PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

TORSNESVEIEN 252

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

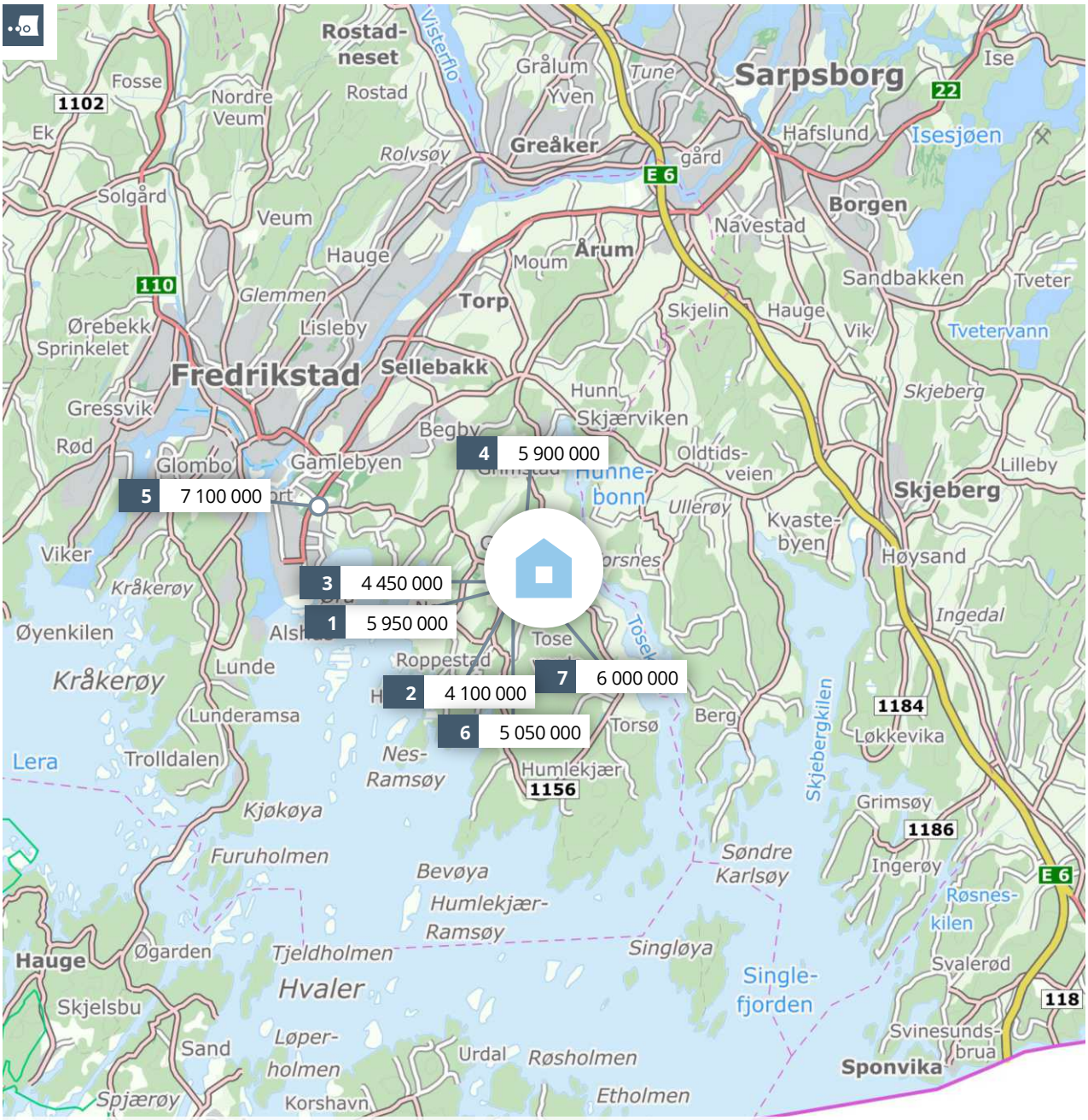
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TORSNESVEIEN 252

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 26.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Martin Spinnvåg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Torsnesveien 252, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 683 BNR 35 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS VEEL

Verdivurdert til

5 950 000

-	5 950 000	37 188
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	160 m²	29 m²	0 m²	75 m²	- m²	- m²
Tomt						471 m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

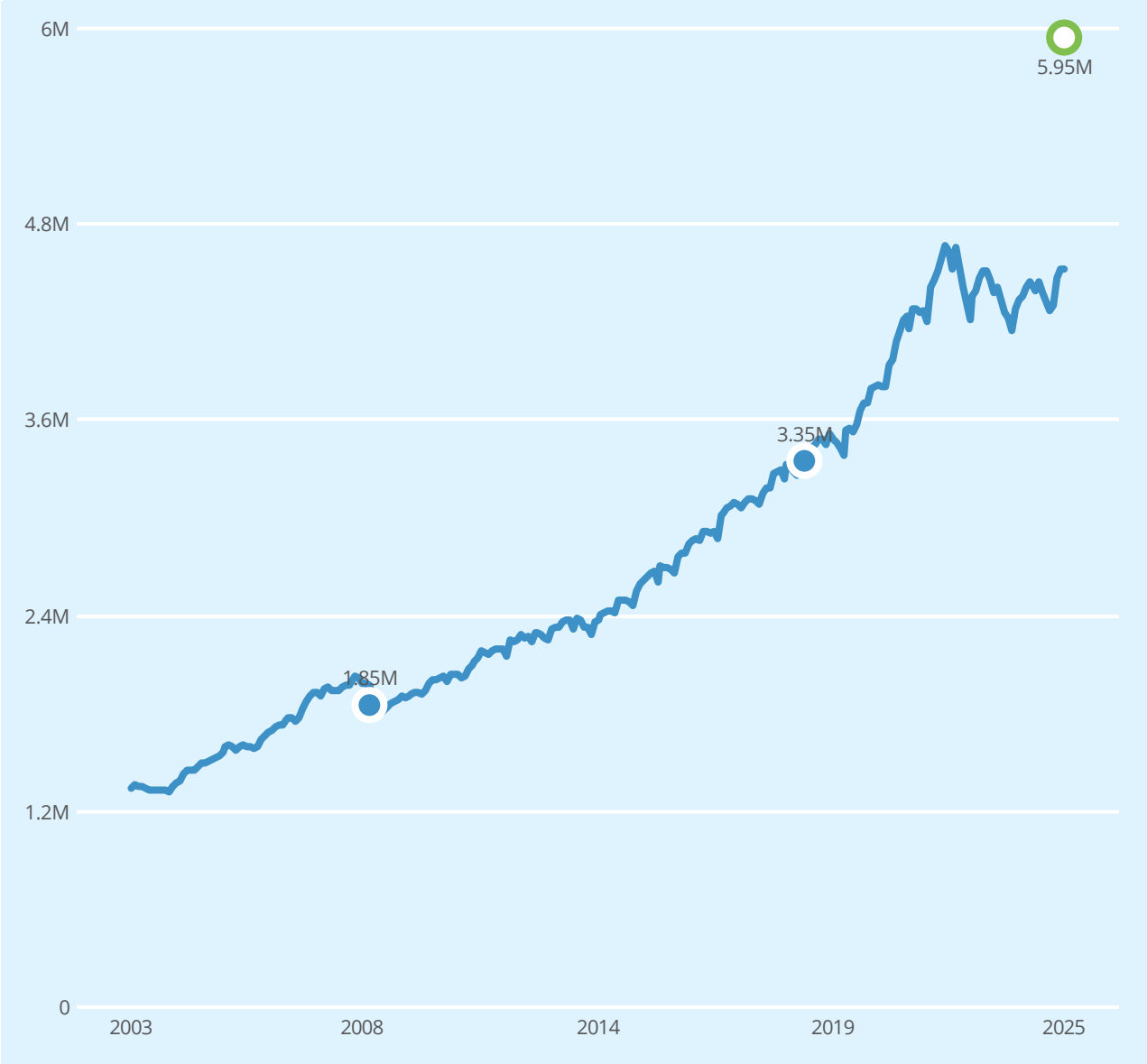
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Veelsmyra 7 139 m²	2005	976 m²	3 sov	19.03.2025	5 950 000	**5 950 000**	0	5 950 000	**42 806**
2	Veelsmyra 3 145 m²	2007	886 m²	3 sov	05.09.2018	4 290 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**28 276**
3	Veelsmyra 1 132 m²	2007	805 m²	3 sov	09.09.2020	4 200 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**33 712**
4	Veelstoppen 6 193 m²	1984	1 888 m²	3 sov	25.10.2021	5 900 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**30 570**
5	Torsnesveien 20 150 m²	1914	1 001 m²	3 sov	20.12.2024	7 250 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**47 333**
6	Torsnesveien 208 176 m²	1911	1 134 m²	3 sov	22.05.2024	5 050 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**28 693**
7	Torsnesveien 228 0 m²	-	85,4 daa	- sov	12.12.2022	-	**6 000 000**	-	6 000 000	**-**

Enebolig med garasje/carport. Betydelig oppgradert både inne og ute fra 2019 og fremover.
Boligen har tre gode soverom, to lekre bad fra 2008 og 2020. Stilig kjøkken fra 2019.
Solrike uteplasser med basseng, pent opparbeidet og med flott utsikt. Eiendommen er solrik og ligger i barevennlig og landlig område.
Huset står på eiet tomt, eiendommen fester også en ubebygget tomt i bakkant.
Vi tror eiendommen kan ha en salgspris mellom NOK 5.900.000 - 6.500.000,-.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.01.2019	14.01.2019	03.05.2019	2 700 000	3 350 000	0	3 350 000	2
28.03.2012		28.03.2012	-	1 100 000	-	1 100 000	3
19.09.2008		19.09.2008	-	1 850 000	-	1 850 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i FREDRIKSTAD kommune nå

97
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

92
dager

Eneboliger solgt i FREDRIKSTAD kommune siste 3 mnd

117
eneboliger solgt

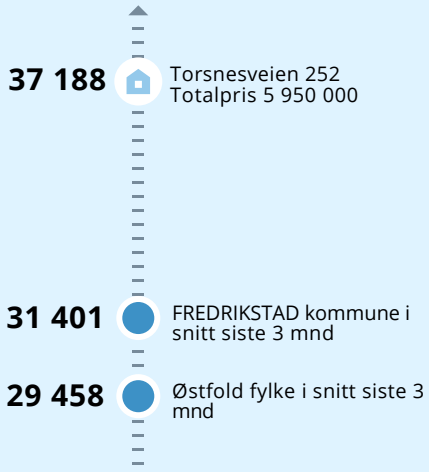


Solgt i snitt i løpet av

94
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Torsnesveien 252, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 683, bnr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 13.03.2025 **Rapportdato:** 25.03.2025 **Oppdragsnr.:** 18492-1230 **Referansenummer:** VJ1479

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS **Vår ref:**

Medlem av Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



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

Norsk takst

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 bygningssakyndige 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på to plan med sokkeletasje og 1 etasje beliggende landlig til i Fredrikstad kommune.
Bygget er opprinnelig fra 1971 senere modernisert.
Garasje bygget i 1988, senere ombygget til boder med veranda over.

Underetasje med mur vegger, etasje skiller av tre bjelkelag før yttervegger i 1 etasjen med bindingsverk.
Yttervegger kledd utvendig med stående møre tre royal panel og saltak tekket med papp, takrenner i plastbelagt stål.
Vinduer og skyvedør til veranda i pvc med isolerglass. malt ytterdør med side felt.
Boligen innehar en relativ god og modernisert standard.

Etter overtagelse i 2019 er det utført følgende oppgraderinger:
- Nytt ute området med forstøtnings mur og kunstgress samt plass støpte store betong heller.
- Nye vinduer og dører.
- Ny ytter kledning av type Møre tre royal og etter isolering.
- Nytt yttertak og takrenner.
- Ombygget garasje i samme preg som hoved bolig
- Ny uteplass med badebasseng og takovebygg.
- Det er i all hovedsak nye overflater fra 2019-2020 i hele boligen bortsett fra på stor bod i underetasje og baderom i 1 etasje.
- Nye innvendige dører.
- nytt baderom i underetasjen.
- Nytt kjøkken

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket om ca i 2020 i følge eier, arbeidene ble utført av fagfolk og består av rupanel, lyd demping og papp tekking.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål, byttet i forbindelse med omlegging av yttertaket i 2020.

Yttervegger i tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår. utvendig kledd med stående møre tre royal behandlet panel.
Yttervegger i tre etter isolert med 5 cm på utsiden og 5 cm på innsiden i forbindelse med oppussingen.

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak.
Det er montert luke utvendig i gavl som tilkomst.

Vinduer i all hovedsak fra 2019 med pvc ramme og karm samt 2 lags isolerglass.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

Heve skyvedør fra 2019 med pvc ramme og karm samt 2 lags isolerglass.
Ytterdør fra 2022 med malt dørblad og karm samt sidefelt.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.

Stor usjenert uteplass med badebasseng bygget opp med ramme verk av impregnert treverk og heller lagt på plast føtter.
Det er bygget opp bygg til puter og div samt støpt plate til badebassenget.
Badebassenget er bygget opp av elementer og er flyttbart i følge eier.
Det er lagt papp på taket til boden.
Arbeider utført i 2020

INNVENDIG Gå til side

Det er i all hovedsak nye overflater fra 2019-2020 i hele boligen bortsett fra på stor bod i underetasje og baderom i 1 etasje.
1 etasje med tre bjelkelag.
Det ble målt ca 1,8 cm retnings avvik i stue kjøkken delen
Underetasjen med betong dekke.

Boligen ligger i et område med aktsomhets grad moderat til lav for radon, det anbefales likevel alltid radon målinger.
Pipe fra byggeår med pusset leca, underbeslag og pusset over tak, det er ikke tilkoblet vedfyring i boligen.

Det ble boret hull og søkt med Protimeter samt befart innvendig med kamera i vegg mot terreng, ingen feil registrert.
Malt tre trapp fra byggeår.

Slett malte innvendig dører med malt heltre karm ny i 2019.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 1 etasje
Flislagt baderom med gulv varme, bygget nytt i 2008 i følge forrige eiers egenerklæring.
Badet har baderoms innredning med utslagsvask og speil over, dusj nisje, vegg hengt wc og opplegg for vaskemaskin.
Malt panel i himling og flislagte vegger.
Det er målt ca 0 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Ser ut som en type smøremembran i sluket men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.
Mekanisk fukt styrt vifte ut av vegg.
Det ble fukt søkt med Protimeter mms, ingen skadelig fukt ble avdekket.

Bad i underetasje
Flislagt baderom med gulv varme bygget i 2020.
Badet har baderoms innredning med dobbel vaske skap og speil over, badekar og vegg hengt wc.
Hvitmalt himling med innfelte led spotter.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med storformat fliser,
Det er målt ca 0 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Beskrivelse av eiendommen

Eier har levert bilder på smøring av membranen, det er utover dette ingen dokumentasjon.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Mekanisk fukt styrt vifte ut av vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2019 med slette fronter og benkeplater av silgranitt med under limt kjøkken vask. Innredningen består av en stor kjøkken øy samt under, over og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin,2 komfyrer, induksjons topp og kjøl/fryseskap. Det er montert komfyr vakt og vann stoppe ventil på kjøkkenet.
Kjøkken hette over koke topp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør inspisert i vann skap.
Vannrør til baderommet fra 2008, resten er skiftet ut med nytt fra 2019 og samlet i skap.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert, det kan derfor ikke utelukkes at deler av det gamle anlegget fremdeles er i bruk.

Avløps rør med pvc rør
avløpsrør til baderommet fra 2008, resten er skiftet ut med nytt fra 2019.
Avløpsrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert, det kan derfor ikke utelukkes at deler av det gamle anlegget fremdeles er i bruk.

Boligen har vegg ventiler med naturlig avtrekk samt mekanisk avtrekk på baderommene, dette har fungert bra med dagens situasjon. Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg.
Luft til luft varmepumpe i begge etasjer, ny i 2023 i underetasjen og i 2024 i 1 etasjen.
Varme i gulv i hele underetasjen unntatt på boder samt på baderom i 1 etasjen.

V.V.Bereder av nyere dato på 200 liter stående i eget rom i underetasjen.

Moderne sikringskap bestående av automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA, hovedsikringer og 16 kurser i sikrings skapet.

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen står på antatt faste fjell masser.
Opplysninger om grunn er antagelser.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det
er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Utvendig drenering er mest sannsynlig fra byggeår.
Grunnmur i tradisjonelt bygget mur fra byggeår, pusset og kledd utvendig med samme panel som yttervegger ellers.
Grunnmur under bakkenivå er av naturlige årsaker ikke inspisert utvendig.

Synlig forstøtnings mur satt opp ny i 2022 av eier som er forskalings snekker.
forstøtnings mur under veranda er kun delvis inspisert, denne er av eldre dato.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

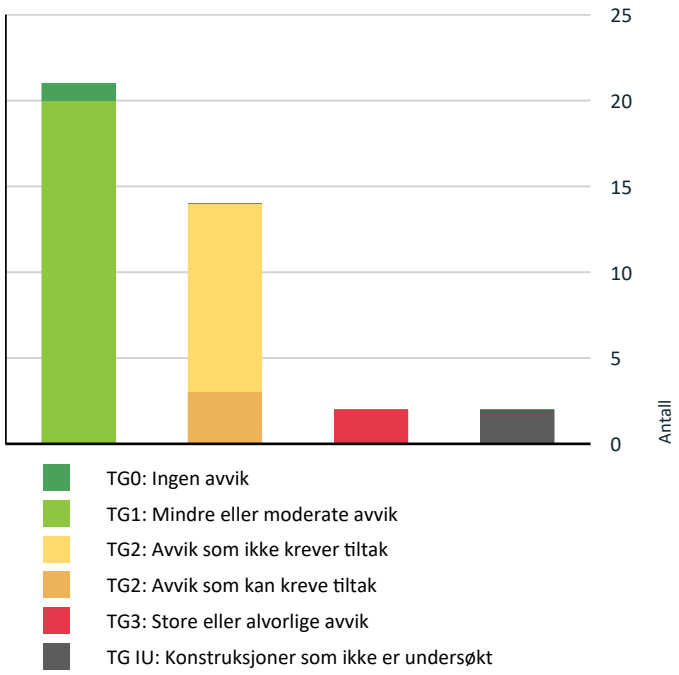
Fra 2018 når garasje i bolig ble bruks endret foreligger det tegninger av hele boligen men det er noe avvik fra disse og til dagens bruk.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

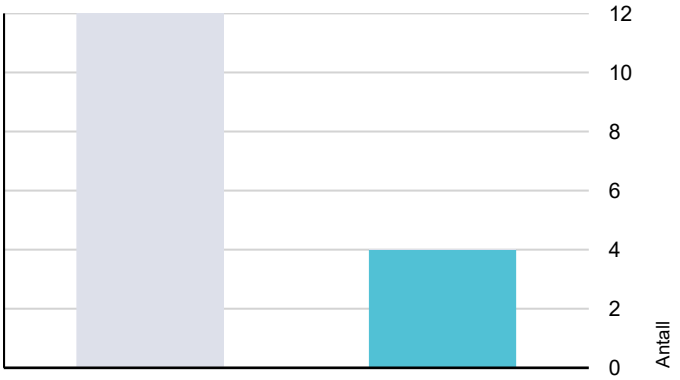
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Tidligere prospekt

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Bruksendring fra garasje til soverom.
	Fasade endringer

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket om ca i 2020 i følge eier, arbeidene ble utført av fagfolk og består av rupanel, lyd demping og papp tekking.

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

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

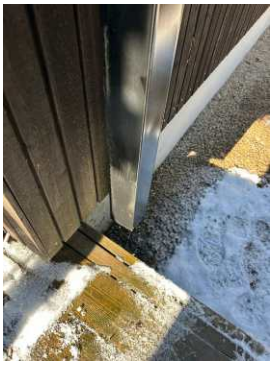
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål, byttet i forbindelse med omlegging av yttertaket i 2020.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår. utvendig kledd med stående møre tre royal behandlet panel.
Yttervegger i tre etter isolert med 5 cm på utsiden og 5 cm på innsiden i forbindelse med oppussingen.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Dårlig utlufting bak kledning medfører til redusert leve tid på tre panelet.
Ved omkledning av boligen må det etableres bedre lufting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Det er tappet ut enkelte steder for lufting av Ytter kledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak.
Det er montert luke utvendig i gavl som tilkomst.



lufting i gavel.

TG 1 Vinduer

Vinduer i all hovedsak fra 2019 med pvc ramme og karm samt 2 lags isolerglass.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

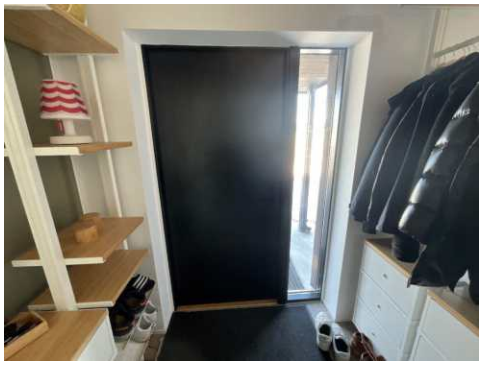
Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Heve skyvedør fra 2019 med pvc ramme og karm samt 2 lags isolerglass.
Ytterdør fra 2022 med malt dørblad og karm samt sidefelt.

Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.



2022 lås



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor usjenert uteplass med badebasseng bygget opp med ramme verk av impregnert treverk og heller lagt på plast føtter.
Det er bygget opp bygg til puter og div samt støpt plate til badebassenget.
Badebassendget er bygget opp av elementer og er flyttbart i følge eier.
Det er lagt papp på taket til boden.
Arbeider utført i 2020

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport







Det anbefales på bruke søylefot eller lignede til støttene.



krav til 100 cm høyde på rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er i all hovedsak nye overflater fra 2019-2020 i hele boligen bortsett fra på stor bod i underetasje og baderom i 1 etasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

1 etasje med tre bjelkelag.
Det ble målt ca 1,8 cm retnings avvik i stue kjøkken delen

Underetasjen med betong dekke.

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

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Boligen ligger i et område med aktsomhets grad moderat til lav for radon, det anbefales likevel alltid radon målinger.

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

Pipe fra byggeår med pusset leca, underbeslag og pusset over tak, det er ikke tilkoblet vedfyring i boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Siden pipe ikke er i bruk er det anbefalt å hel beslå den over tak, dette pga at det aldri tørker opp siden den ikke er i bruk og dette kan medføre vann inn på loftet via pipestokken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble boret hull og søkt med Protimeter samt befart innvendig med kamera, ingen feil registrert.





TG 1 Innvendige dører

Slett malte innvendig dører med malt heltre karm ny i 2019.

TG 3 Innvendige trapper

Malt tre trapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000





VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Flislagt baderom med gulv varme, bygget nytt i 2008 i følge forrige eiers egenerklæring.
Badet har baderoms innredning med utslagsvask og speil over, dusj nisje, vegg hengt wc og opplegg for vaskemaskin.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt panel i himling og flislagte vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flis leggingen bærer preg av ufaglært utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke økonomisk forsvarlig å skifte ut fliser pga av dette, men det indikerer at badet er utført av ufaglærte arbeidere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 0 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Mot fall i nedfall sonen bruk av svaber må påregnes.
Etablering av fall til sluk er ikke økonomisk forsvarlig siden badet fungerer idag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ser ut som en type smøremembran i sluket men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avlastnings sluk membran under klemring



Sluk i nedfallsonen membran under klemring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk fukt styrt vifte ut av vegg.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Våtsone grenser til kjøkken og yttervegg, det borres av naturlige årsaker ikke hull i yttervegg. for tilgang til svill må kjøkken innredningen demonteres, det er derfor ikke boret hull. Det ble fukt søkt med Protimeter mms, ingen skadelig fukt ble avdekket.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med gulv varme bygget i 2020.
Badet har baderoms innredning med dobbel vaske skap og speil over, badekar og vegg hengt wc.





UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Hvitmalt himling med innfelte led spotter.
Flislagte vegger.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med storformat fliser,
Det er målt ca 0 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Baderommet har badekar med dusj vegg, det er fall til sluk i badekaret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Eier har levert bilder på smøring av membranen, det er utover dette ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:



Sement basert membran.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk fukt styrt vifte ut av vegg.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.
Ved måling med pigger i tre materialer registrer ikke apparatet fukt under 6%, det er å regne som en god måling i svill.



KJØKKEN

ETASJE > STUE MED TRAPP NED/KJØKKEN/SPISESTUE.

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra 2019 med slette fronter og benkeplater av silgranitt med under limt kjøkken vask. Innredningen består av en stor kjøkken øy samt under, over og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin,2 komfyrer, induksjons topp og kjøl/fryseskap.
Det er montert komfyr vakt og vann stoppe ventil på kjøkkenet.







ETASJE > STUE MED TRAPP NED/KJØKKEN/SPISESTUE.

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkken hette over koke topp med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør inspisert i vann skap.
Vannrør til baderommet fra 2008, resten er skiftet ut med nytt fra 2019 og samlet i skap.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert, det kan derfor ikke utelukkes at deler av det gamle anlegget fremdeles er i bruk.





TG 1 Avløpsrør

Avløps rør med pvc rør
avløpsrør til baderommet fra 2008, resten er skiftet ut med nytt fra 2019.
Avløpsrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert, det kan derfor ikke utelukkes at deler av det gamle anlegget fremdeles er i bruk.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har vegg ventiler med naturlig avtrekk samt mekanisk avtrekk på baderommene, dette har fungert bra med dagens situasjon. Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg.



TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe i begge etasjer, ny i 2023 i underetasjen og i 2024 i 1 etasjen.
Varme i gulv i hele underetasjen unntatt på boder samt på baderom i 1 etasjen.



Ny i 2023

Tilstandsrapport



Ny i 2024

TG 1 Varmtvannstank

V.V.Bereder av nyere dato på 200 liter stående i eget rom i underetasjen.



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.

Moderne sikringskap bestående av automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA, hovedsikringer og 16 kurser i sikrings skapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025 Alle arbeider som er utført i eiers eie siden 2019 og frem til idag er dokumentert.
   Når sikkrings kapet o.l er montert finnes det ingen opplysninger om.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Siden 2019 har det kun vært bruk av elektro innstallatør.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det foreligger fra 2019 og frem til idag men ikke fra før 2019, innhenting av samsvarserklæringer anbefales.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. 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?
    Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport









TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen står på antatt faste fjell masser. Opplysninger om grunn er antagelser.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering er mest sannsynlig fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i tradisjonelt bygget mur fra byggeår, pusset og kledd utvendig med samme panel som yttervegger ellers.
Grunnmur under bakkenivå er av naturlige årsaker ikke inspisert utvendig.

Tilstandsrapport

TG 3 Forstøtningsmurer

Synlig forstøtnings mur satt opp ny i 2022 av eier som er forskalings snekker.
forstøtnings mur under veranda er kun delvis inspisert, denne er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det er krav til rekkverk på forstøtnings mur for å hindre fall ulykker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Bod og lagring

Byggeår
1988

Kommentar
Opplysning fra matrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasjen er ikke vurdert på samme måte som boligen, den er kun beskrevet uten tilstands vurdering.

Opprinnelig bygget garasje med støpt plate på mark, yttervegger av leca med betong elementer som tak/gulv til veranda over.
Bygget er bygget om med ny tre fasade som på hoved boligen, garasjeport er fjernet og erstattet med dør.
Det er montert el bil lader på vegg til garasjen.

Det er bygget opp en carport ved siden av garasjen med blikk tak, denne er i følge eier varslet til naboer men ikke meldt inn til Fredrikstad kommune.

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

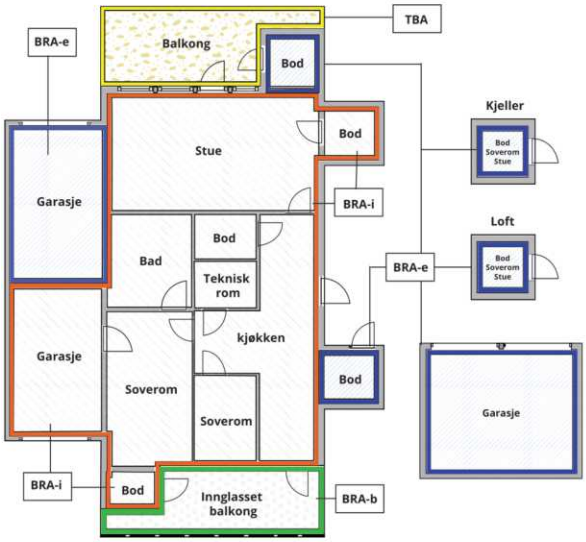
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	83			83	75
Underetasje	77			77	
SUM	**160**				**75**
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue med trapp ned/kjøkken/spisestue., Soverom, Bad/vaskerom	Utvendig bod på veranda	
Underetasje	Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, TV-stue, Bad, 2 Boder		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Fra 2018 når garasje i bolig ble bruks endret foreligger det tegninger av hele boligen men det er noe avvik fra disse og til dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er bygget om og pusset opp over det hele unntatt baderommet i 1 etasjen.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Tv ste mangler lys inn men kan rømme ut av ytterdør.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		29		29	

SUM		**29**
SUM BRA	**29**	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		2 Boder	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Garasjen er bygget om til boder.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	152	8
Garasje	0	29

KAA Bygg-Takst AS
Nesveien 37
1666 ROLVSØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Elin Jin Shil Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	683	35		0	470.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Torsnesveien 252

Hjemmelshaver

Andreassen Elin Jin Shil, Simensen Fredrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende landlig til på Torsnes i Fredrikstad kommune.
gang avstand til skole, barnehage og butikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen liger under kommuneplanen til Fredrikstad kommune som LNF området.

Om tomten

Eiet tomt på ca 631 kvm med Gruset adkomst og oppstilling til bil i carport.
Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer kunst gress og stor veranda på oversiden med basseng og tak overbygde ute plasser.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		8 500

Kommentar
Summen er antatt av takstmann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.03.2025	
2	25.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

KAA Bygg-Takst AS
Nesveien 37
1666 ROLVSØY

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

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

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

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

• I en 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/VJ1479

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
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108250035

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elin Jin Shil Andreassen	Fredrik Simensen

Gateadresse
Torsnesveien 252

Poststed	Postnr
GAMLE FREDRIKSTAD	1634

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Winterbergh by WaterCircles

Polise/avtalenr.: 101008419

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250035

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lage bad i 1.etg. Utover firma arbeid, er det egeninnsats og gjentjenester av faglært. (Bad 2. etg.: arbeide utført av forrige eier).
Arbeid utført av	Øst Rørservice AS, Borg Elektro AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført etter gjeldende standard.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe fukt i garasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noen små skjevheter i stue.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har sett "vanlige" maur ved altandør i 2. etasje og på ett av soverommene i 1. etasje (en gang).

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Montert el-bil lader, varmekabler bad i 1.etasje, komfyrvakt, ute stikkontakter, stikk i tak til lamper i stua, lite sikringsskap i garasje osv. Samsvarserklæring.
Arbeid utført av	Borg Elektro AS

Filer

13358-Samsvarserkl-ring.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av el-anlegg 10.03.25 av Borg Elektro AS

Filer

Document reference: 108250035

13358-Sluttkontroll.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert av Borg Elektro AS i 2020

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egeninnsats på deler av tømrerarbeid og noe elektrisk på terrasse.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats og arbeid utført som vennetjenester av faglærte (bla. tak: Fagprosjekt)

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

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad og bod bygd i allerede innredet kjeller. Soverom oppført i 2. etasje (allerede varig oppholdsrom). Noe ombygginger i garasje. Ikke søkt.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mangler ferdigattest for fasadeendring. Søknad sendt mars 2025- konf. megler

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250035

Tilleggskommentar

Noe knirk i gulv i 1. etasje. Varmekabler langs vegg ved altandør og 1 m inn i stuen er ute av funksjon.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 108250035

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Andreassen	71269f7318083fb5d856251e14fbaf424f4bac67	25.03.2025 17:13:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Simensen	475969ea0a4a4dc0f2c9b8c2955ed60712ae196c	25.03.2025 17:14:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- 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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Audun Nicolaysen
Torsnesveien 252
1634 Gamle Fredrikstad

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2018/11076-9-226316/2018-ULFROP	683/35	12.11.2018

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 11.11.2018 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse:
Gnr. 683 Bnr. 35

Arbeidets art: Bruksendring av garasje samt en fasadeendring.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

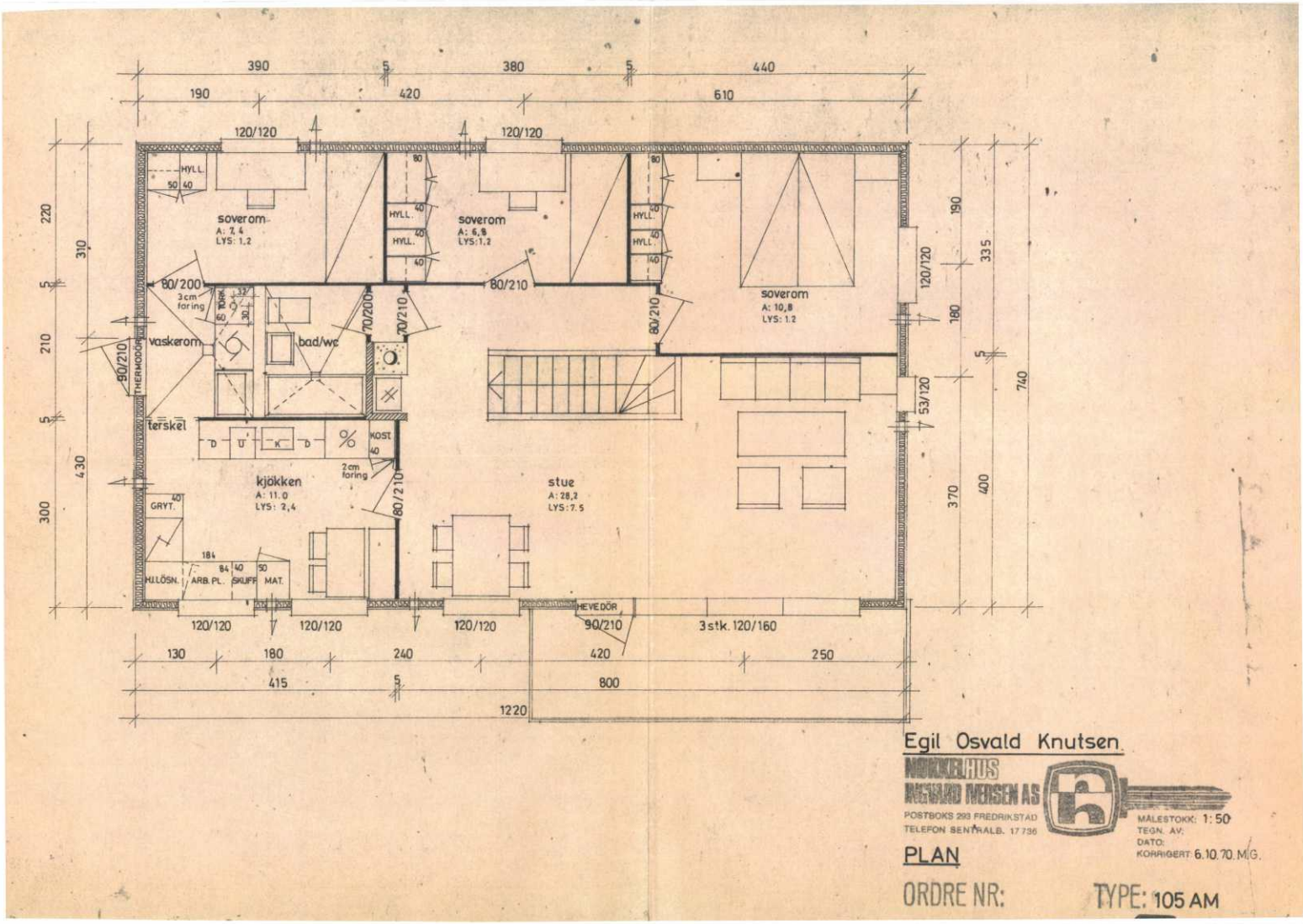
Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Ulf Hallgren Roppestad
servicekonsulent

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 60 10 Bankkonto:



Egil Osvald Knutsen

NORDLANDSHUS
INGVARD MORSEN AS

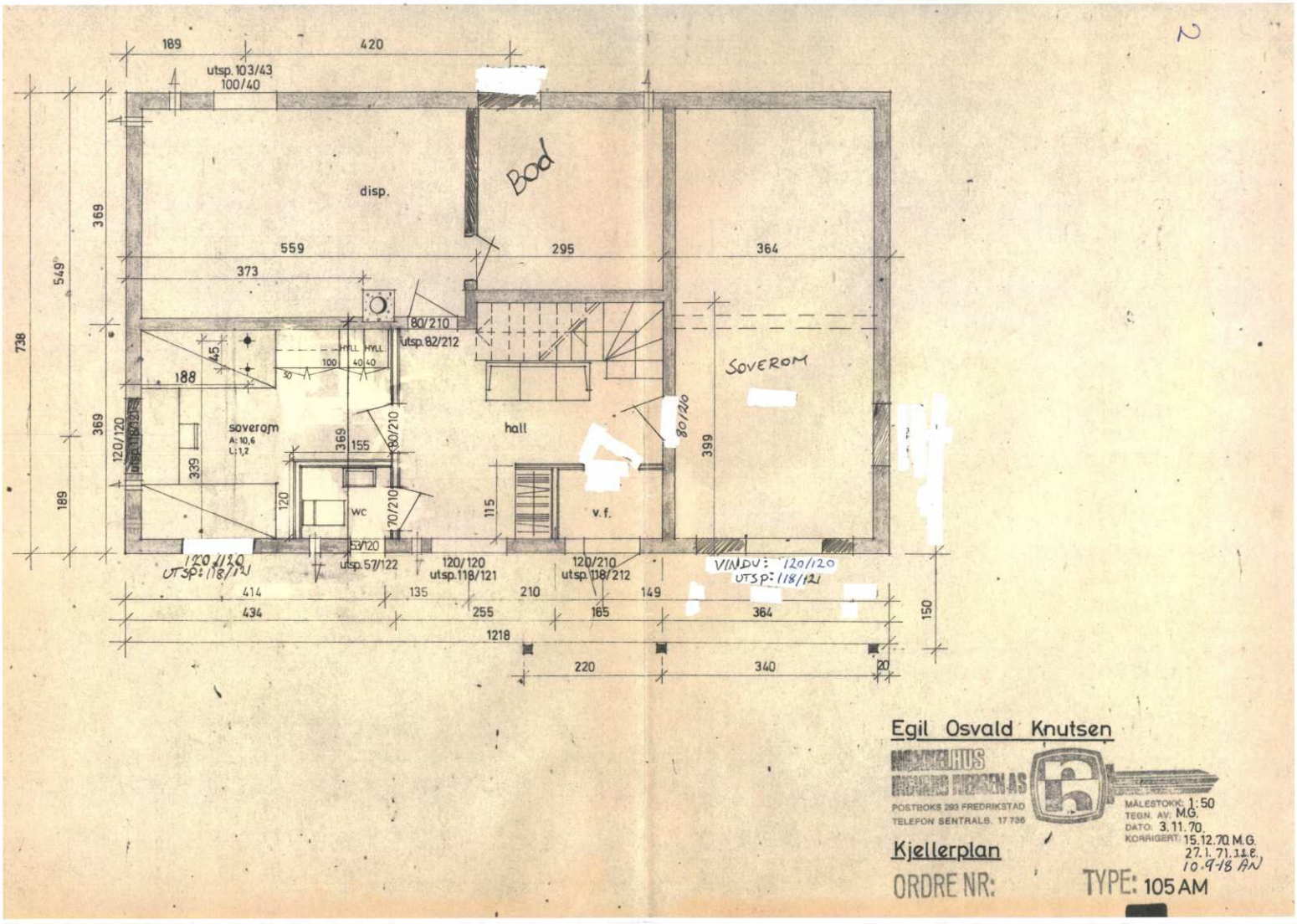
POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17736

MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. AV:
DATO:
KORRIGERT: 6.10.70. M.G.

PLAN

ORDRE NR:

TYPE: 105 AM



Egil Osvald Knutsen

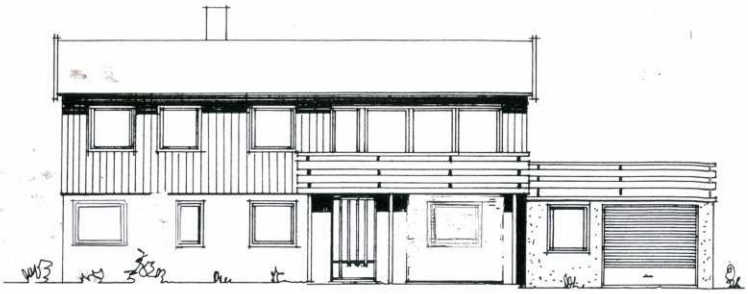
HUSBYGGERHUS
RICHARD PEDERSEN A/S
POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17 736

MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. AV: M.G.
DATO: 3.11.70.
KORRIGERT: 15.12.70 M.G.
27.1.71. M.E.
10.9.18 AN

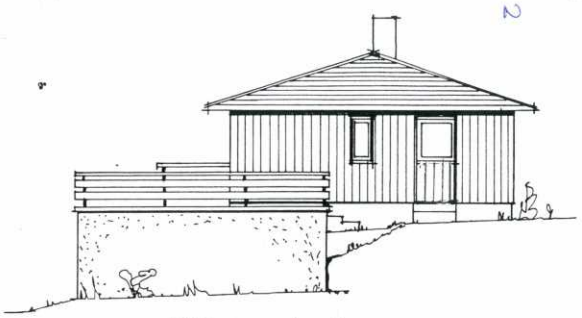
Kjellerplan

ORDRE NR: [redacted]

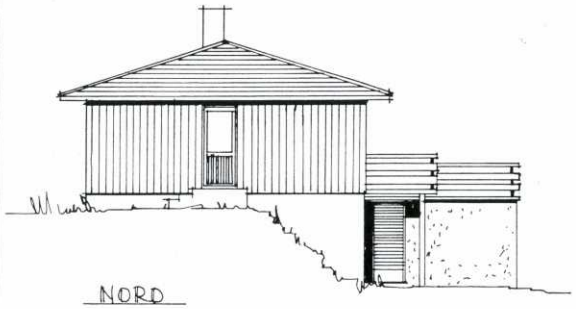
TYPE: 105 AM



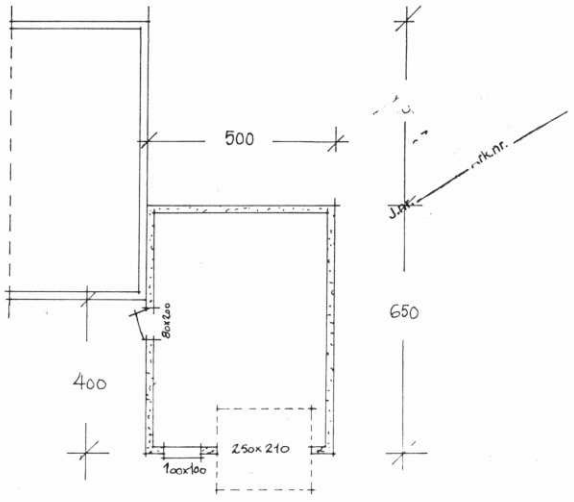
VEST



SYD



NORD

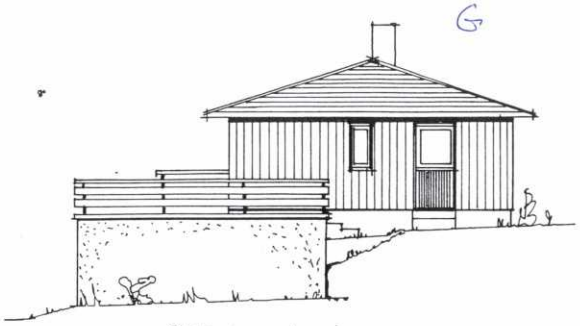


MÅL: 1:100 10/9-18 AN.

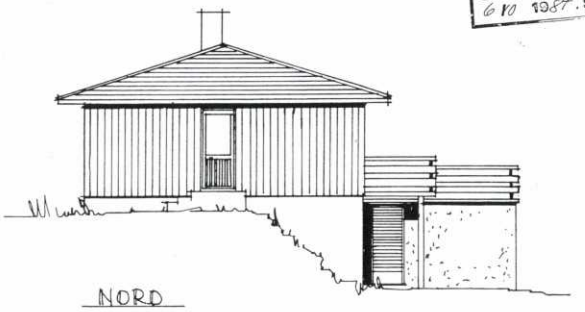
G



VEST

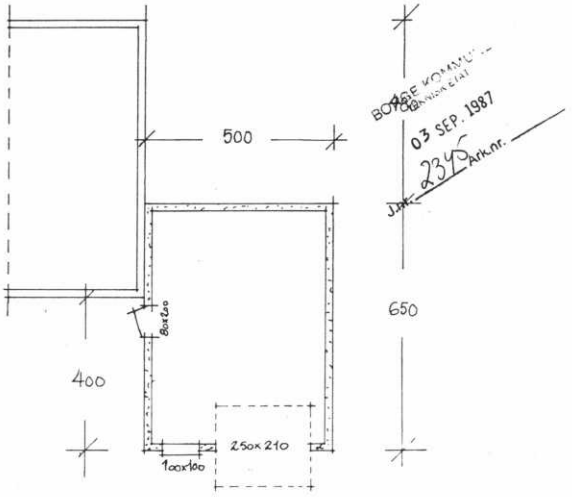


SYD



NORD

Godkjent. Borge Dyrning 11.
6 10 1987. Sak nr. 6/1987



BYGGE KOMMUNE
03 SEP. 1987
Ark.nr. 235

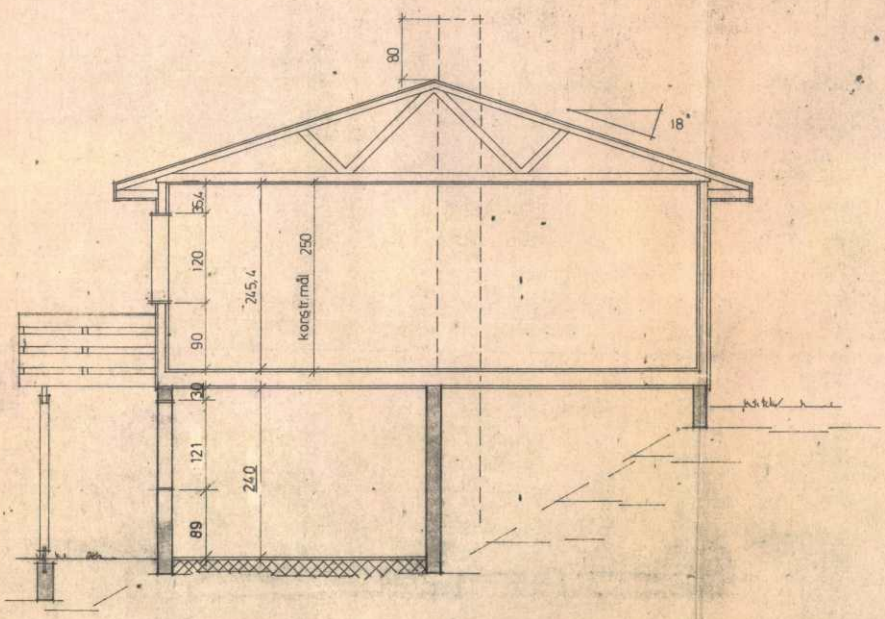
GARASJE

EGIL KNUTSEN, ÅSEN 1C, TORSNES.

MÅL: 1:100

20/8-87-JEO

6



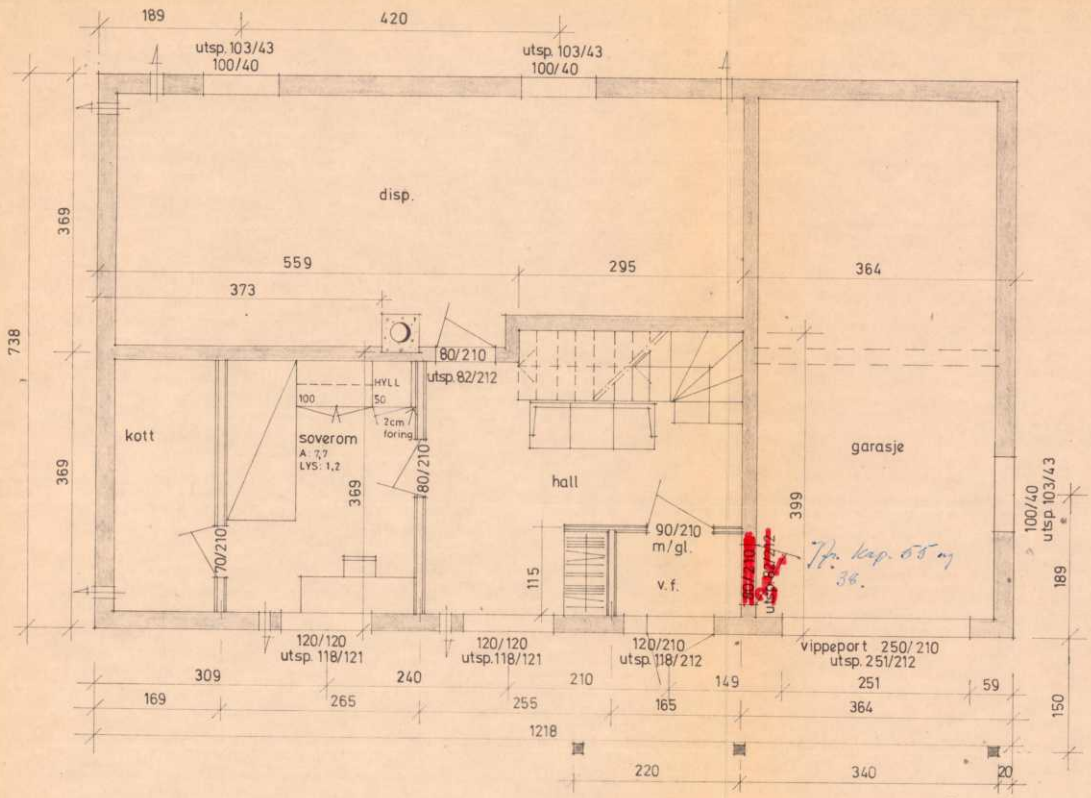
Egil Osvald Knutsen.

NØKKELHUS
HJALMAR ANDERSEN AS
POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17 736

MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. AV: ØS
DATO: 16/10/69
KORRIGERT: 15.4.70 mörkstein
16.11.70. M.G.
15.12.70. M.G.

SNITT

ORDRE NR: [redacted] TYPE: 105



Godkjent. Borge Byggningsråd.
26/1 1971. Sak nr. 6/71

Egil Osvald Knutsen

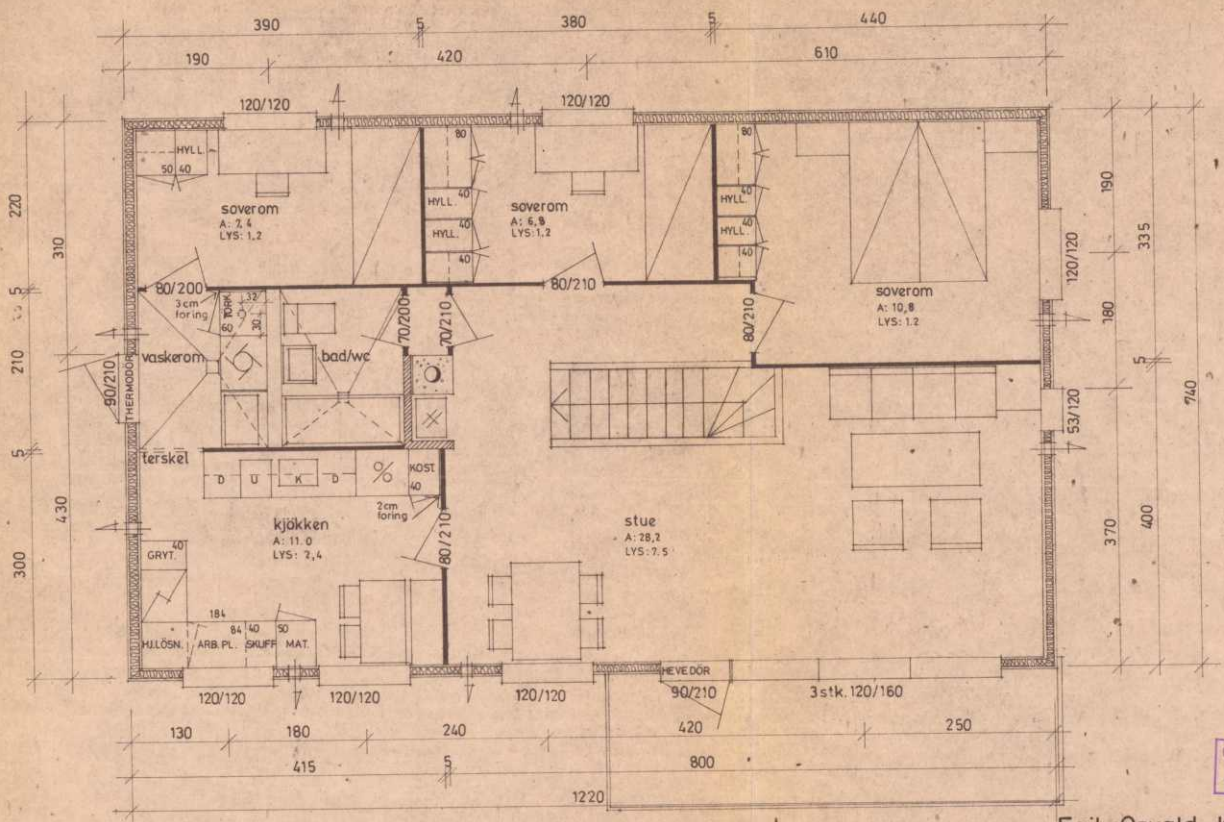
POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17 736

MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. AV: M.G.
DATO: 3.11.70.
KORRIGERT:

Kjellerplan

ORDRE NR:

TYPE: 105 AM



Godkjent. Borge Bygningsråd.
2/11 1971. Sak nr. 6 171

Egil Osvald Knutsen

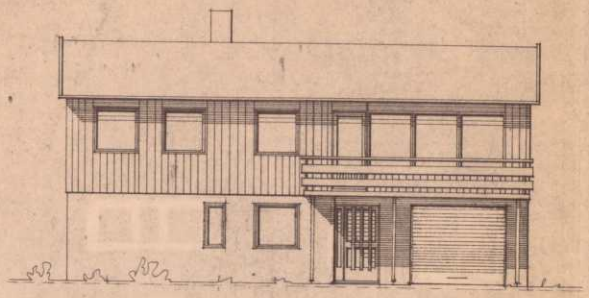
NØKKELHUS
RICHARD IVERSEN A/S
POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17736

MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. AV:
DATO:
KORRIGERT 6.10.70 M.G.

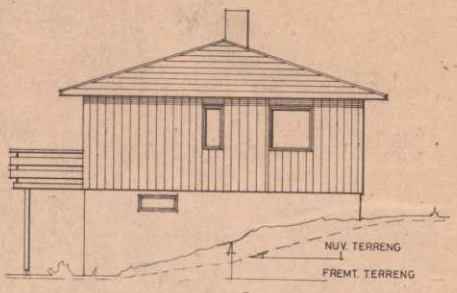
PLAN

ORDRE NR:

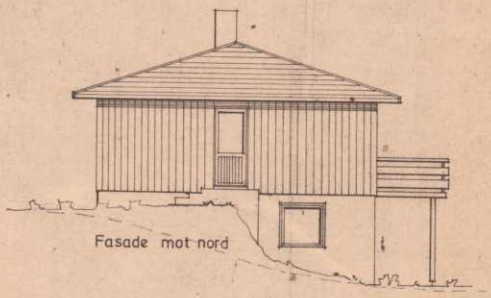
TYPE: 105 AM



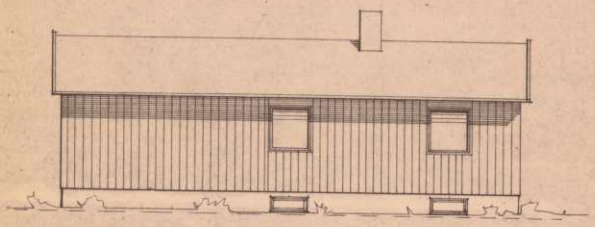
Fasade mot vest



Fasade mot syd



Fasade mot nord



Fasade mot öst

Egil Osvald Knutsen.

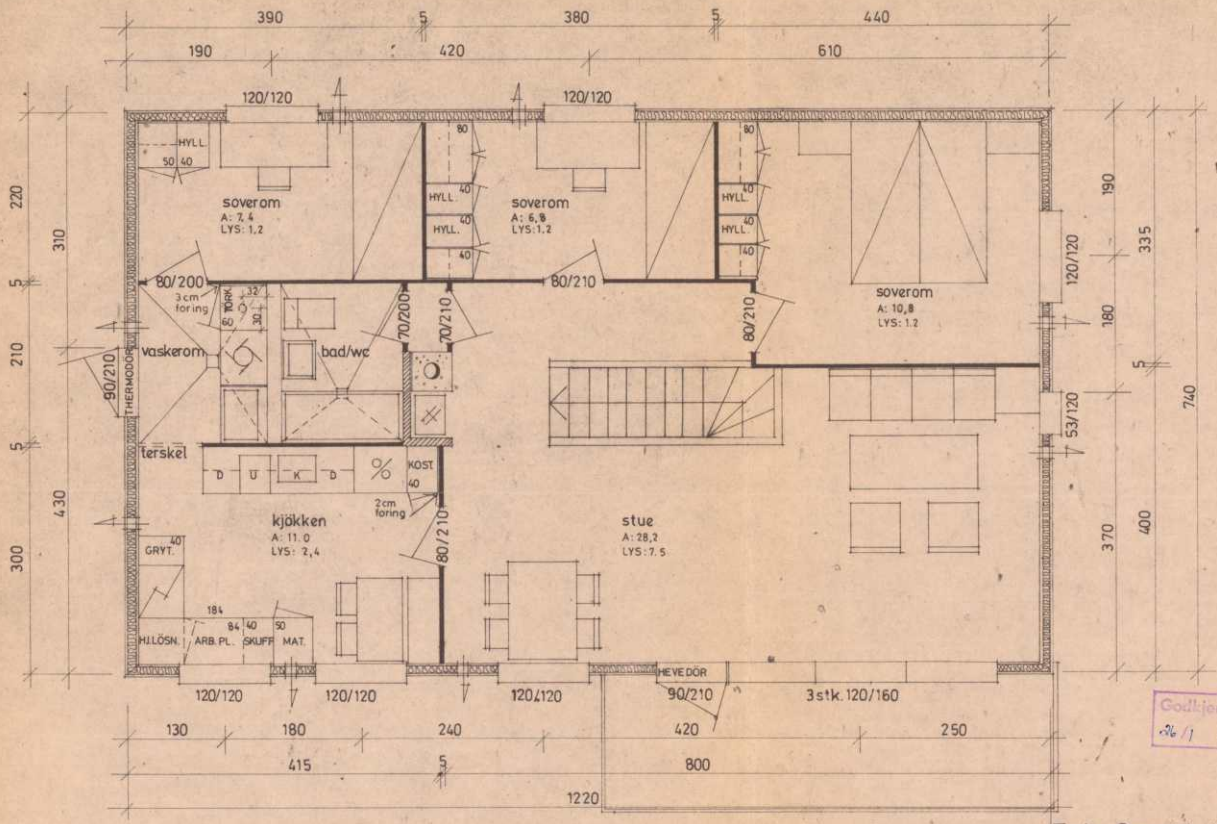
ARKITEKTKONTOR
ARKITEKT MORSEN AS
POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17736

MÅLESTOKK 1:100
TEGN. AV: M.G.
DATO: 2.11.70.
KORRIGERT: 15.12.70. M.G.

FASADER

ORDRE NR:

TYPE: 105 AM



Godkjent. Borge Byggingsråd.
26/1 1971. Sak nr. 6 /71.

Egil Osvald Knutsen

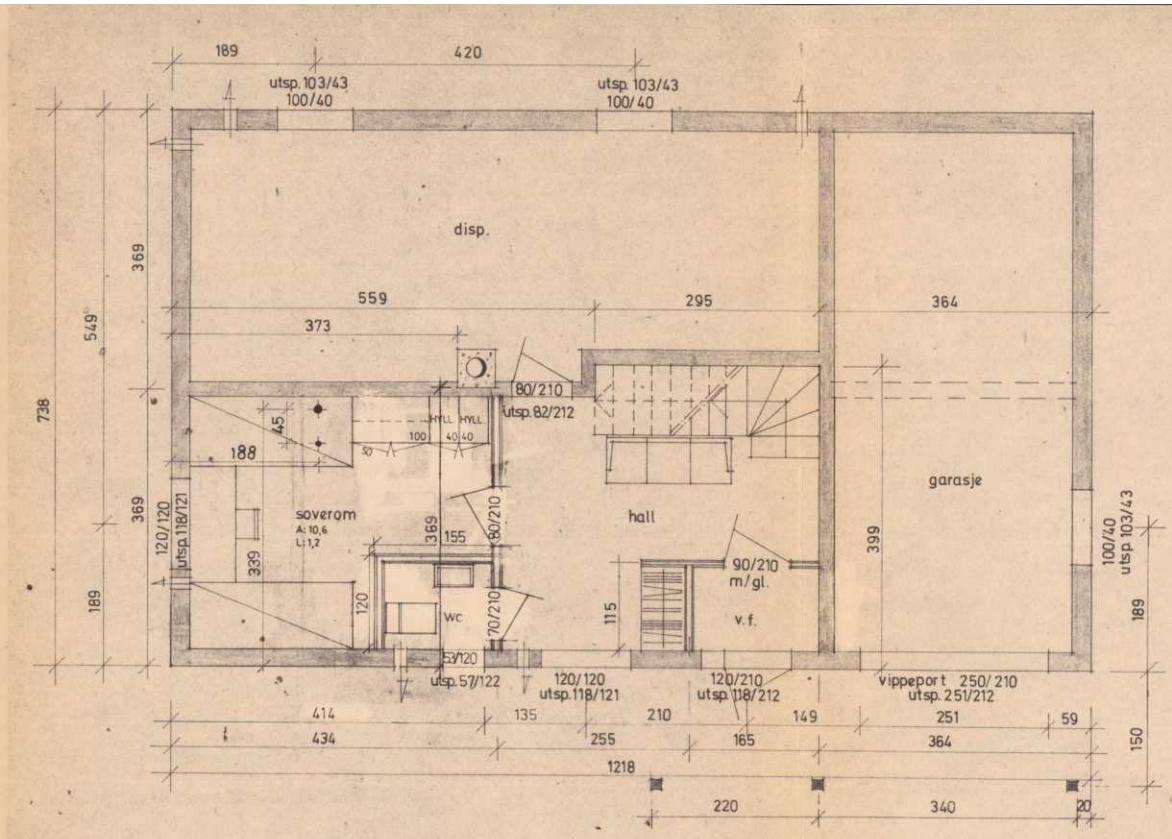
NORKELHUS
REIDAR NIELSEN A/S
POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17 736

MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. AV:
DATO:
KORRIGERT 6.10.70. M.G.

PLAN

ORDRE NR:

TYPE: 105 AM



Godkjent - Norges Byggingsråd.
Sak nr. 4/71

Egil Osvald Knutsen

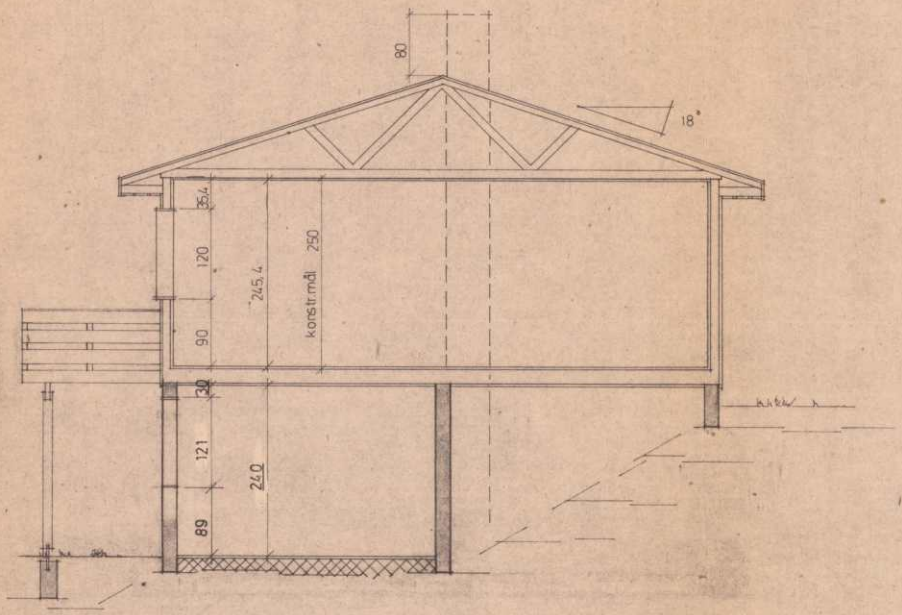
BOLIGHUS
RICHARD PEDERSEN A/S
POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17 736

MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. AV: M.G.
DATO: 3.11.70.
KORRIGERT: 15.12.70 M.G.
27.1.71. J.L.E.

Kjellerplan

ORDRE NR:

TYPE: 105 AM



Godkjent. Borge Bygningsråd.
26/1 21 . Sak nr. 6 /71
J. å Olsen.

Egil Øsvald Knutsen.

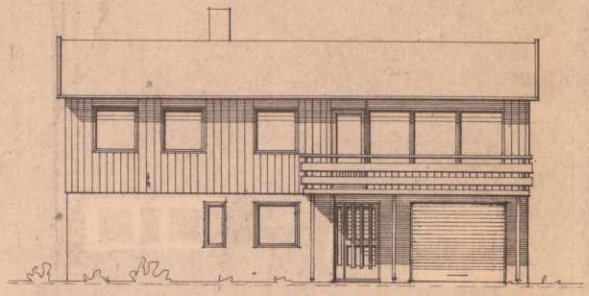
NORGESHUS
INGEBRIGT AHLSEN AS

POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17 736

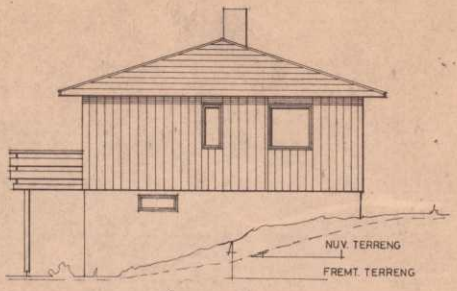
MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. AV: ØK
DATO: 16.10.69
KORRIGERT: 15.4.70 mörkstein
16.11.70. M.G.
15.12.70. M.G.

SNITT

ORDRE NR: [redacted] TYPE: 105

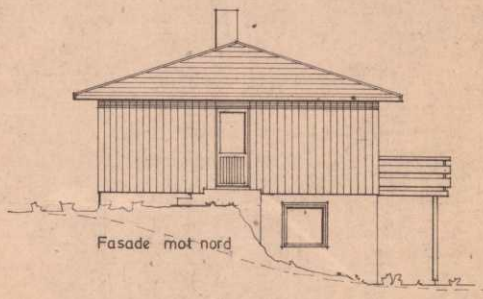


Fasade mot vest

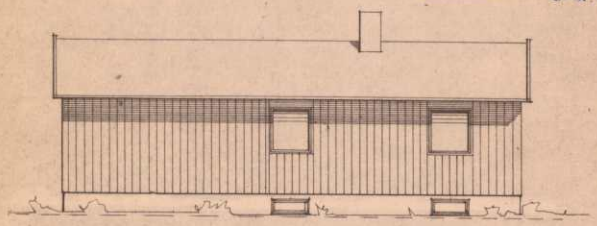


Fasade mot syd

Godkjent. Sarpsborg Byggingsråd.
26/1 1971. Sak nr. 6/71.
J. A. Olsen



Fasade mot nord



Fasade mot öst

Egil Osvald Knutsen.

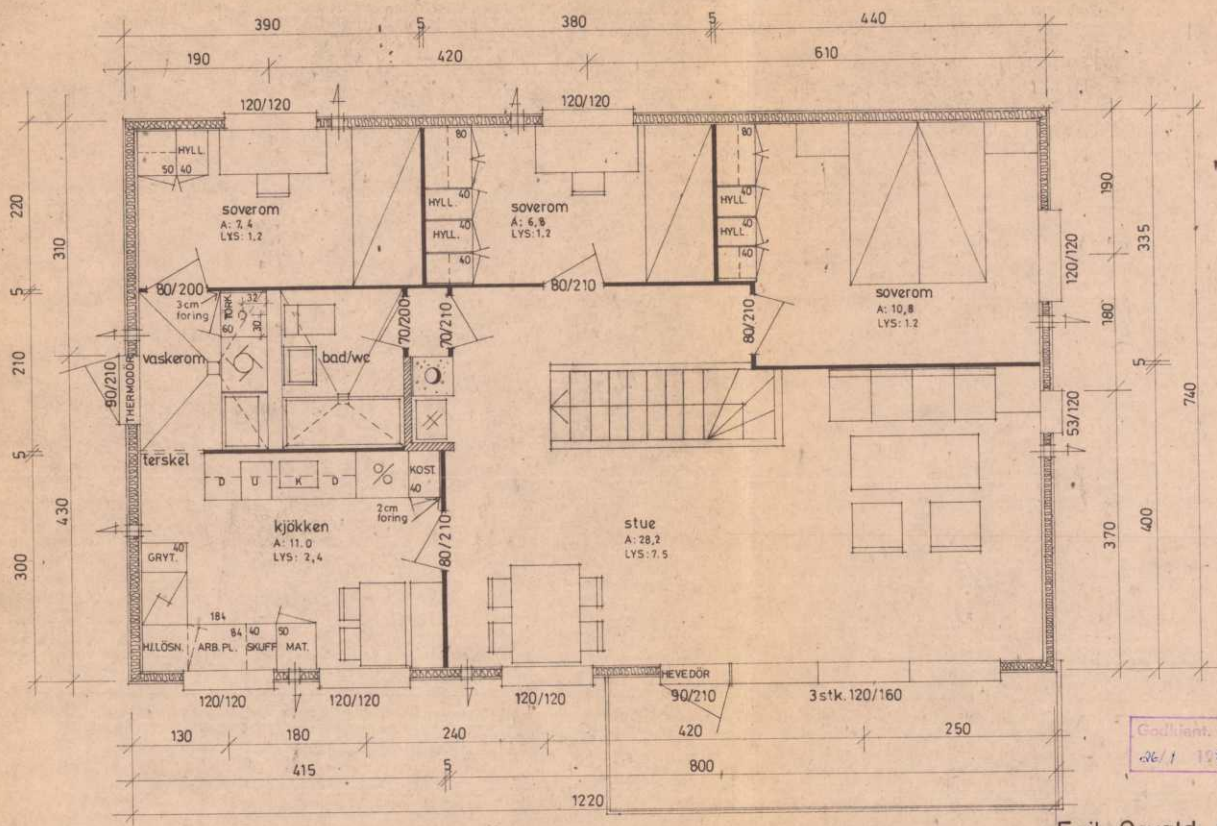
MASKINHUS
INGEBRIGT NIELSEN AS
POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17736

MÅLESTOKK: 1:100
TEGN. AV: M.G.
DATO: 2.11.70.
KORRIGERT: 15.12.70. M.G.

FASADER

ORDRE NR:

TYPE: 105 AM



Godkjent. Borge Bygningsråd.
26/1 1971 Sak nr. 6 / 71
A. d. Olsen.

Egil Osvald Knutsen

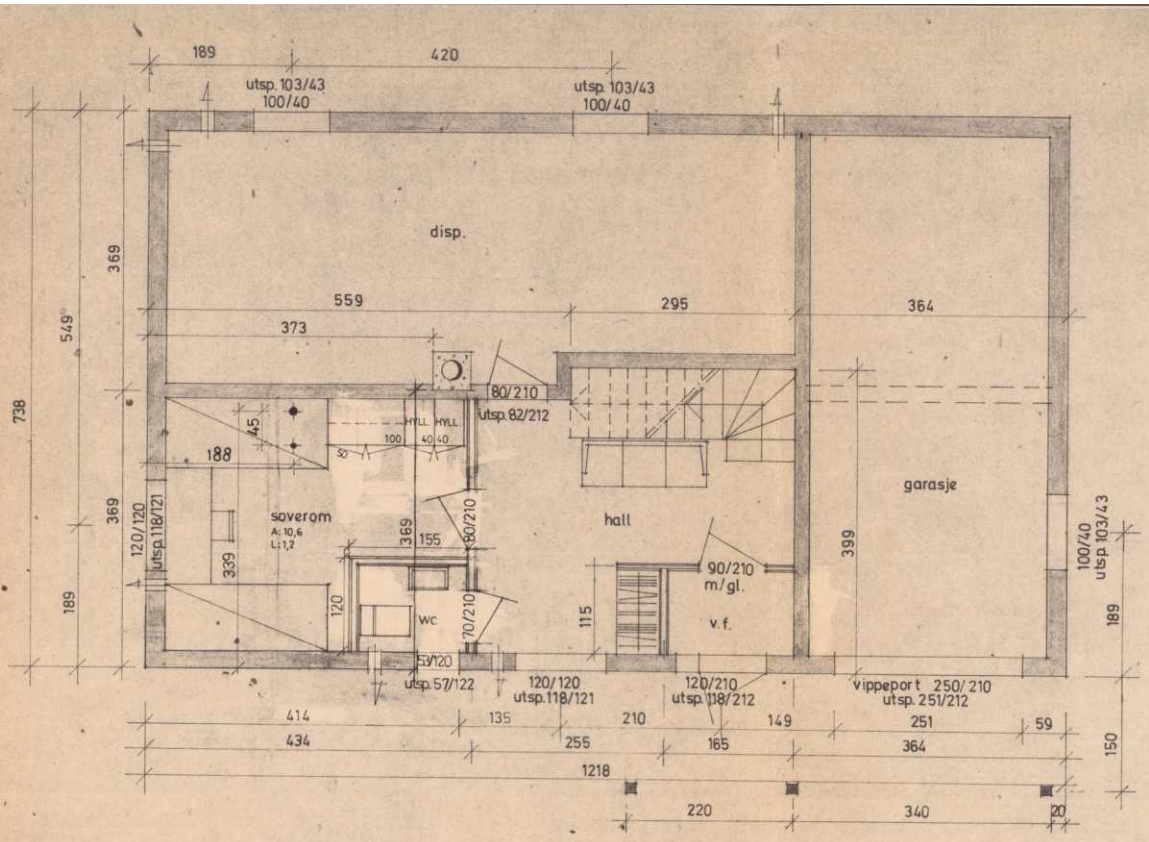
NORSKE HUS
INGVARD IVERSEN AS
POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17 736

MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. AV:
DATO:
KORRIGERT: 6.10.70. M.G.

PLAN

ORDRE NR:

TYPE: 105 AM



Godkjent. Borge Byggningsråd.
26/1 1971 . Sak nr. 6/71

Egil Osvald Knutsen

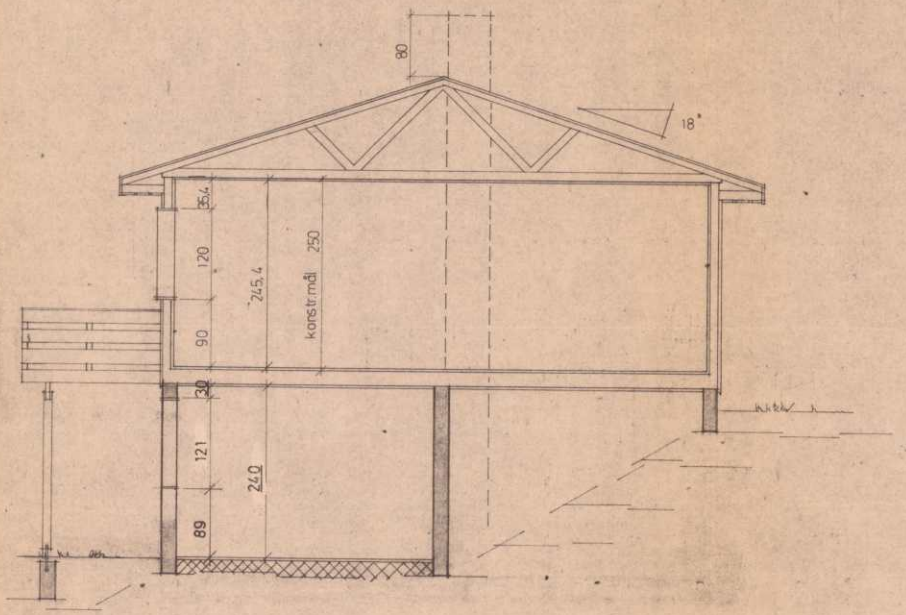
NORSKE HUS
RICHARD PEDERSEN AS
POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17736

MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. AV: M.G.
DATO: 3.11.70
KORRIGERT: 15.12.70 M.G.
27.1.71. J.L.E.

Kjellerplan

ORDRE NR:

TYPE: 105 AM



Godkjent: Norge Byggingsråd.
/ 19 . Sak nr. /

Egil Osvald Knutsen.

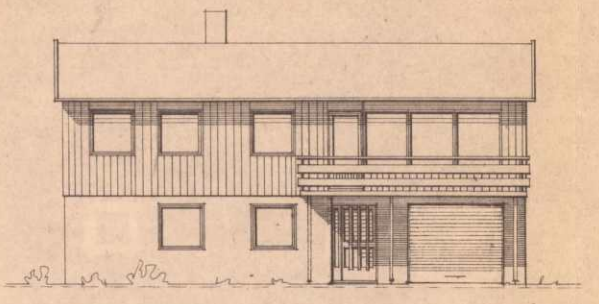
NØKKELHUS
INGVARD NIELSEN AS

POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17 736

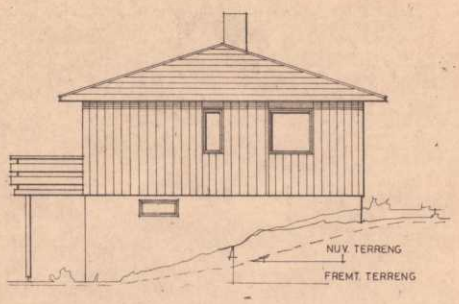
MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. AV: ØC
DATO: 16.10.69
KORRIGERT: 15.4.70 mörkstein
16.11.70. M.G.
15.12.70. M.G.

SNITT

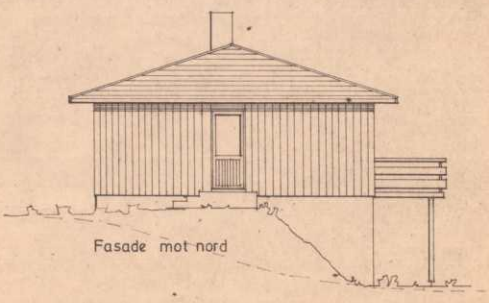
ORDRE NR: [redacted] TYPE: 105



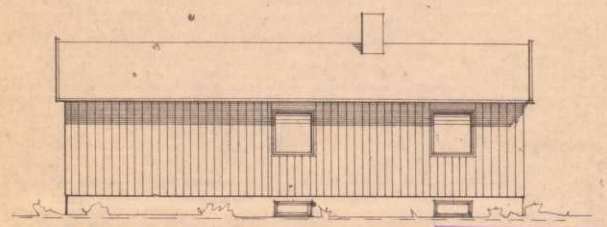
Fasade mot vest



Fasade mot syd



Fasade mot nord



Fasade mot öst

Godkjent. Borge Bygningsråd.
11/ 1971. Sak nr. 12 171

Egil Osvald Knutsen.

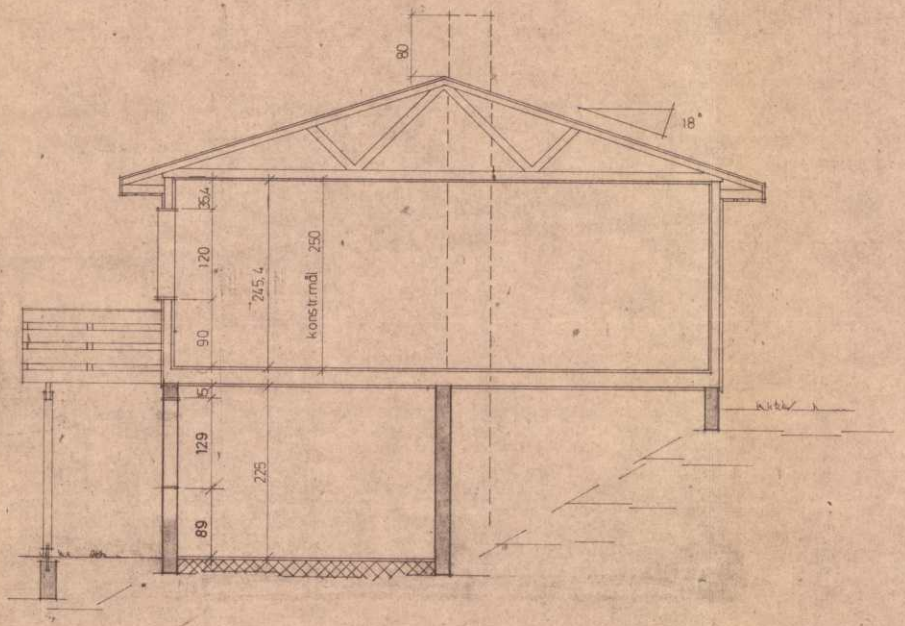
MOSS MEKANISKE VERKSTED A/S
INGENIØR KNUTSEN AS
POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17726

MÅLESTOKK 1:100
TEGN. AV: M.G.
DATO: 2.11.70.
KORRIGERT:

FASADER

ORDRE NR:

TYPE: 105 AM



Godkjent. Borge Bygningsråd.
26/11 1970. Sak nr. 6 72/

Egil Osvald Knutsen.

NØKKELHUS
INGEBRIGT EVERSEN AS

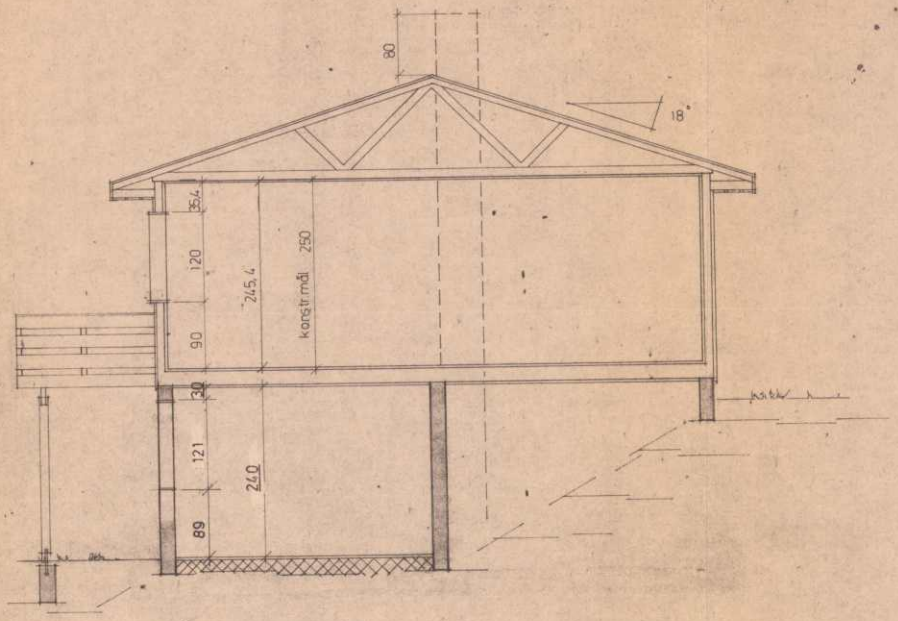
POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17736

MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. AV: ØE
DATO: 16.10.69
KORRIGERT: 15.4.70 mörkstein
16.11.70. M.G

SNITT

ORDRE NR:

TYPE: 105



Egil Osvald Knutsen.

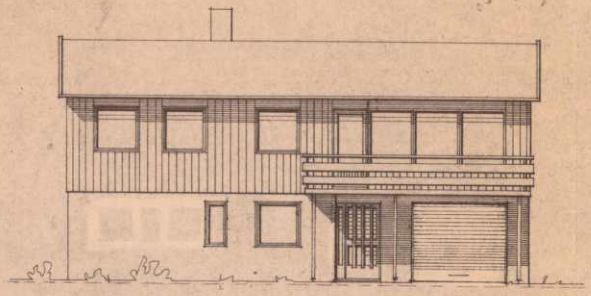
MØKKELHUS
INGVARD SVERSEN AS
POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17 736

MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. AV:
DATO: 16.10.69
KORRIGERT: 15.4.70 mörkstein
16.11.70. M.G.
15.12.70. M.G.

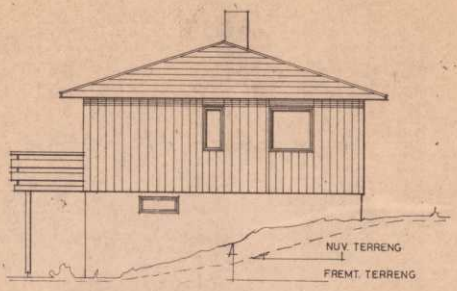
SNITT

ORDRE NR:

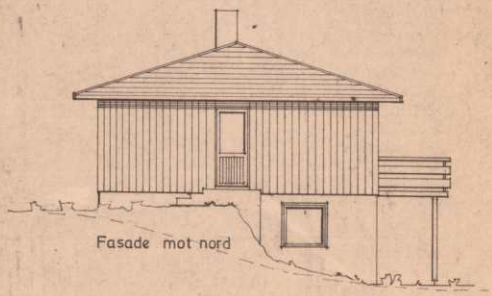
TYPE: 105



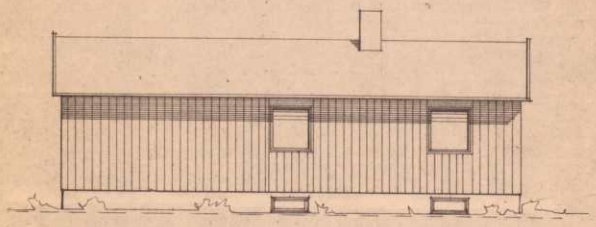
Fasade mot vest



Fasade mot syd



Fasade mot nord



Fasade mot öst

Egil Osvald Knutsen.

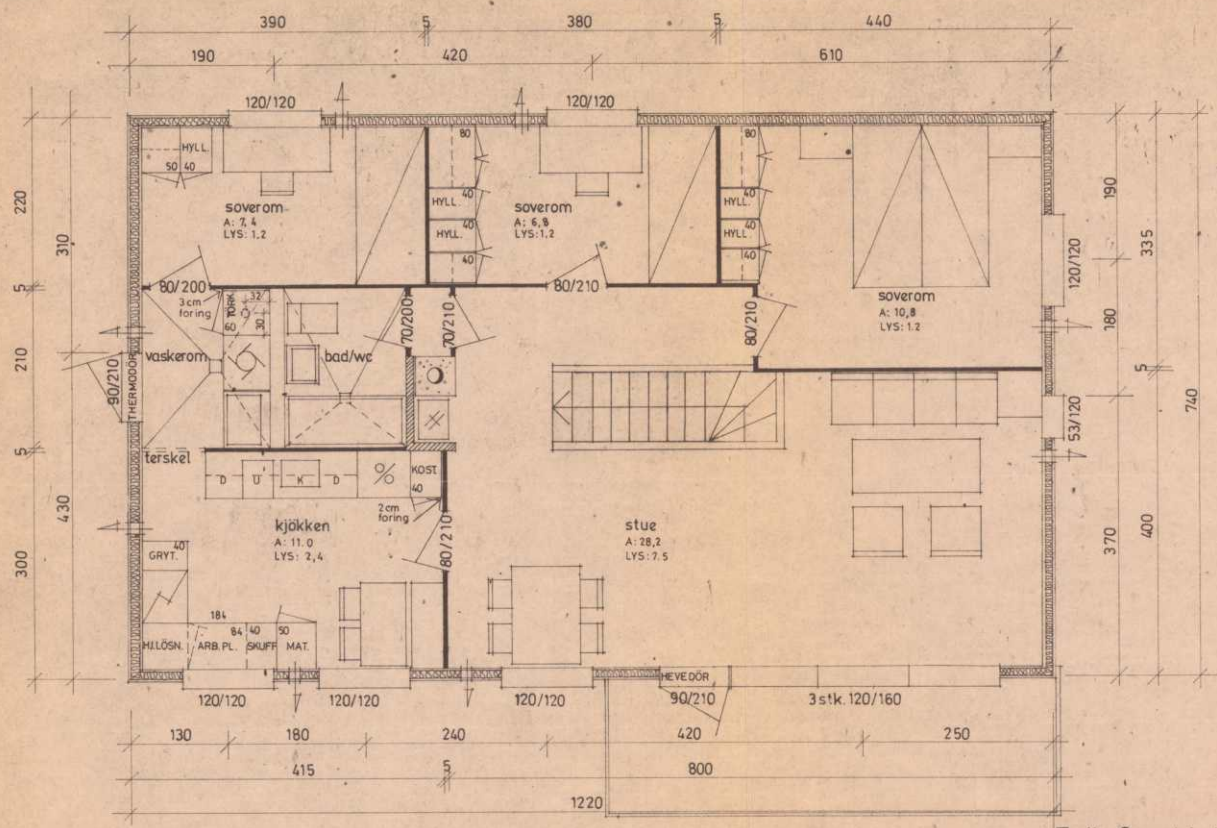
FRITIDSHUS
INGENIØR KNUTSEN AS
POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17 736

MÅLESTOKK: 1:100
TEGN. AV: M.G.
DATO: 2.11.70.
KORRIGERT: 15.12.70. M.G.

FASADER

ORDRE NR:

TYPE: 105 AM



Egil Osvald Knutsen

NØKKELHUS
INGVALD IVERSEN A/S

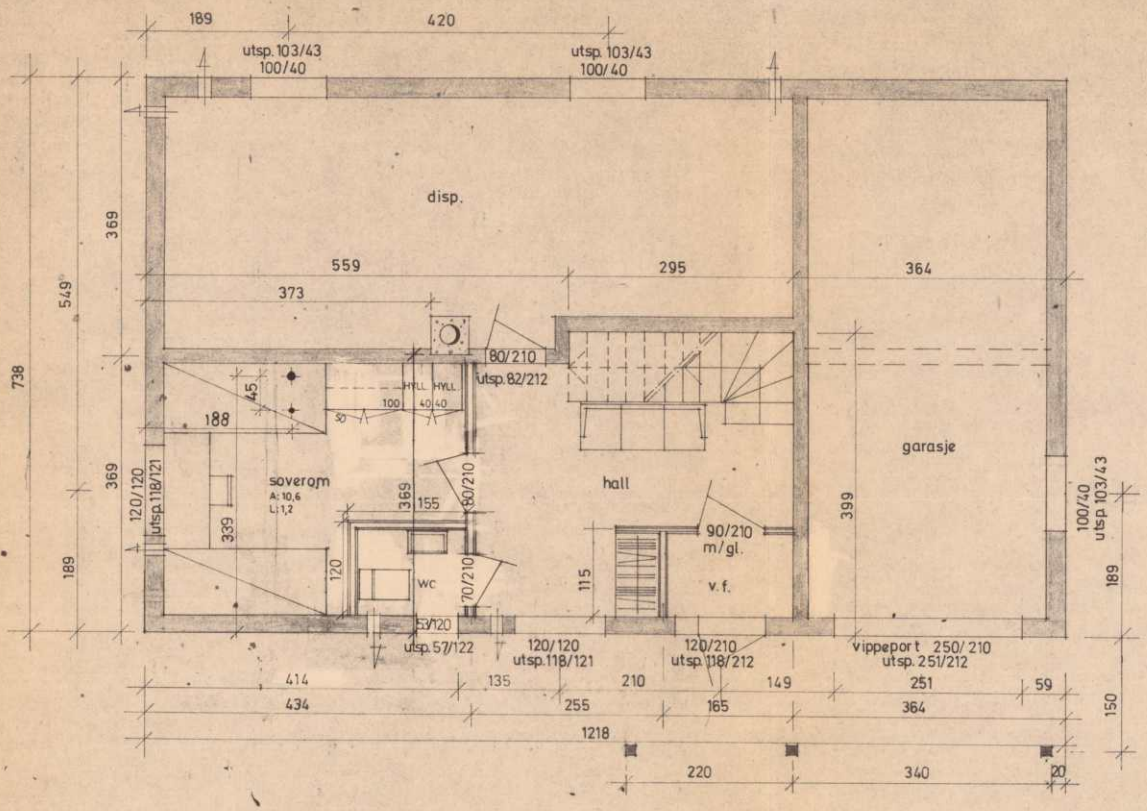
POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17736

MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. AV:
DATO:
KORRIGERT 6.10.70. M.G.

PLAN

ORDRE NR:

TYPE: 105 AM



Egil Osvald Knutsen

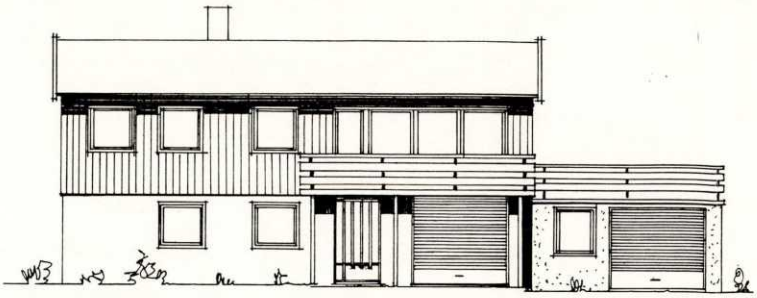
MOSSEHUS
BYGGING EIDSEN AS
POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17 736

MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. AV: M.G.
DATO: 3.11.70.
KORRIGERT: 15.12.70 M.G.
27.1.71. J.L.E.

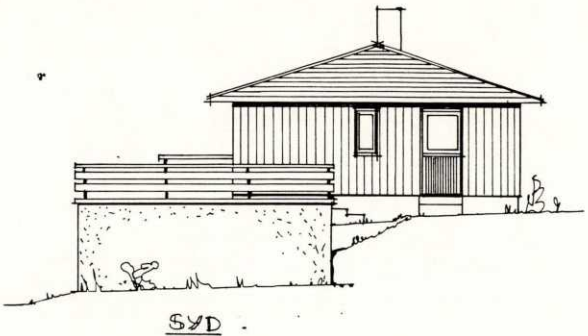
Kjellerplan

ORDRE NR:

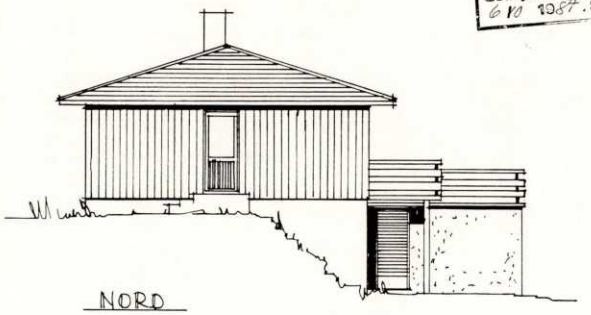
TYPE: 105 AM



VEST

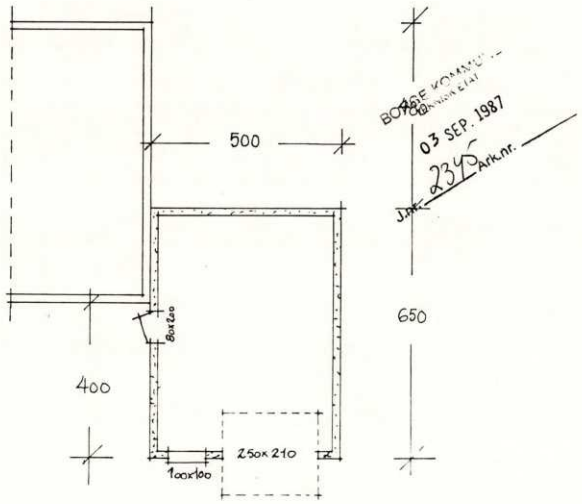


SYD



NORD

Godkjent Bygge Drgnitz...
6 10 1987. Ark nr. 6/15/87



BOSØE KOMMUNE
03 SEP. 1987
Ark.nr. 2345

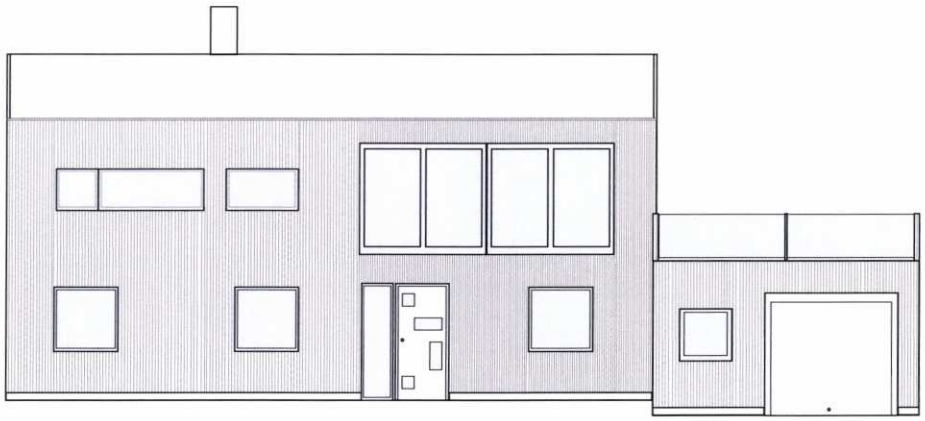
GARASJE

EGIL KNUTSEN, ÅSEN 10, TORSNES.

MÅL: 1:100

20/8-87-JEO

Målestokk: 1:100

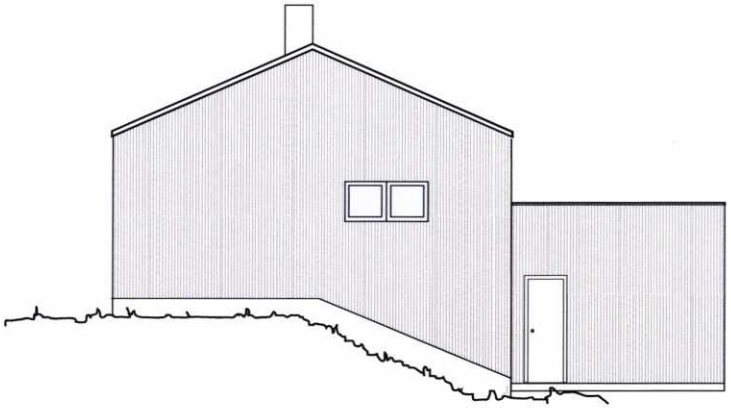


VEST

Elin Andreassen/ Fredrik Simensen

Torsnesveien 252, 1634 Gamle Fredrikstad

Målestokk: 1:100

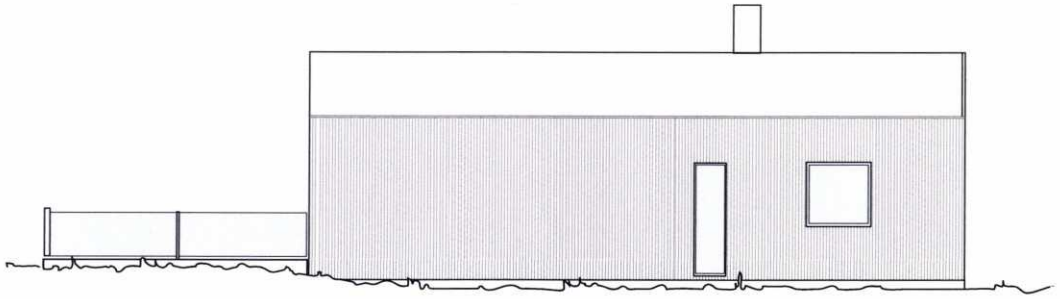


NORD

Elin Andreassen/ Fredrik Simensen

Torsnesveien 252, 1634 Gamle Fredrikstad

Målestokk: 1:100

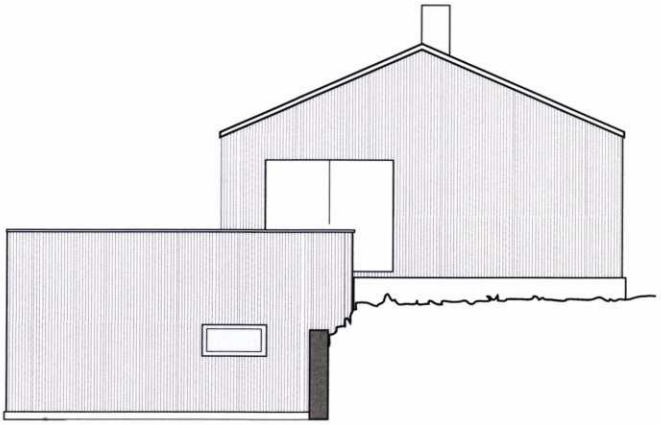


ØST

Elin Andreassen/ Fredrik Simensen

Torsnesveien 252, 1634 Gamle Fredrikstad

Målestokk: 1:100

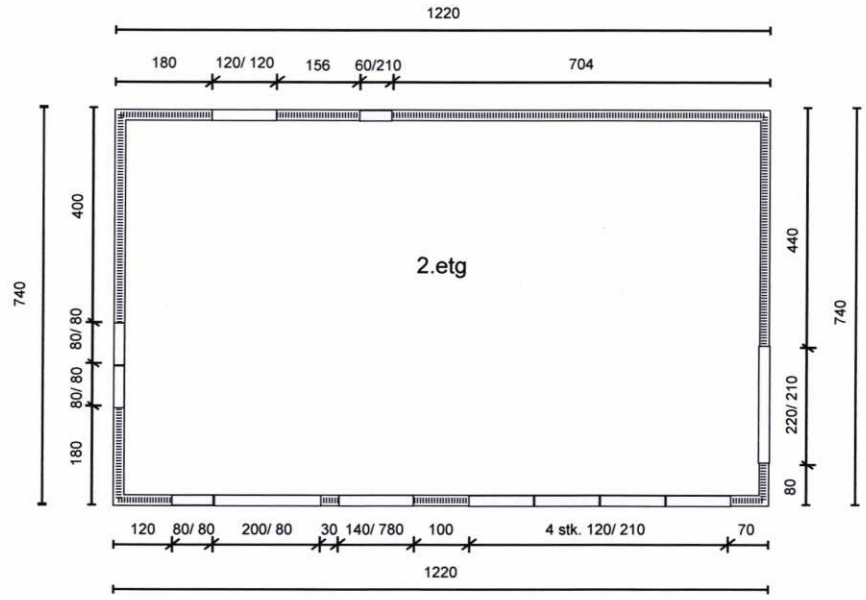


SYD

Elin Andreassen/ Fredrik Simensen

Torsnesveien 252, 1634 Gamle Fredrikstad

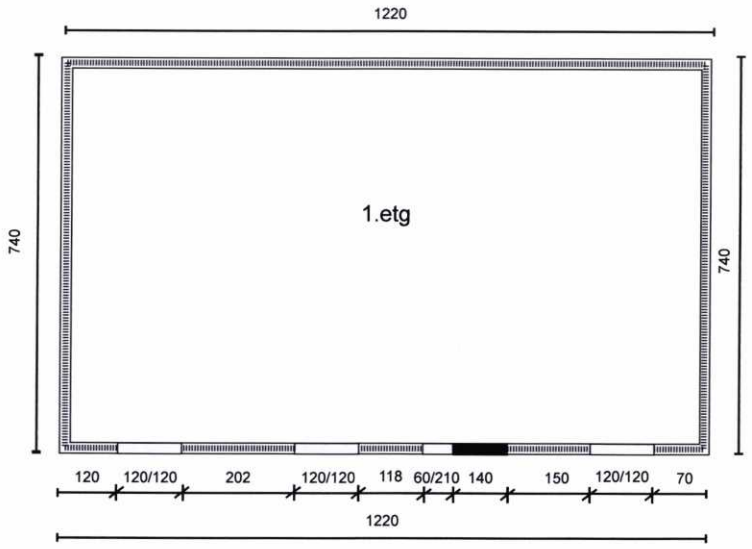
Målestokk: 1:100



Elin Andreassen/ Fredrik Simensen

Torsnesveien 252, 1634 Gamle Fredrikstad

Målestokk: 1:100



Elin Andreassen/ Fredrik Simensen

Torsnesveien 252, 1634 Gamle Fredrikstad

Grunnkart med ortofoto

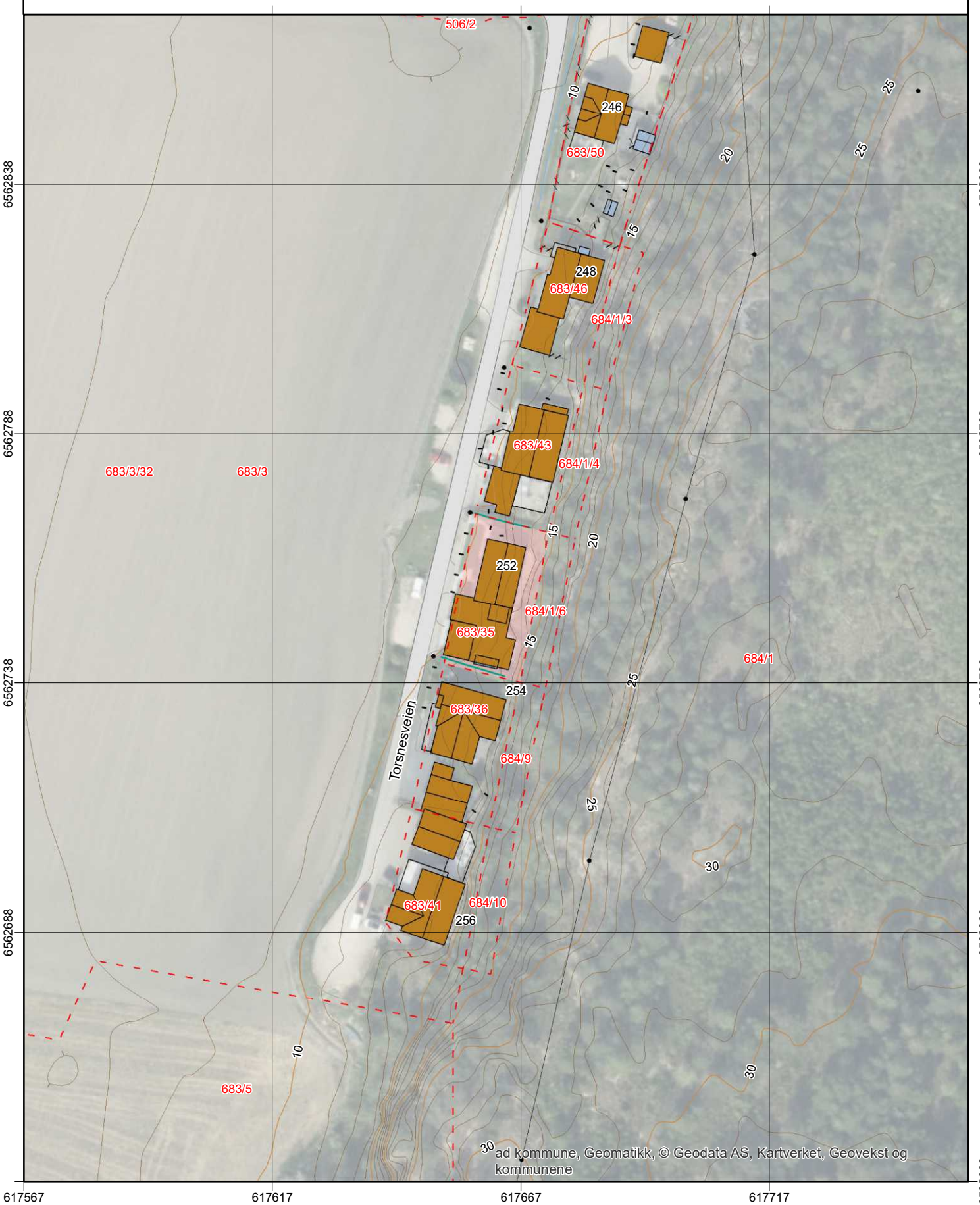
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Torsnesveien 252, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 683/35/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-06

N

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



Vestrem AS
Thorsøveien 104
1634 Gamle Fredrikstad
Telefon +47 900 16516

Til berørte myndigheter og naboer

VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERINGSPLANARBEID FOR:

B44 Korsebergåsen
Fredrikstad kommune
(PLANID 3004 1220)

Datert: 17.08.2022

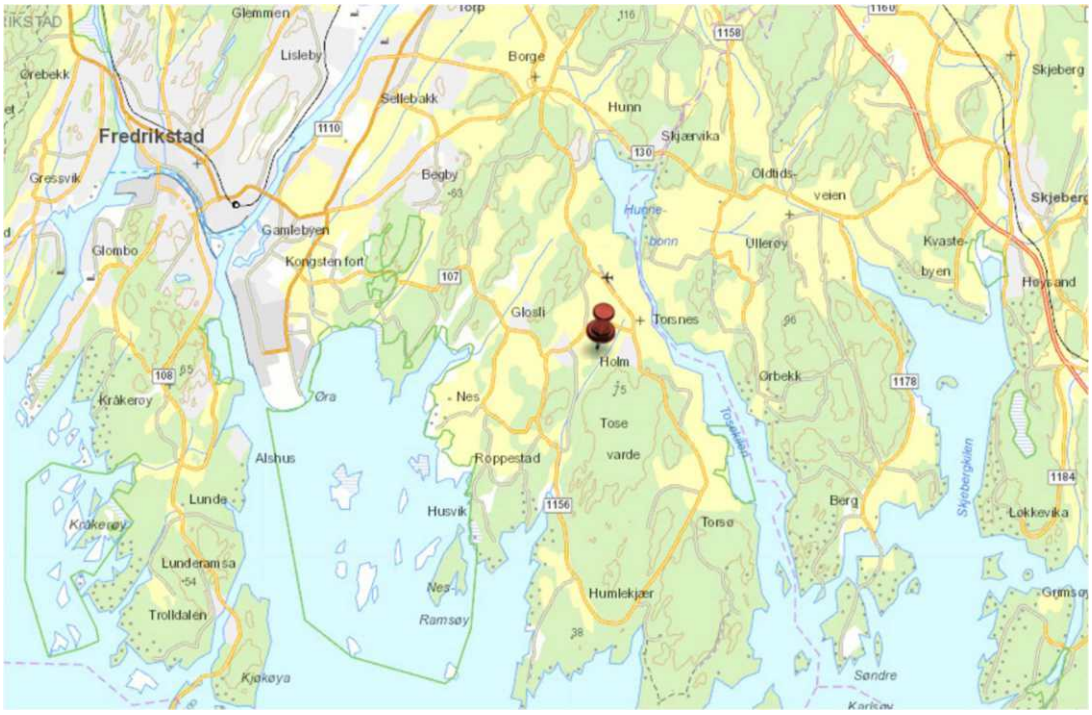
Varsling

Iht. plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det herved om oppstart av planarbeid for *B44 Korsebergåsen*. Det varsles også samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, iht. Plan- og bygningsloven § 17-4. Tiltakshaver er Torsnes Eiendomsselskap AS. Vestrem AS er engasjert som plankonsulent.
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av ny boligbebyggelse innenfor planområdet.

Beliggenhet

Planområdets beliggenhet er øst for lokalsenteret Veel i Torsnes, Fredrikstad kommune. Avstanden til Fredrikstad sentrum (rådhuset) er cirka 9 km.

I figur 2 vises forslag til planavgrensning. Ny boligbebyggelse planlegges oppført på eiendommene gnr/bnr. 684/1 og 684/3. Planområdet berører også deler av eiendommene gnr/bnr 506/2, 683/1, 683/3, 683/5, 684/5, 684/6 og 684/7. Eventuelle tiltak på de nevnte eiendommene vil avklares med grunneierne i løpet av planprosessen.



Figur 1: Planområdets beliggenhet i Fredrikstad kommune vist med rød markør.

Vestrem AS
Thorsøveien 104
1634 Gamle Fredrikstad
Telefon +47 900 16516



Figur 2: Planområdet vist med sort skravur. Det totale varslingsområdet utgjør ca 104 daa.

Vurdering av behovet for konsekvensutredning (KU)
Det er i forbindelse med oppstart av planarbeidet vurdert hvorvidt planlagte tiltak utløser krav om konsekvensutredning (KU), iht Forskrift om konsekvensutredninger (2017-07-01). Det legges til grunn at planlagte tiltak ikke utløser krav om KU, dette er vurdert i et eget notat som ligger vedlagt varslingsbrevet.

Dagens arealbruk
Foreslått planområde er i all hovedsak skog med enkelte stier og tråkk med variasjon fra fjell i dagen, grunnlendt furumark og noe fuktigere mark i nord. Arealet er anvist som område for fremtidig boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Utbyggingsområdet har en intern høydeforskjell på cirka 15 meter. Planområdet omfatter to alternativer til adkomstløsning – vest og nord.

Planlagt arealbruk
Planarbeidets målsetting er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg innenfor området. Det ønskes lagt til rette for frittliggende eneboligbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse som firemannsboliger, kjedehus og rekkehus med tilhørende anlegg. Plangrensen omfatter kommuneplanområdet B44 med tilhørende kantsoner mot dyrkamark mot

Vestrem AS
Thorsøveien 104
1634 Gamle Fredrikstad
Telefon +47 900 16516

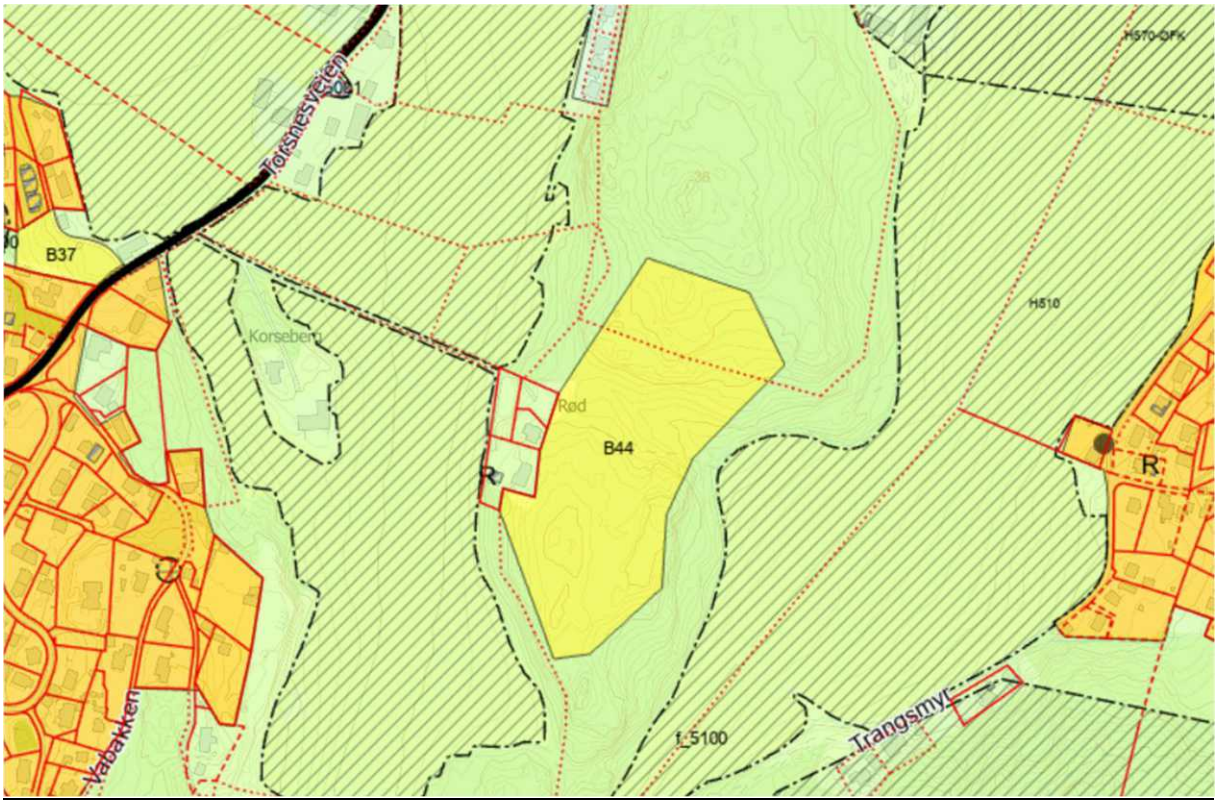
øst og vest. Grønne buffersoner mot omliggende kulturlandksap vil sikres i planen. Planforslaget vil tilpasse seg pågående planarbeid for PlanID 1186- Gang-/sykkelvei Holm-Veel.

Parkeringsplasser, uteoppholdsareal og andre nødvendige kvalitetskrav vil bli sikret i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Plansituasjon

Kommuneplanens arealdel

B44 er i gjeldende kommuneplan anvist som areal for fremtidig boligbebyggelse. Planlagt ny bebyggelse vil etableres innenfor boligformålet. Kommuneplanen har supplerende bestemmelser om uteoppholdsareal, lek, parkering, bestemmelser om estetikk med videre. Reguleringsplanen vil følge opp disse føringene.

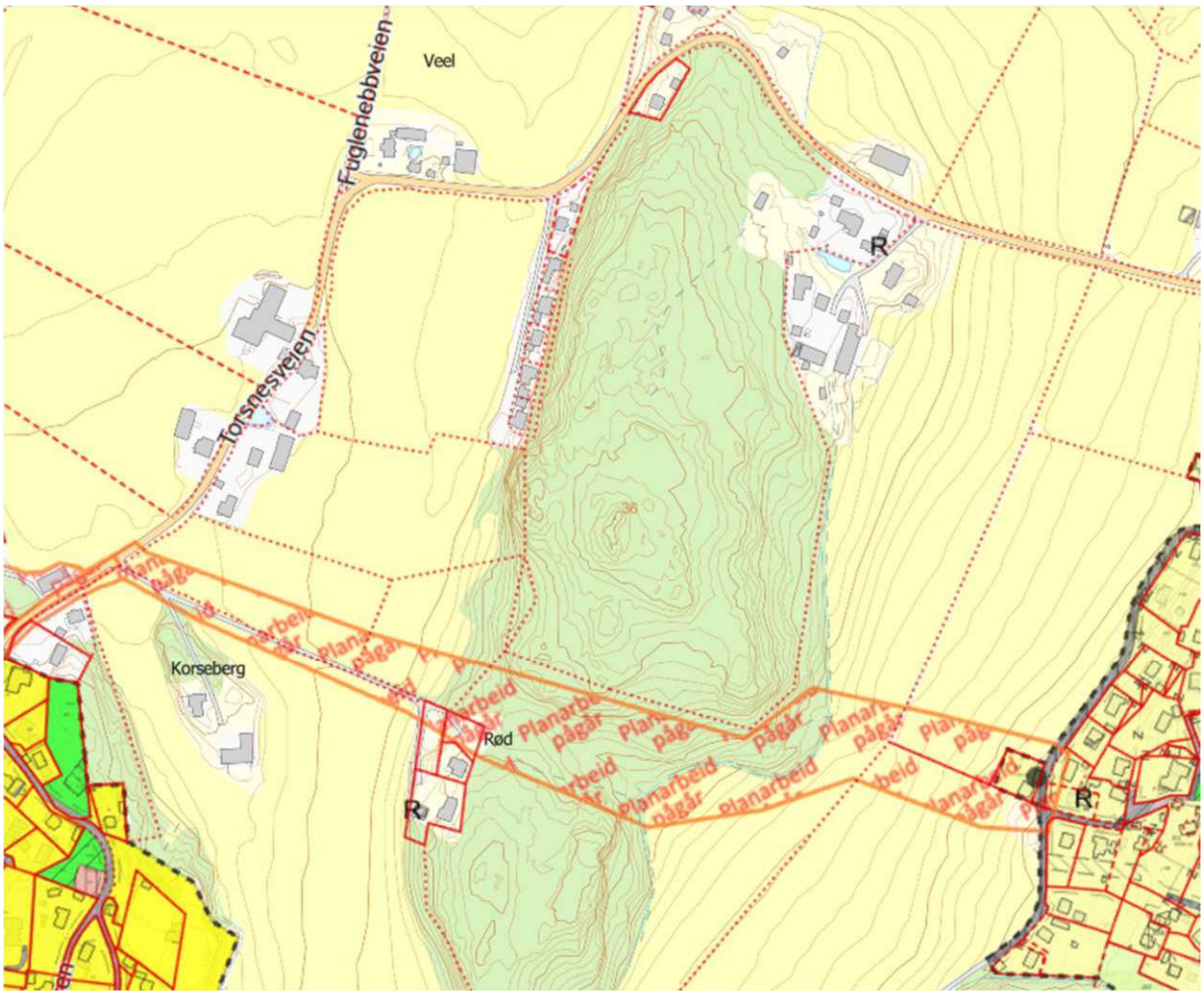


Figur 3: Utdrag av kommuneplanens arealdel og foreslått planområde.

Reguleringsplan

Planområdet er uregulert, men berører planområde for pågående reguleringsplanarbeid for Gang-/sykkelvei Holm – Veel.

Vestrem AS
Thorsøveien 104
1634 Gamle Fredrikstad
Telefon +47 900 16516



Figur 4: Gjeldende reguleringsplaner og planområde for pågående planarbeid GS Holm – Veel markert.

Fylkesplan

Torsnes er anvist som lokalsenter i gjeldende fylkesplan. Tiltaket vurderes å være i tråd med føringene i fylkesplanen.

Utbyggingsavtale

Det varsles iht. plan- og bygningsloven § 17-4 om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale i forbindelse med planarbeidet. I forbindelse med reguleringsplaner som inkluderer infrastruktur som veg, lekeplasser, boligbebyggelse, vann og avløp eller andre kommunaltekniske anlegg vil det normalt fremforhandles en utbyggingsavtale.

Prosess og medvirkning

Det tas sikte på å gjennomføre medvirkningsprosessene iht. Plan- og bygningslovens generelle bestemmelser. iht. plan- og bygningsloven § 5-1 skal det også sikres medvirkning fra barn og unge og andre grupper som krever spesiell tilrettelegging. Planinitiativet ble tatt opp til behandling i planutvalget den 07.04.22. Planutvalget vedtok oppstart av- og føringer for planarbeidet.

Naboer, sektormyndigheter og andre berørte vil senere i planprosessen få tilsendt det komplette planforslaget ved høring/offentlig ettersyn, med en merknadsfrist på minimum 6 uker.

Vestrem AS
Thorsøveien 104
1634 Gamle Fredrikstad
Telefon +47 900 16516

Aktuell informasjon om reguleringsplanarbeidet på kommunens hjemmesider:

https://www.fredrikstad.kommune.no/kontakt-oss/organisasjon/om-kommunen/kunngjoringer/#heading-h2-2

Kunngjøring av oppstart trykkes i Fredrikstad Blad.

Merknader
Beboere og myndigheter bes ta kontakt ved eventuelle spørsmål til planarbeidet.

Eventuelle merknader til planarbeidet kan innen **16.09.2022** rettes til:

Vestrem AS:
- andreas@vestrem.no (foretrukket)
- eller postadresse Thorsøveien 104, 1634 Gamle Fredrikstad

Med vennlig hilsen

Andreas Sporild Olsen
Arealplanlegger
Mob 90016516
andreas@vestrem.no

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 683/35/0/0

Eierrepresentant: Andreassen Elin Jin Shil

Regningsmottaker: Andreassen Elin Jin Shil

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	KNUTSBRÅTEN	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	683	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	35	Oppgitt areal	540 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	470,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Torsnesveien 252	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Torsnes
	1634 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Veel	Valgkrets	Torsnes skole

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
146891497	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		168

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ANDREASSEN ELIN JIN SHIL	TORSNESVEIEN 252	1634 GAMLE FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
SIMENSEN FREDRIK	TORSNESVEIEN 252	1634 GAMLE FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.04.2025	1/1	0	kr 3 398,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 599,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 603,00
60	ESkatt Bolig	2 535 000,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 8 112,00
360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 9 654,00
260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 5 040,00

kr 30 406,00

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Torsnesveien 252, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 683/35/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-03-06

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

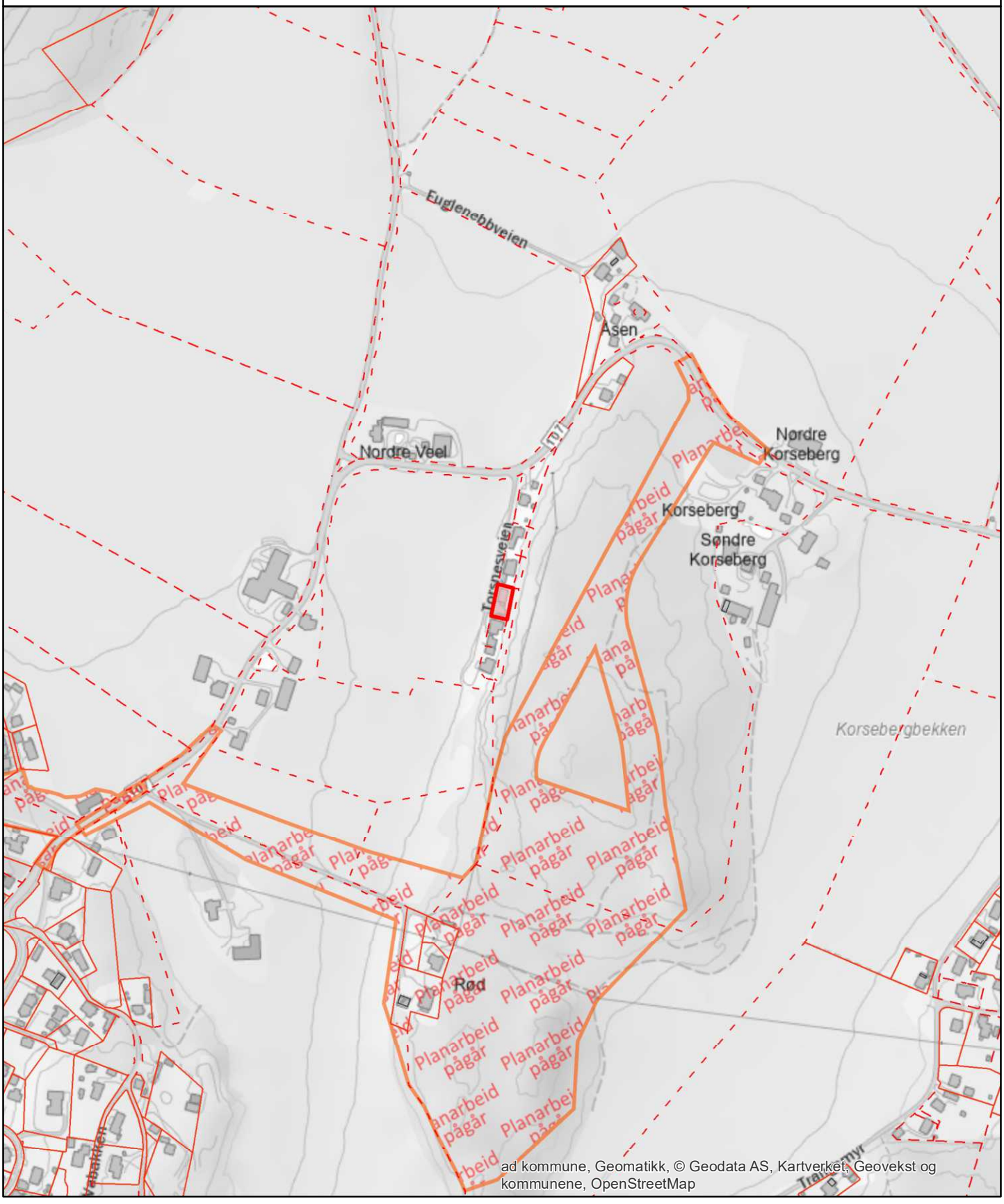
Adresse: Torsnesveien 252, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 683/35/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-03-06

N

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

Planident: 1220
Plannavn: B44 Korsebergåsen



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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-683/35/0

Bruksnavn	KNUTSBRÅTEN	Beregnet areal	470.8
Etablert dato	10.12.1975	Historisk oppgitt areal	540.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] 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
FREDRIK SIMENSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ELIN JIN SHIL ANDREASSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	11.03.2009	11.03.2009	Jnr 72/09	
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	10.12.1975			
AF - Annen forretningstype	04.11.1975	10.03.2009		

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	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
☑	☐	☐	☐	☐		470.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6327192	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
146891497	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6327192: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	33.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	33.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	01.12.1987	01.12.1987
IG - Igangsettingstillatelse	02.01.1988	02.01.1988
TB - Tatt i bruk	31.01.1988	31.01.1988

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	33.0	33.0	0.0

Bygning 146891497: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	168.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	168.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	01.02.2023	01.02.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	168.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	90.0	0.0	90.0	0.0
U01	0	78.0	0.0	78.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Torsnesveien	252		1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Torsnesveien 252, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 683/35/0/0

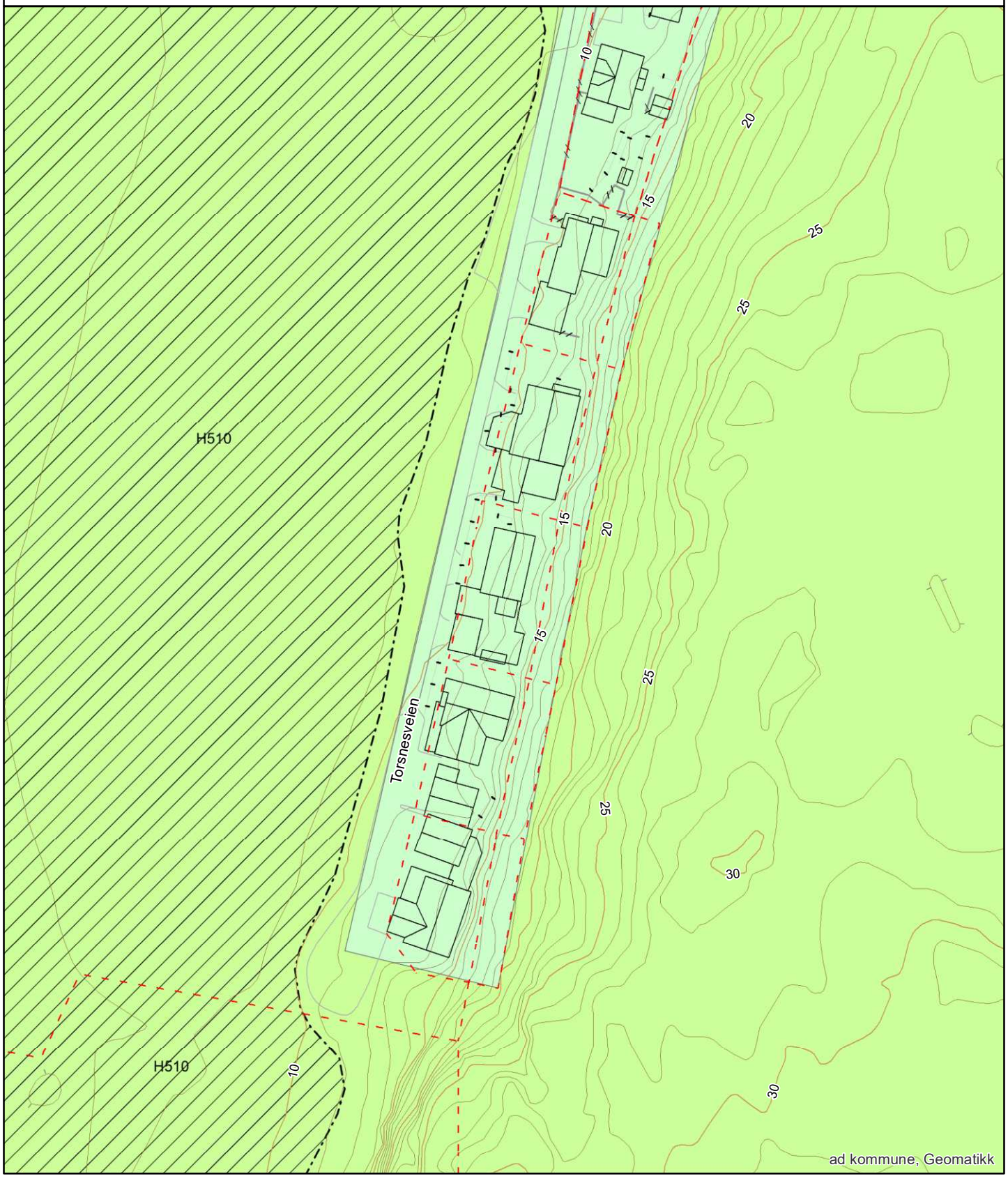
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-06

N

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.



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 07.03.2025

Til informasjon!

Eiendom: 683/35 Torsnesveien 252

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 06. mars 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 683 **Bruksnr.:** 35 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Torsnesveien 252, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 683	**Bnr:** 35	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Torsnesveien 252		
Areal:	ca. 470.8 m² *		
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:** 5200 - LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor 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.

Sluttkontroll

Ordre 13358

K.G. MELDAHLSVEI 9 1671 KRÅKERØY

ANLEGGSEIER

Fredrik Simensen

Torsnesveien 252
1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Dato:
13.03.2025

Behandlet av:
Bård Johansen

Telefon:
69154000

Epost:
borgel.baard@online.no

Anleggsadresse	Torsnesveien 252, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Installasjon av ladestasjon utvendig i carport. Oppl. for underfordeling i lagerrom 1 etg med avganger for fremtidige utgående kurser. Oppl. for diverse uttak og belysning i baderom og oppholdsrom 1 etg samt varmekabler i begge rom. Montert nye kurer i sikringsskap for baderom og oppholdsrom. Disse arbeidene er utført i 2020 Oppl. for utestikk for varmepumpe 2 etg og montering av overspenningsvern, utført Mars 2025.

Egenkontroll av utført arbeid	
✔	Visuell kontroll utført
✔	Alle deksler etc montert på plass
✔	Nødvendig merking utført
✔	Installasjonen er forskriftsmessig utført
✔	Installasjonen er egnet til forutsatt bruk

Rydding etter arbeid	
✔	Rydding utført

Måling og prøving	
✔	Anlegg funksjonstestet
✔	Jordfeilbrytere testet med testknapp
✔	Eventuelle vern er justert

Isolasjonsmotstand (M Ohm)
UE , gjelder nye installasjoner

Kontinuitet beskyttelsesleder (Ohm)
0,13

Annen informasjon
El. materiell er levert av kunde selv med unntak av varmekabel bad, termostat og 4 automatsikringer i sikringsskap. Underfordeling i laggerom er levert av oss. Jordfeilbrytertest : 24mS- 19mA

Bård Johansen

13.03.2025 - Bård Johansen
[installatør / bemyndiget]

Bård Johansen

13.03.2025 - Bård Johansen
[dokumentansvarlig]

Samsvarserklæring

Ordre 13358

K.G. MELDAHLSVEI 9 1671 KRÅKERØY

ANLEGGSEIER

Fredrik Simensen

Torsnesveien 252
1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Dato:
12.03.2025

Behandlet av:
Bård Johansen

Telefon:
69154000

Epost:
borgel.baard@online.no

Anleggsadresse	Torsnesveien 252, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Installasjon av ladestasjon utvendig i carport. Oppl. for underfordeling i lagerrom 1 etg med avganger for fremtidige utgående kurser. Oppl. for diverse uttak og belysning i baderom og oppholdsrom 1 etg samt varmekabler i begge rom. Montert nye kurer i sikringsskap for baderom og oppholdsrom. Disse arbeidene er utført i 2020 Oppl. for utestikk for varmepumpe 2 etg og montering av overspenningsvern, utført Mars 2025.

Type installasjon	
✔	utvidelse
✔	Endring
✔	Vedlikehold

Spenningssystem	
✔	230V IT

Utført i henhold til	
✔	NEK 400 2018
✔	NEK 400 2014

Autorisert Installatør	
✔	Roger Johansen, Borg Elektro AS

Vi erklærer med dette at planlegging og utførelse av denne installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Bård Johansen

12.03.2025 - Bård Johansen
[installatør / bemyndiget]

Bård Johansen

12.03.2025 - Bård Johansen
[dokumentansvarlig]

Borg Elektro AS
K.G.Meldahls vei 9, 1671 Kråkerøy
Org. nr: 929170083
Epost: borgel.baard@online.no
Tlf: 69154000 / 91164649

FREDRIK SIMENSEN
TORSNESVEIEN 252
1634 GML. FREDRIKSTAD

Fredrikstad 10.03.2025

Deres ref.: F.S

RAPPORT ETTER EL-KONTROLL TORSNESVEIEN 252.

Det er i dag 10-3-2025 utført kontroll av de elektriske installasjonene i Torsnesveien 252.
Det er i hovedsak utført kontroll av jording / test av jordfeilbryter og en visuell kontroll av det elektriske anlegget.

Tester og målinger av jordfeilbrytere og kontinuitetsmåling var innenfor de normer som er satt.

AVVIK ETTER KONTROLL :

- Det foreligger ikke dokumentasjon for utførte arbeider på deler av det elektriske anlegget.

- Installasjoner utvendig på veranda 2 etg og teknisk rom / bod for svømmebasseng er ikke utført riktig / ment for den forutsatte bruken. Det er benyttet rør med enkle ledninger i som er ment for skjulte installasjoner.

- Utestikkontakt ved bod / verksted 1 etg er ikke utført riktig / ment for den forutsatte bruken. Det er benyttet rør med enkle ledninger i som er ment for skjulte installasjoner.

- Installasjoner i lagerrom 1 etg er ikke utført riktig / ment for den forutsatte bruken. Det er benyttet rør med enkle ledninger i som er ment for skjulte installasjoner.

- Installasjoner for belysning i lagerrom 1 etg er ikke utført riktig / ment for den forutsatte bruken. Det er benyttet enkle ledninger i kanal hvor ledningene ikke er helt dekket av kanal.

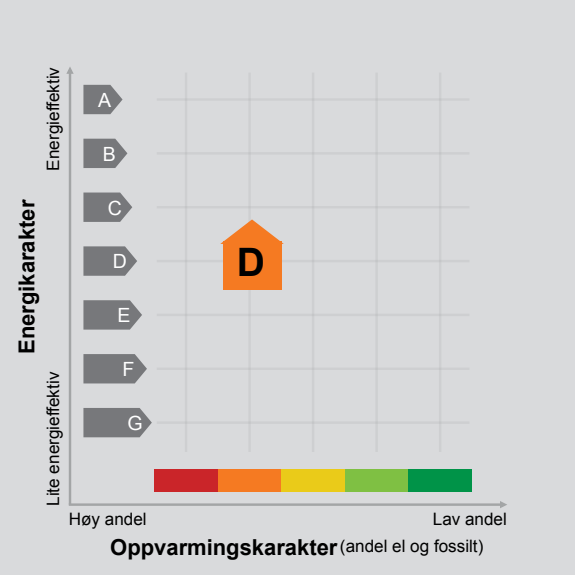
Det opplyses om at dette i hovedsak er en visuell kontroll av det elektriske anlegget med unntak av målinger av jording og test av jordfeilbrytere. Det tas forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke er oppdaget ved kontrollen.

Med vennlig hilsen

Borg Elektro A/S
Bård Johansen

ENERGIATTEST

Adresse	Torsnesveien 252
Postnummer	1634
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	683
Bruksnummer	35
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	146891497
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-91650
Dato	13.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Isolering av gulv mot grunn
- Slå el.apparater helt av
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	163
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Torsnesveien 252, 1634 Gamle Fredrikstad
Gnr. 683, Bnr. 35 og Gnr. 684, Bnr. 1, Fnr. 6, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108250035

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Martin Spinnvåg

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 416 56 540

E-post: martin.spinnvag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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.
