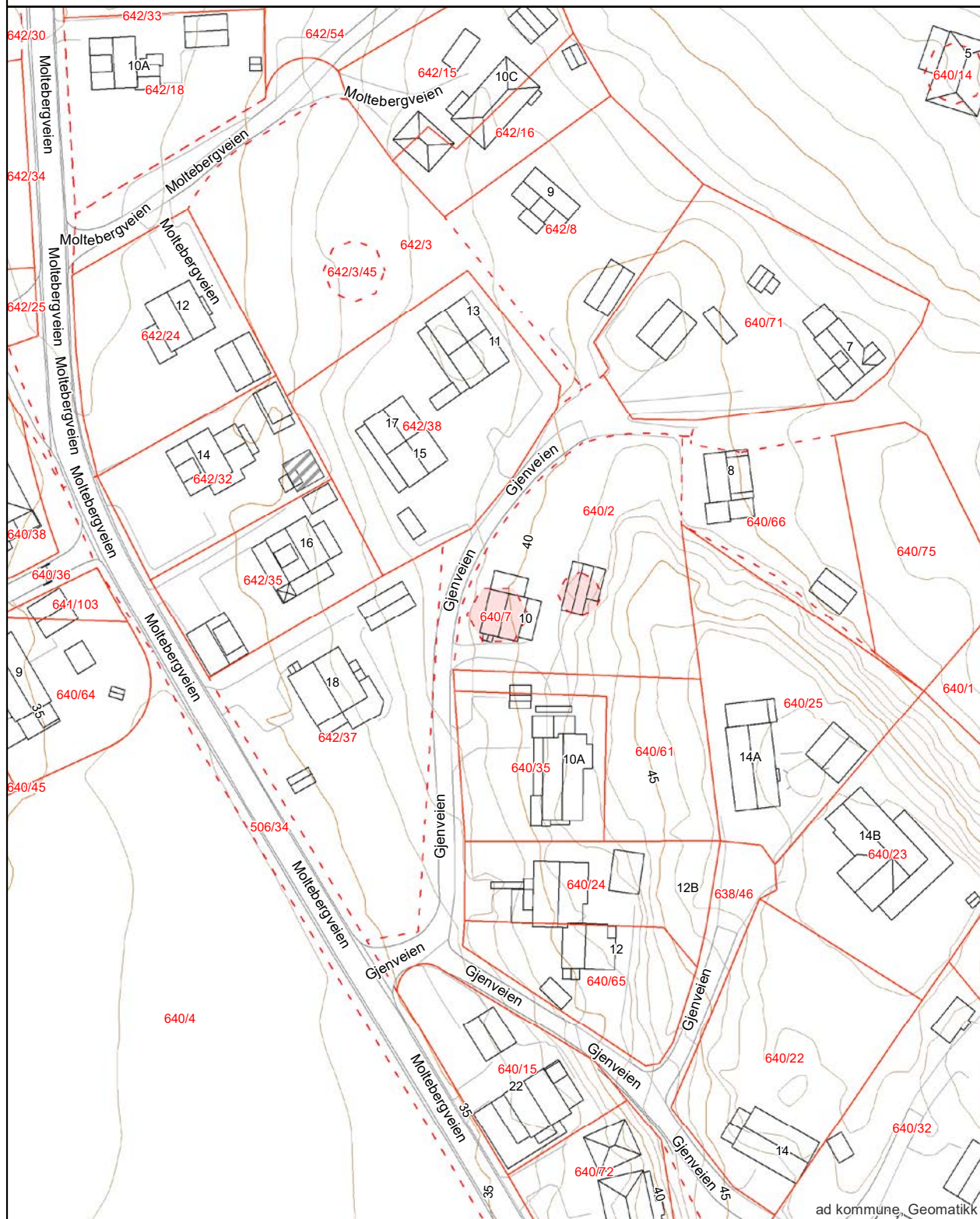


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-17



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



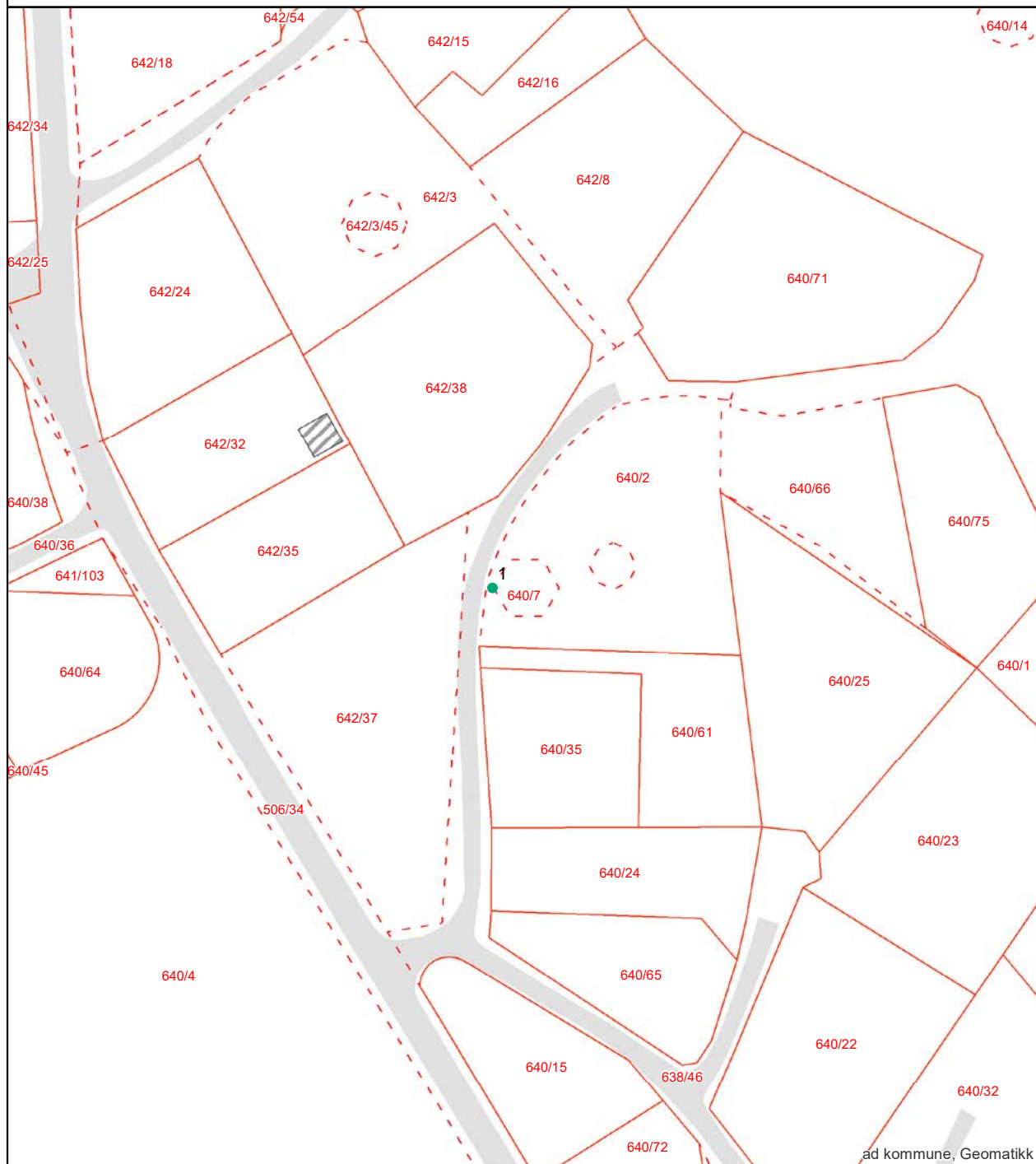
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-17



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

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



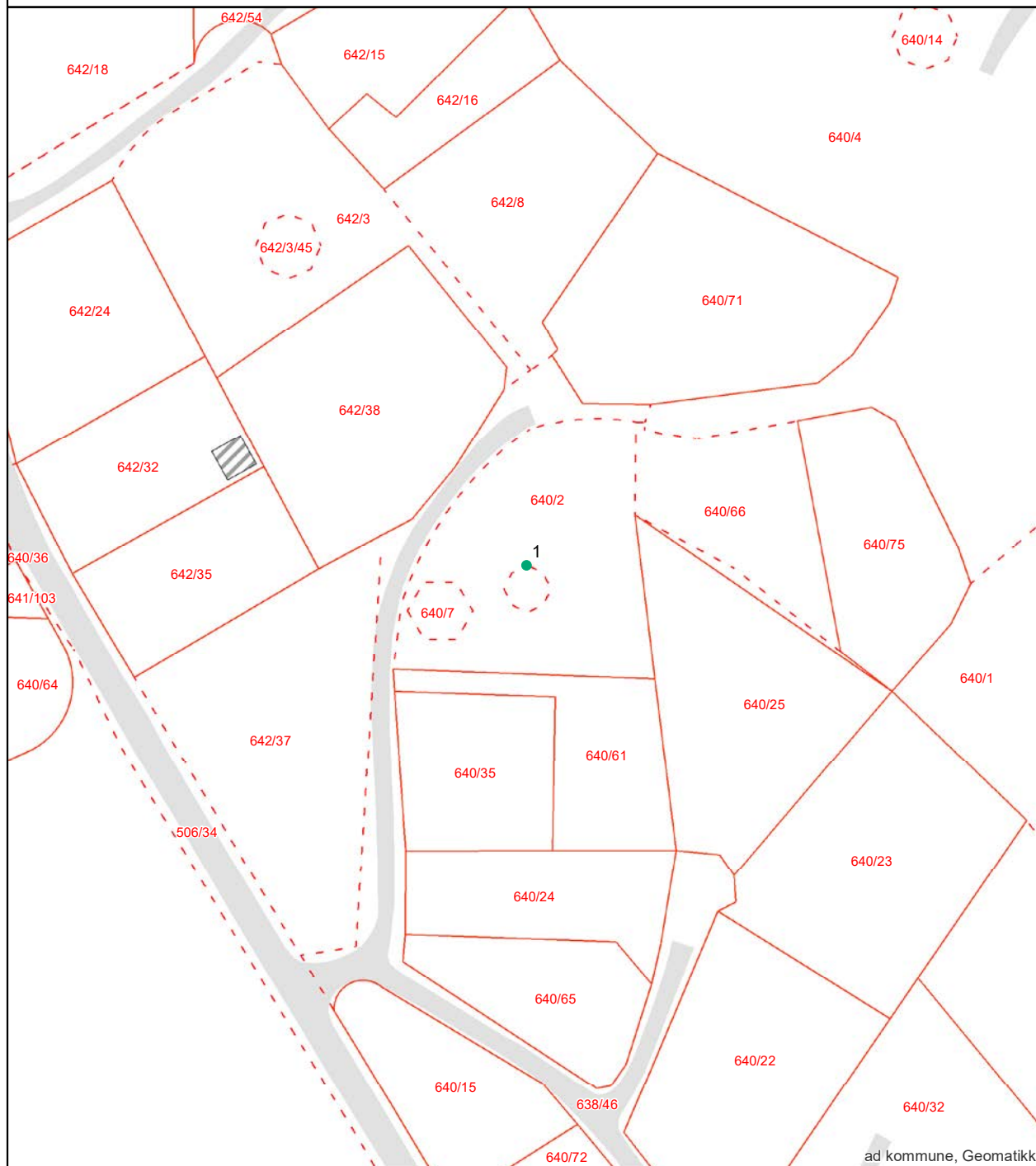
Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6570701.00303	620224.004471	Ikke spesifisert	36.04	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0

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



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6570709.32676	620245.94532	Ikke spesifisert	25.77	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0



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

Eiendomsrapport for 640 / 7 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

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

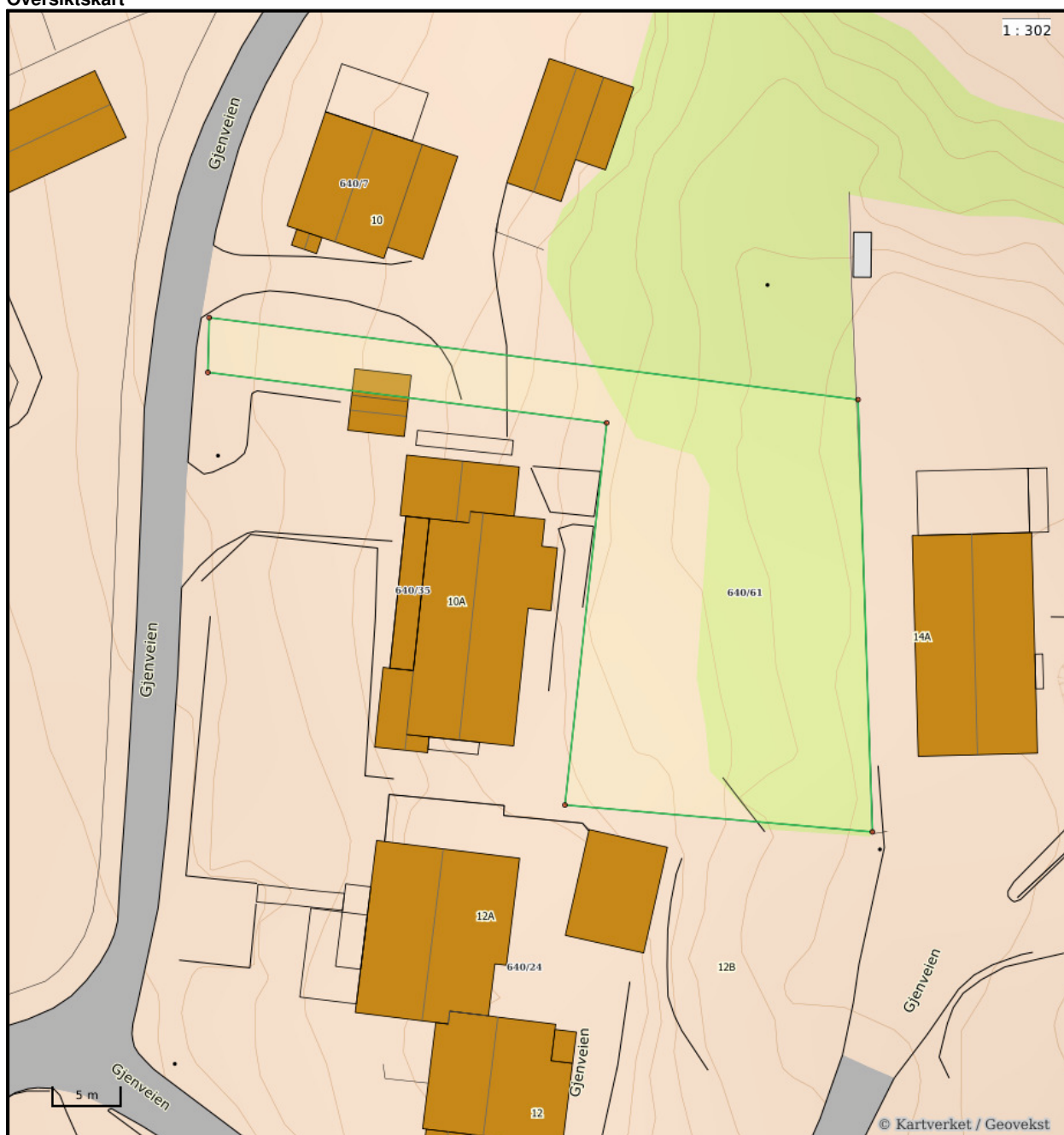
Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Fredrikstad KNR 3107 GNR 640 BNR 61 FNR 0 SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 764,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 570 657,13	620 250,54	28,14m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Jord	Nei	Kamjern
2	6 570 685,27	620 251,07	29,45m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 570 686,33	620 221,64	4,01m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 570 690,33	620 221,38	47,90m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 570 688,62	620 269,25	31,67m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Fjell	Nei	Kamjern
6	6 570 657,19	620 273,14	22,60m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Jord	Nei	Kamjern

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Grunnkart med ortofoto



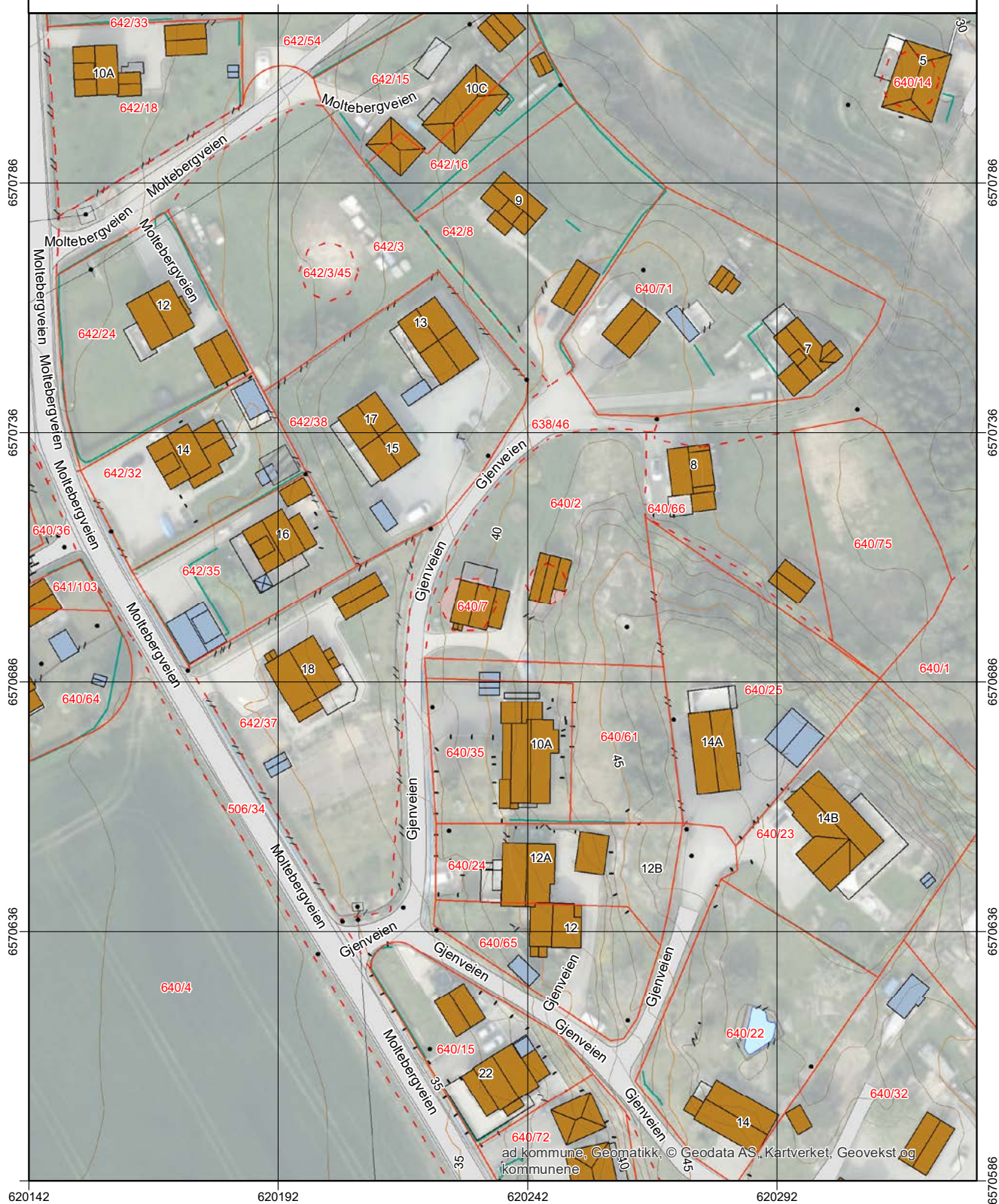
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gjenveien 10, 1659 TORP
Gnr/Bnr: 640/7/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-17



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



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

Grunnkart

Adresse: Gjenveien 10, 1659 TORP
Gnr/Bnr: 640/7/0/0

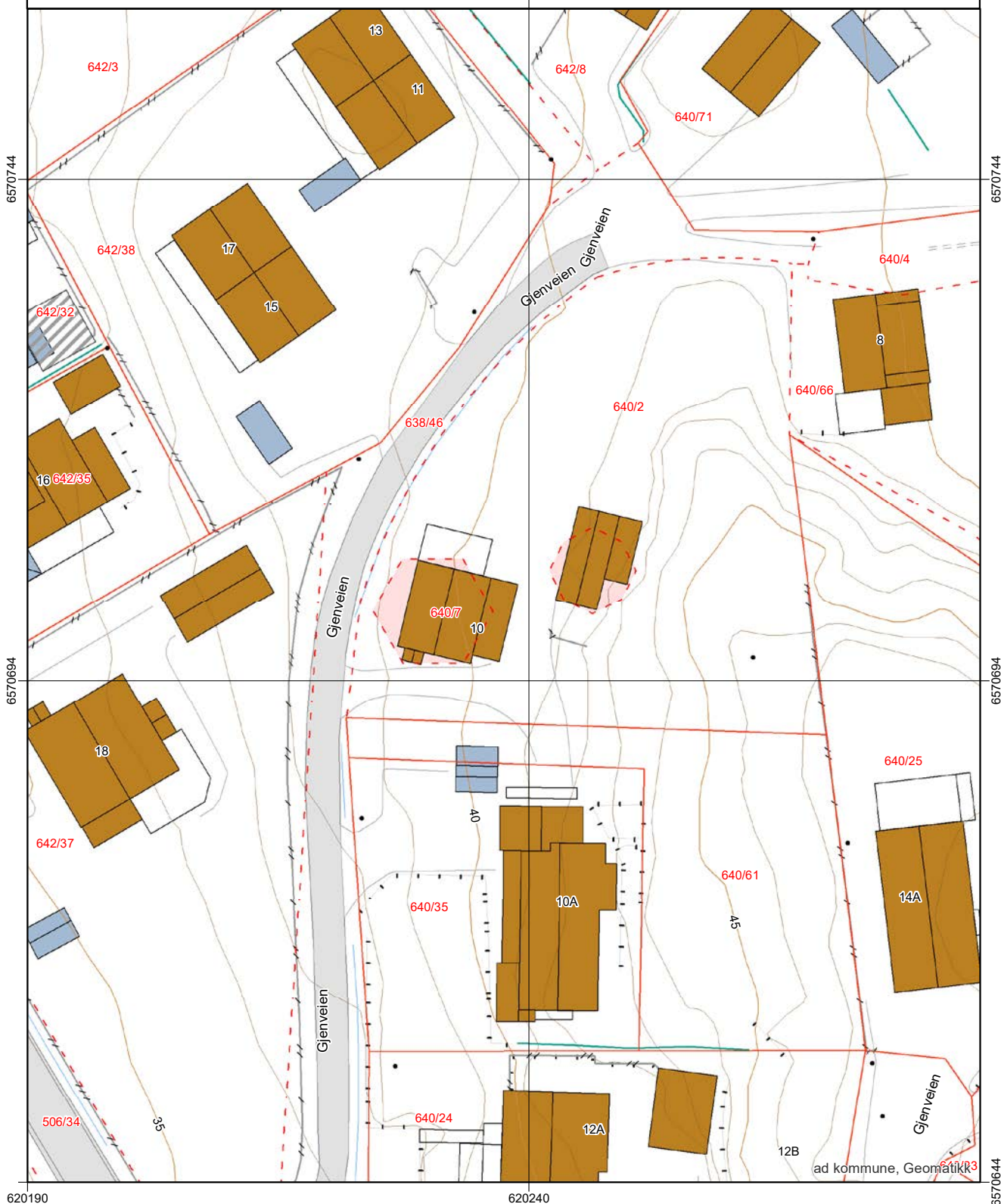


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-03-17



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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 640/7/0/0

Eierrepresentant: Pj Eiendomsutvikling As

Regningsmottaker: Pj Eiendomsutvikling As

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	BISERØD	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	640	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	7	Oppgitt areal	3414 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	143,5 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Gjenveien 10 1659 TORP	Tilleggsnavn	Arum	Kirkesogn	Borge
		Grunnkrets		Valgkrets	Sellebakk

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
146898130	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		112

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
PJ EIENDOMSUTVIKLING AS			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.04.2025	1/1	0	kr 466,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 599,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 603,00
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.04.2025	1/1	0	kr 3 398,00
60	ESkatt Bolig	718 500,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 2 299,00
350	AKONTO AVLØP	100,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 4 023,00
250	AKONTO VANN	100,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 2 100,00

kr 16 488,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
22367944	100	100	Årsavlesning - stipulert	31.12.2024	2024	319	1653



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	640	Bnr.:	7	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Gjenveien 10					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	☒	Sist tilbud, dato: 12.03.2025		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	☒	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	☒	Sist tilbud, dato: 12.03.2025		

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Pj Eiendomsutvikling As

Halvdan Svartes Vei 11

1639 Gamle Fredrikstad

Adresse: Gjenveien 10 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 146898130

Eiendom: 640 / 7 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 2

Tilsyn: Ikke utført 12.03.2025

Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 20.03.2025

Saksreferanse:

(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Luna Sangiorgio

Avtale nr: 23729

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.



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 24. mars 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 640 **Bruksnr.:** 7 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Gjenveien 10, 1659 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.

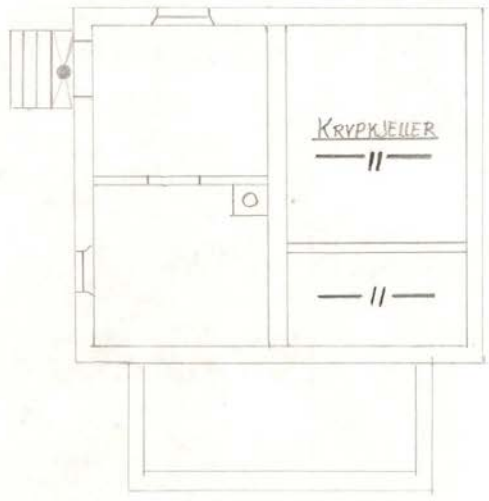
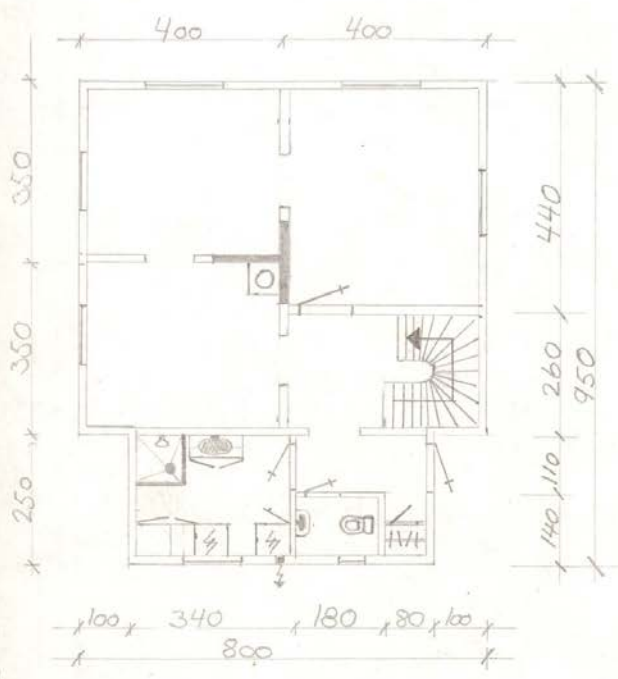
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser, som i mange tilfeller kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

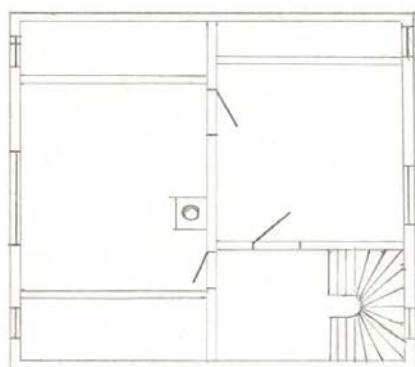
tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no

Gedient: Borge Gm...
1897
16/1
1897
16/1
1897
16/1

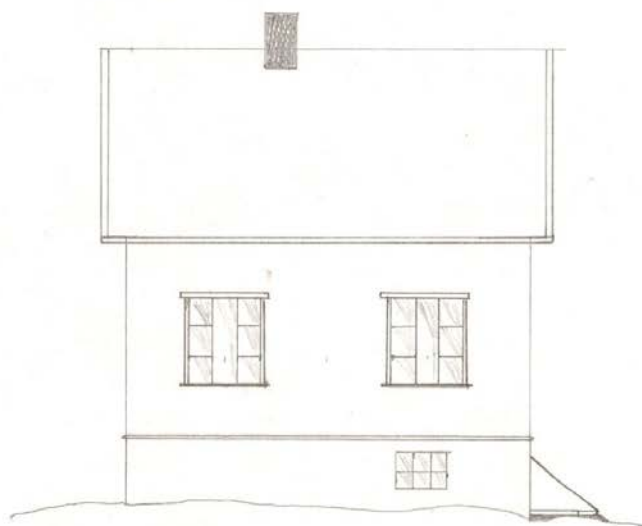


M: 1:100





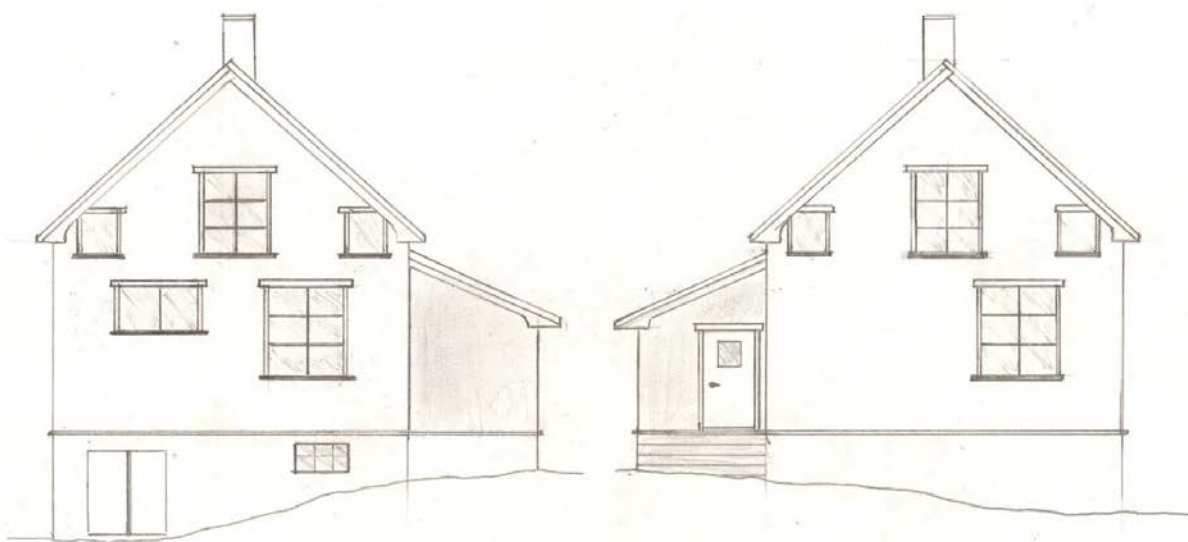
Godkjent. Borge Bygghierarkid.
914 1991 . Sak nr. 227 SA



M: 1:100

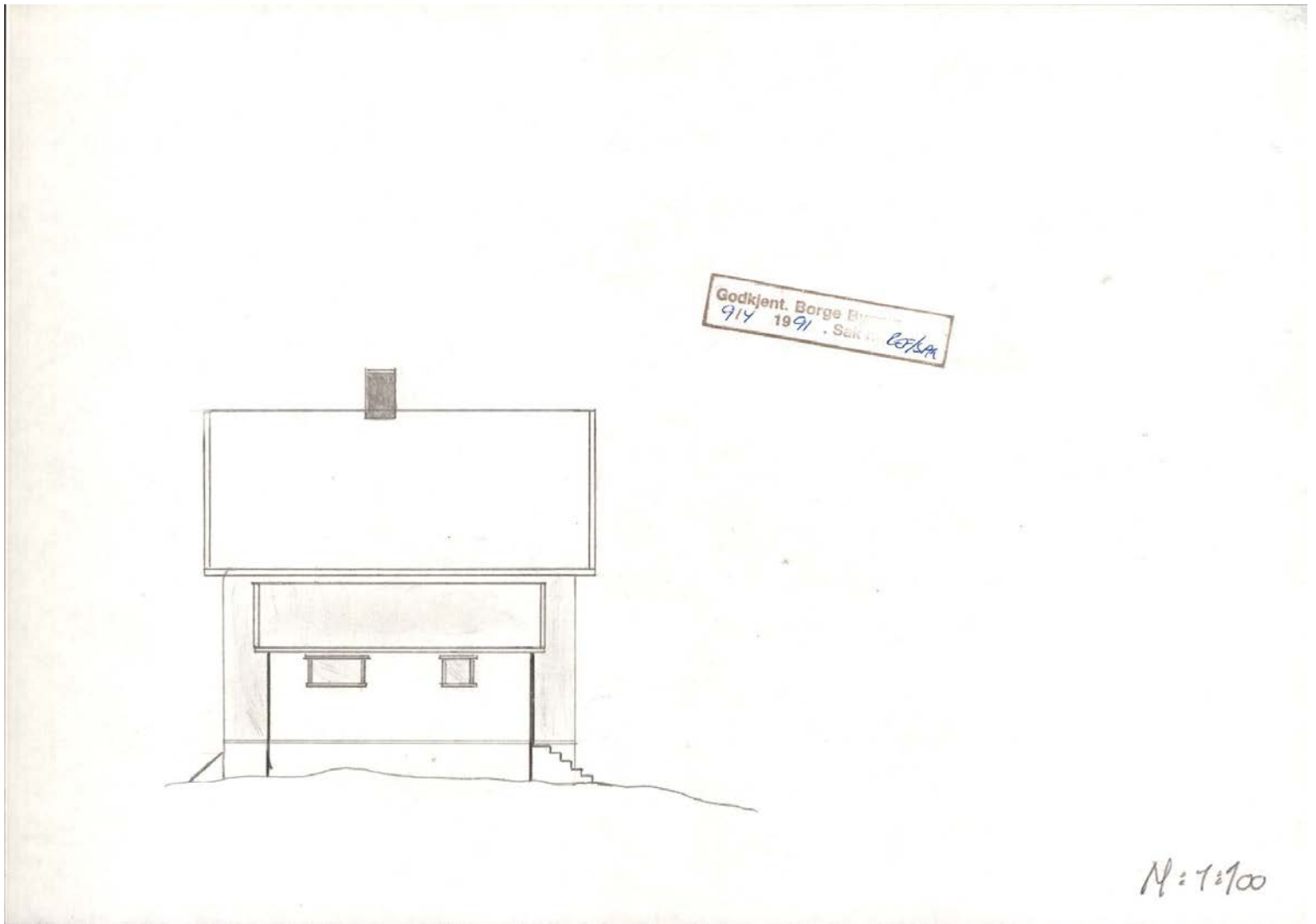


Godkjent. Borge Byggesaks
914 1991. Sak nr. 107/91



N:1:100

1
Código de ...





(Kommune)

BORGE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

**Emma Lindgård,
Snarveien 10,
1700 SARPSBORG.**

Byggherre (navn, adresse)

SA.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Snarveien 10	40	7		

Deres søknad	Dato	4.3.91	
Arbeidets art	Tilbygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/vedtak	REF.	Vedtak dato	Saksnr.
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for		
	☒ hele bygget		
	☐ følgende del av bygget:		
	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført		
Besiktiget 12.8.91:			
- Innsetting av mekanisk avtrekk fra bad.			
Dette arbeidet må være fullført innen:		Snarest	

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Sellebakk,	16/8-91	BORGE KOMMUNE TEKNISK ETAT

KOPI SENDT	☐ ansvars- havende	Navn	Adresse
	☒ andre	Navn	Adresse
		Bygningskontrollen, avg.kartotek, avg.kontrollør,	
		Navn	Adresse
		ligningskontro, arkiv	
		Navn	Adresse

(Kommune)

BORGE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

**Emma Lindgård,
Snarveien 10,
1700 SARPSBORG.**

Byggherre (navn, adresse)

sa.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Snarveien 10	40	7		

Deres søknad	Dato 4.3.91		
Arbeidets art	Tilbygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/vedtak	REF.	Vedtak dato	Saksnr.

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget

☐ følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Besiktiget 12.8.91:

- Innsetting av mekanisk avtrekk fra bad.

Dette arbeidet må være fullført innen:

Snarest

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Sellebakk,	16/8-91	BORGE KOMMUNE TEKNISK ETAT

KOPI SENDT	☐ ansvars- havende	Navn	Adresse
	☒ andre	Navn	Adresse
		Bygningskontrollen, avg.kartotek, avg.kontrollør,	
		Navn	Adresse
		ligningskontro, arkiv	
		Navn	Adresse

(Kommune)

BORGE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

**Emma Lindgård,
Snarveien 10,

1700 SARPSBORG.**

Byggherre (navn, adresse)

sa.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Snarveien 10	40	7		

Deres søknad	Dato	4.3.91	
Arbeidets art		Tilbygg	
Byggets art		Bolig	
Behandling/vedtak		Vedtak dato	Saksnr.
	REF.		
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for ☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget: Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført Besiktiget 12.8.91: - Innsetting av mekanisk avtrekk fra bad. Dette arbeidet må være fullført innen: Snarest		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Sellebakk,	16/8-91	BORGE KOMMUNE TEKNSK ETAT <i>Ernst Olsen</i>

KOPI SENDT	☐ ansvars- havende	Navn	Adresse
	☒ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Bygningskontrollen, avg.kartotek, avg.kontrollør,	
		ligningskontro, arkiv	



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 640	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Gjenveien 10 ▼		
Areal:	93.7	m ² *	
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 550 - Hensyn landskap, H550 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 144 Nordre Borge	Formål/Hensynssone: 110 - Boliger	Godkjent/vedtatt: august 3, 1981
Reguleringsbestemmelser: Regbest144_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 24.03.2025



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

Koordinatsystem: Eurnf86, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovest Fx8
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virettsområ Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GR	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

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

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

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

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

AREALFORMÄL

[illegible]HENSYNSSONER Planeringsplan för regleringsplaner under arbete

Rechnungscode (z.B. 00000001)				Teilnummer: 000001 für ein einzelnes Bauteil, sonst
Diagramm für Bauteilkomponente	001		000001	
Diagramm für Bauteil	002		000002	
Diagramm	003		000003	
Diagramm	004		000004	
Diagramm	005		000005	
Diagramm	006		000006	
Diagramm	007		000007	
Diagramm	008		000008	
Diagramm	009		000009	
Diagramm	010		000010	
Diagramm	011		000011	
Diagramm	012		000012	
Diagramm	013		000013	
Diagramm	014		000014	
Diagramm	015		000015	
Diagramm	016		000016	
Diagramm	017		000017	
Diagramm	018		000018	
Diagramm	019		000019	
Diagramm	020		000020	



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gjenveien 10, 1659 TORP
Gnr/Bnr: 640/7/0/0

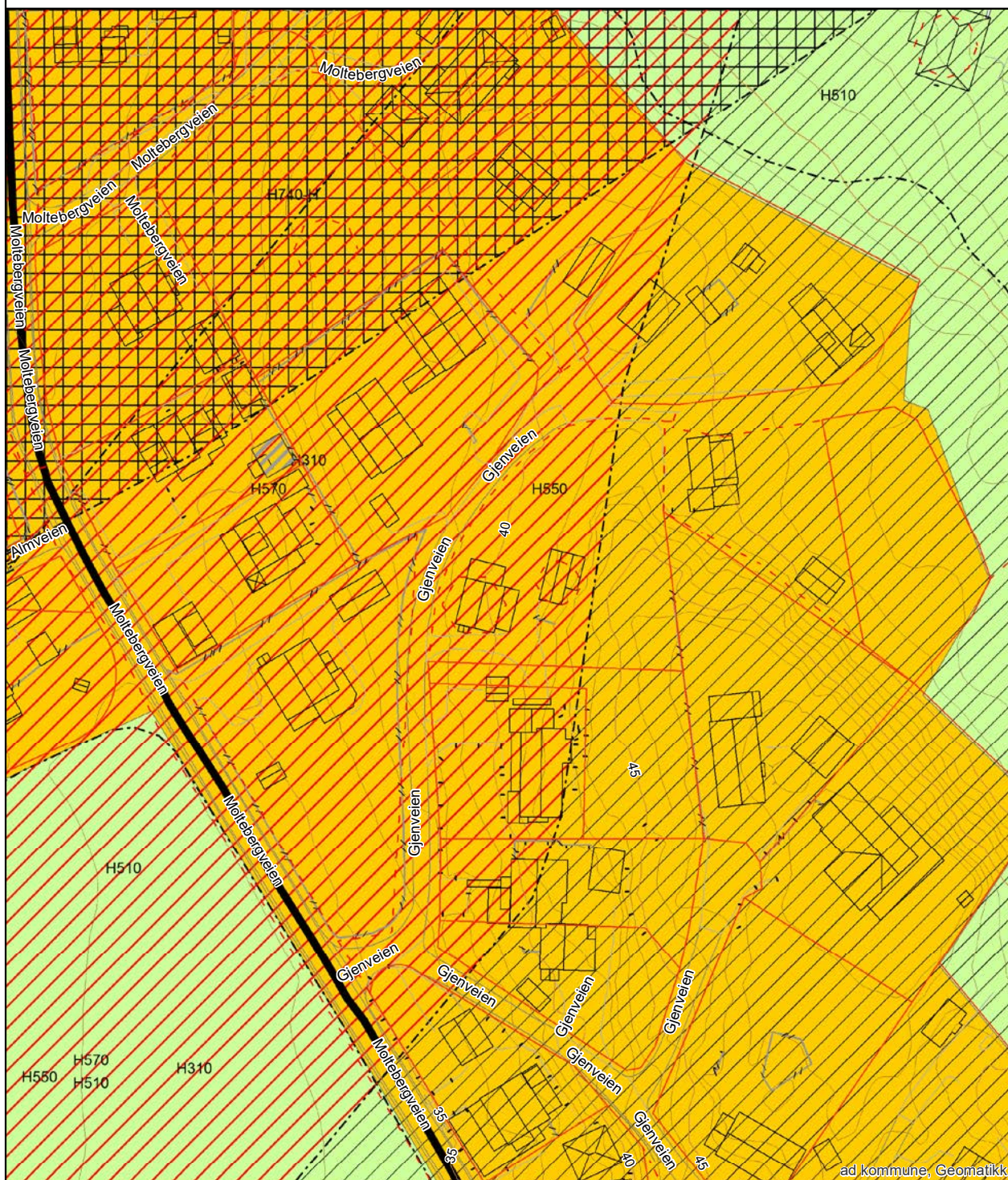
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-17



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gjenveien 10, 1659 TORP
Gnr/Bnr: 640/7/0/0

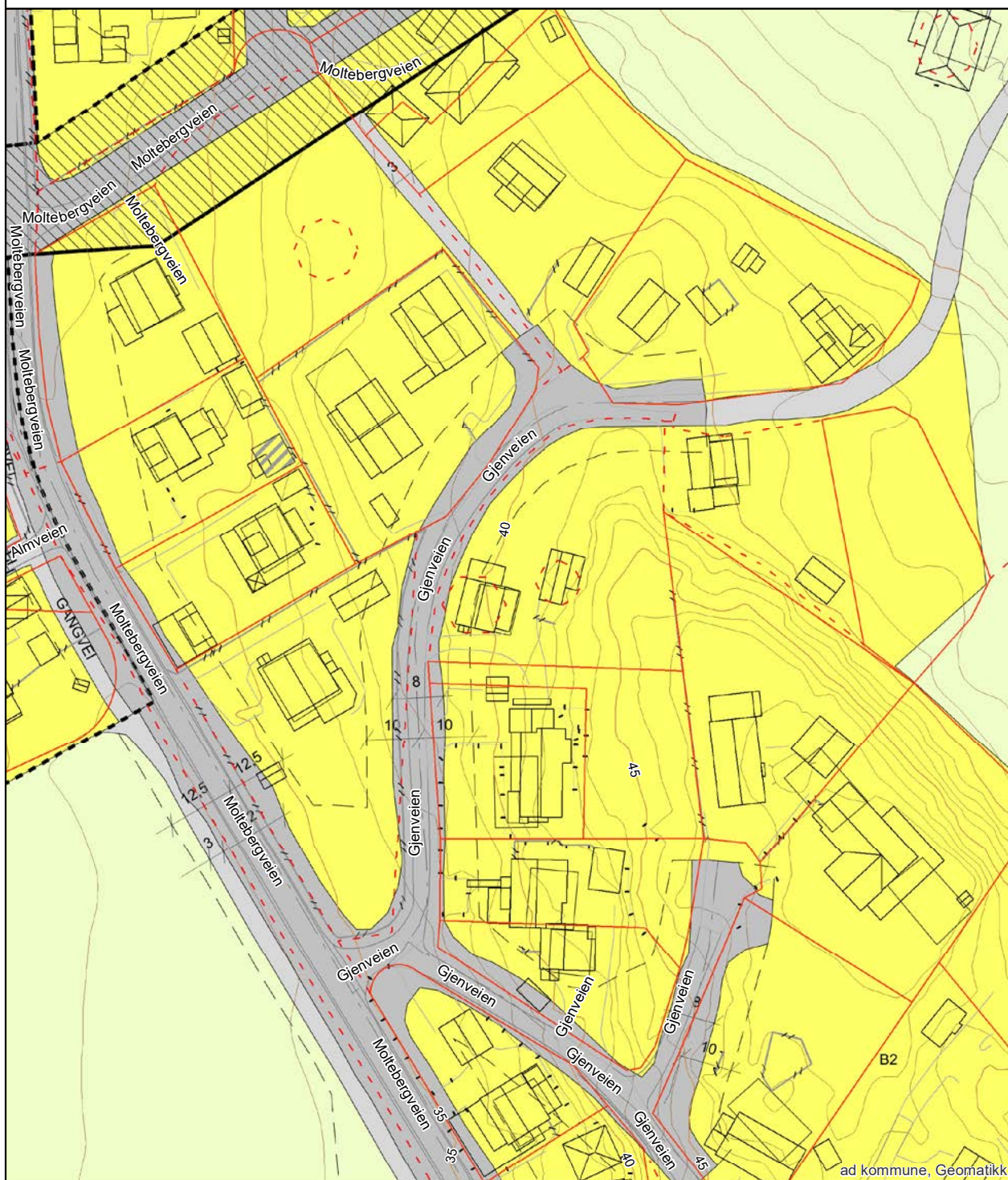
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-17



Planident: 144
Ikrafttredelsesdato: 3.8.1981
Plannavn: Nordre Borge

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.



Plan nr.: 144

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN NORDRE BORGE I BORGE KOMMUNE

§ 1.

Fellesbestemmelser

- a) Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne reguleringsgrensen kan bygningsrådet for den aktuelle eiendom forlange bebyggelsesplaner som skal vise tomteinndeling og plassering av bygg.
- b) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Gjerders utførelse høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- d) Ingen tomt må beplantes av trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- e) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Borge kommune.

§ 2

Områder for boligbebyggelse

- a) For boligområdene er det bestemt en maksimal utnyttelsesgrad og et maksimalt etasjeantall.

Område

B1 : u = 0,15 - 2 etj.
B2 : u = 0,13 - 1 etj. + underetj.
B5 : u = 0,10 - 1 etj. + underetj.
B6 : u = 0,15 - 1 etj.
B7 : u = 0,15 - 1 etj.
B8 : u = 0,18 - 1 etj.
B9 : u = 0,15 - 1 etj.
B10: u = 0,15 - 1 etj. + underetj.

For de øvrige boligområder må event. utfyllende bebyggelse skje i samsvar med bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsrådet.'

- b) Bygningens grunnflate, inkl. garasje må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal.
- c) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

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

§ 3

Områder for forretningsbebyggelse

- a) Områdenes maksimale utnyttelsesgrad er 0,3.
- b) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål.
- c) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende, eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 4

Områder for industri.

- a) Industriområdene kan oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som , antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk.'
- c) Bygningene skal oppføres i branntrygge materialer og kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- d) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 5

Områder for offentlig bebyggelse

- a) Området 01 skal anvendes til daginstitusjon. Maksimal utnyttelsesgrad skal ikke overstige $u = 0,30$ og etasjeantall ikke over 1 etasje.
- b) Området skal på egen grunn ha plass for nødvendig parkeringsareal. De ubebygde områdene skal holdes i parkmessig stand.

§ 6

Landbruksområder

- a) Bygg og anlegg innen landbruksområdene tillates bare i direkte tilknytning til tradisjonell landbruksdrift.
- b) Ved oppføring av kårbolig må bygningsrådet påse at bygningen får en god form og materialbehandling, og at utformingen er tilpasset den eksisterende gårdsbebyggelsen..

§ 7

Trafikkområder

- a) Maksimal stigningsgrad for samlevegen til industriområdet 13 er 1:10.
- b) Øvrige kommunale nyanlegg skal ikke ha større stigning enn 1:8.
- c) Største stigningsgrad for gangveger er 1:8.

§ 8

Frilandsområder

- a) I området F4 kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som etter bygningsrådets skjønn har naturlig tilknytning til idrettsanlegget.

Stadfestet den 3 august 1981

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gjenveien 10, 1659 TORP
Gnr/Bnr: 640/7/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-03-17



Planident:
Plannavn:

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

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



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

Berget

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-640/7, Gjenveien 10, 1659 TORP



Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

--	--	--



Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Kvikkleire

10.03.2025

Vær oppmerksom

Radonutsatt område

10.03.2025

Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn

Sist oppdatert

Status

Nærmeste kjente forekomst

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

11.03.2024

Ikke funnet

2.3 km

Aktsomhetsområder for snøskred

17.02.2025

Ikke funnet

1 km

Aktsomhetsområder for steinsprang

11.03.2024

Ikke funnet

2.9 km

Flomfaresoner

13.03.2025

Ikke funnet

0.34 km

Forurensset grunn

03.03.2025

Ikke funnet

0.03 km

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

10.03.2025

Ikke funnet

0.17 km

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

10.03.2025

Ikke funnet

0.13 km

Skredfaresoner

10.03.2025

Ikke funnet

110.9 km

Stormflo

07.03.2025

Ikke funnet

0.46 km

Støysoner

10.03.2025

Ikke funnet

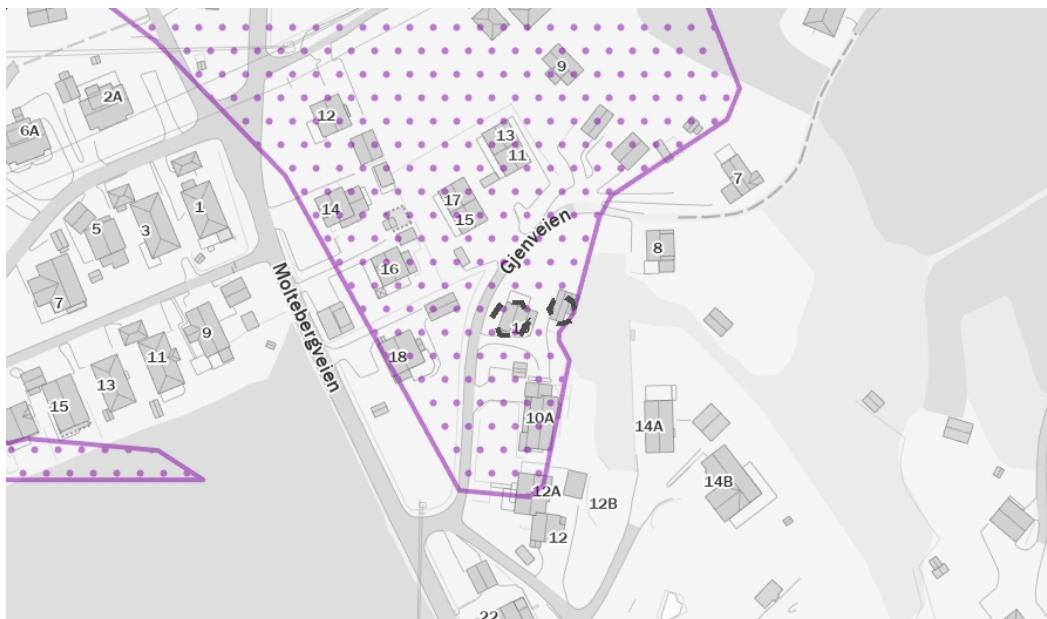
0.02 km

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.

Kvikkleire

Sist sjekket: 10.03.2025

Aktsomhetsområde 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		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) 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.

Aktsomhetskartet 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:

10.03.2025

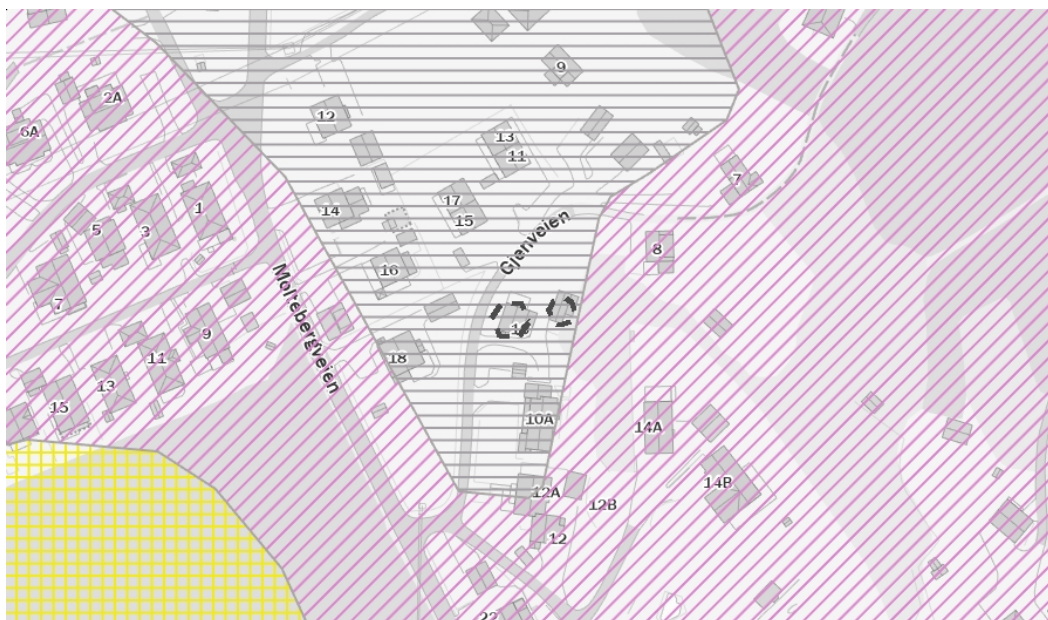
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00012685	17.03.2025	1111250034

Om dokumentet

Ident

1990/402125/86

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Kommune
BORGE

MÅLEBREV	☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
J.nr.	78/89
Målebrev nr.	40/26
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	40	61	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	765,1 m2		

Dagbokstempel
DAGBOKFØRT
19.02.90 02125
SARPSBORG BYRETT

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	11. januar 1990
Rekvirent	Anna Pettersen
Bestyrer	Elisabeth Bollen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 40, bnr. 7. Parsellen er tillegg til gnr. 40, bnr. 35. Parsellen ligger i regulert strøk.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Sellebakk	17.01.1990	<i>Thor-Peter Solberg</i>	<i>Elisabeth Bollen</i>

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Gnr. 40 bnr. 61

MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt X= 140072 Y= 22305

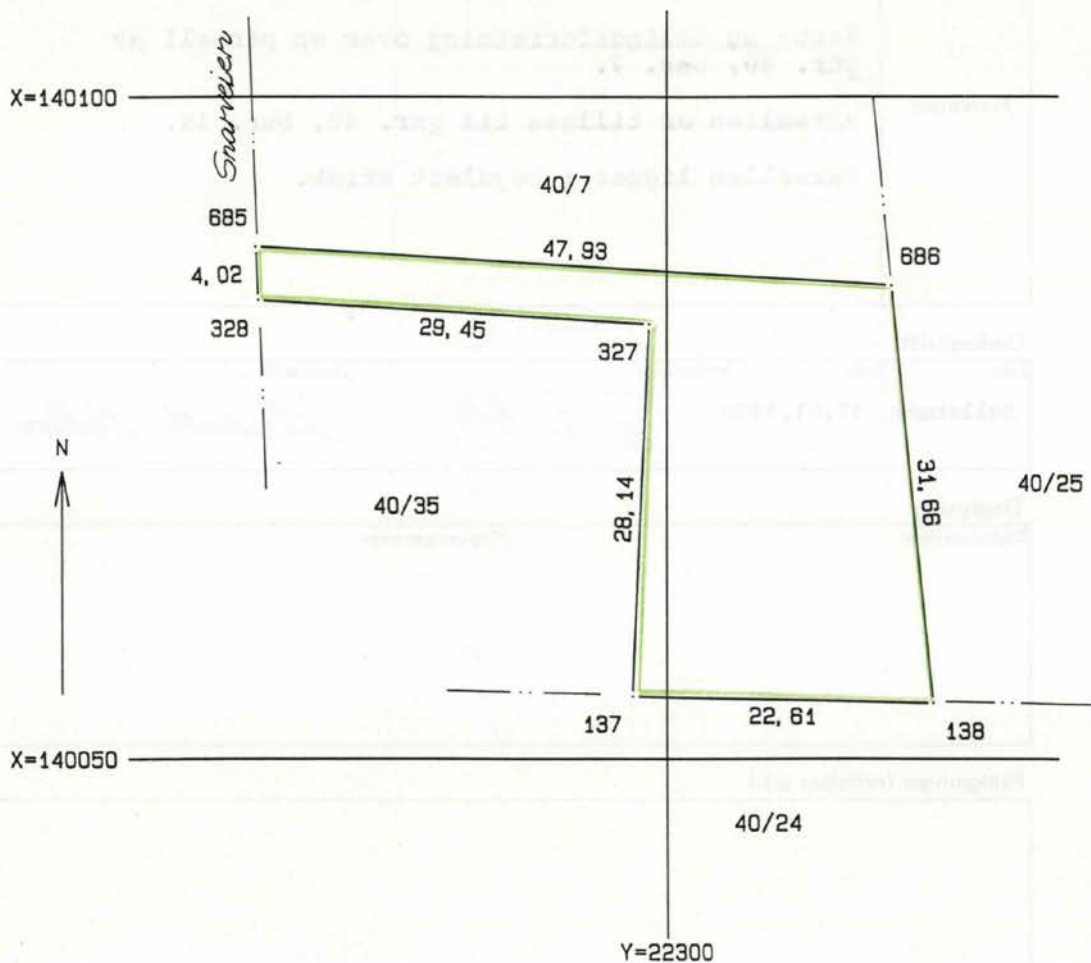
Koordinatsystem: NGO akse 3

Kartblad CR 30-1-52

Målestokk 1: 500

Areal 765,1 m²

Punkt	X	Y	merking	lengde
685	140088,70	22269,15	UMERKET	47,93
686	140085,74	22316,98	JERN/FJELL	31,66
138	140054,22	22320,05	JERN/MARK	22,61
137	140054,75	22297,45	JERN/MARK	28,14
327	140082,86	22298,71	JORDMERKE	29,45
328	140084,68	22269,32	JORDMERKE	4,02





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Gjenveien 10
1659 TORPMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Ketil LianeTelefon: 950 92 360
E-post: lars-ketil.liane@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre