PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

VEBERGVEIEN 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Tegninger

Byggetillatesle garasje og redskapsbod

Kommunale utgifter

Målerbrev

Midlertidig brukstillatelse

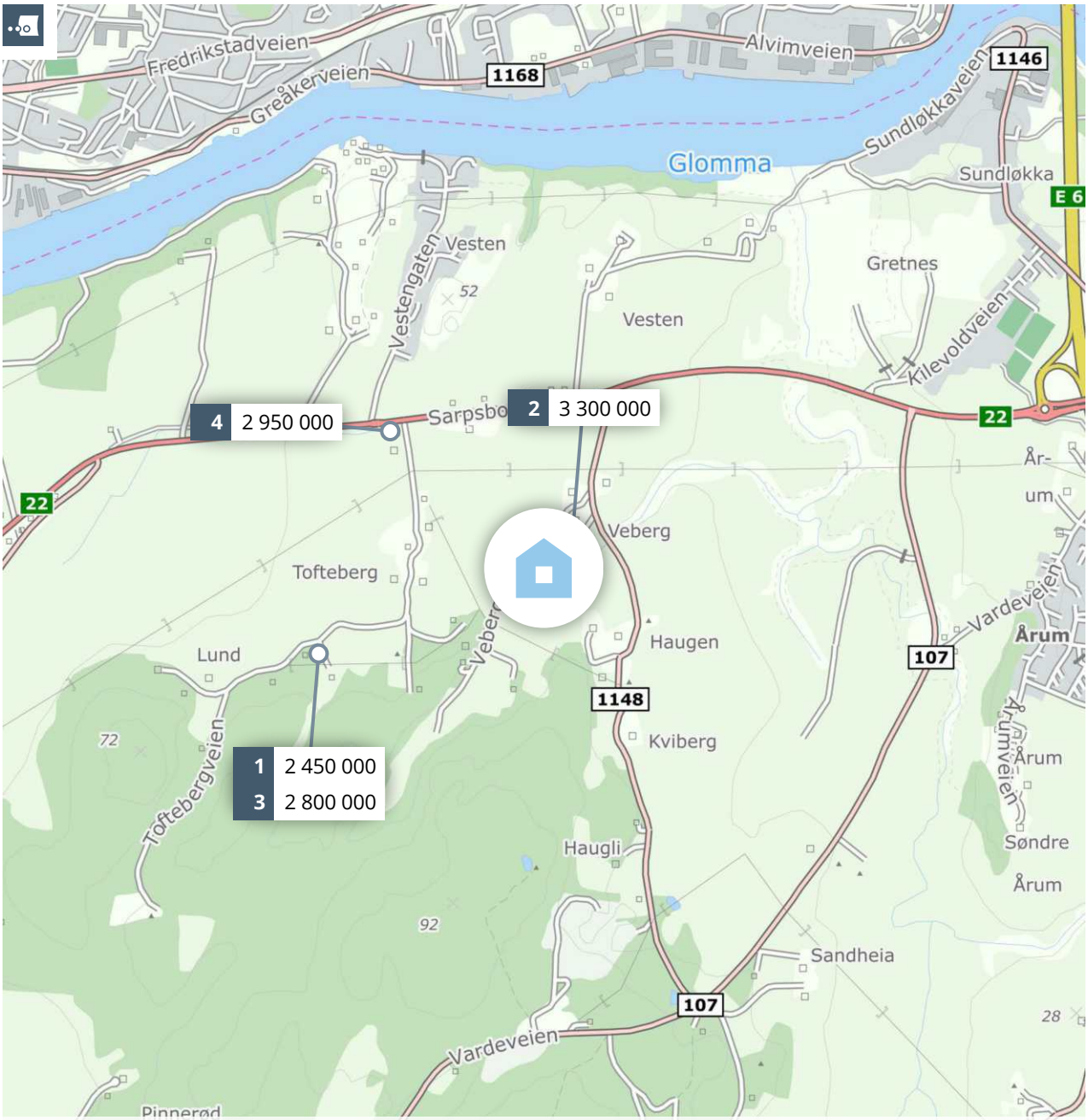
Tinglyst erklæring vedrørende kloakkledning

Planopplysninger

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VEBERGVEIEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 26.06.2025

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: Thor-Martin Frøyland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vebergveien 8, 1659 TORP

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 631 BNR 10 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3107
FREDRIKSTAD GRUNNKRETS TOFTEBERG

Verdivurdert til

2 850 000

-	2 850 000	14 921
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	191 m²	60 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 259 m²	
Byggeår					1968	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Toftebergveien 13				01.07.2016	2 490 000	**2 450 000**	0	2 450 000	**18 284**
	134 m²	1970	683 m²	3 sov						
2	Vebergveien 6				18.09.2024	3 600 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**14 537**
	227 m²	1995	638 m²	3 sov						
3	Toftebergveien 13				15.10.2018	2 700 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**20 896**
	134 m²	1970	683 m²	3 sov						
4	Toftebergveien 2 B				28.08.2020	2 800 000	**2 950 000**	0	2 950 000	**29 798**
	99 m²	1962	1 229 m²	3 sov						

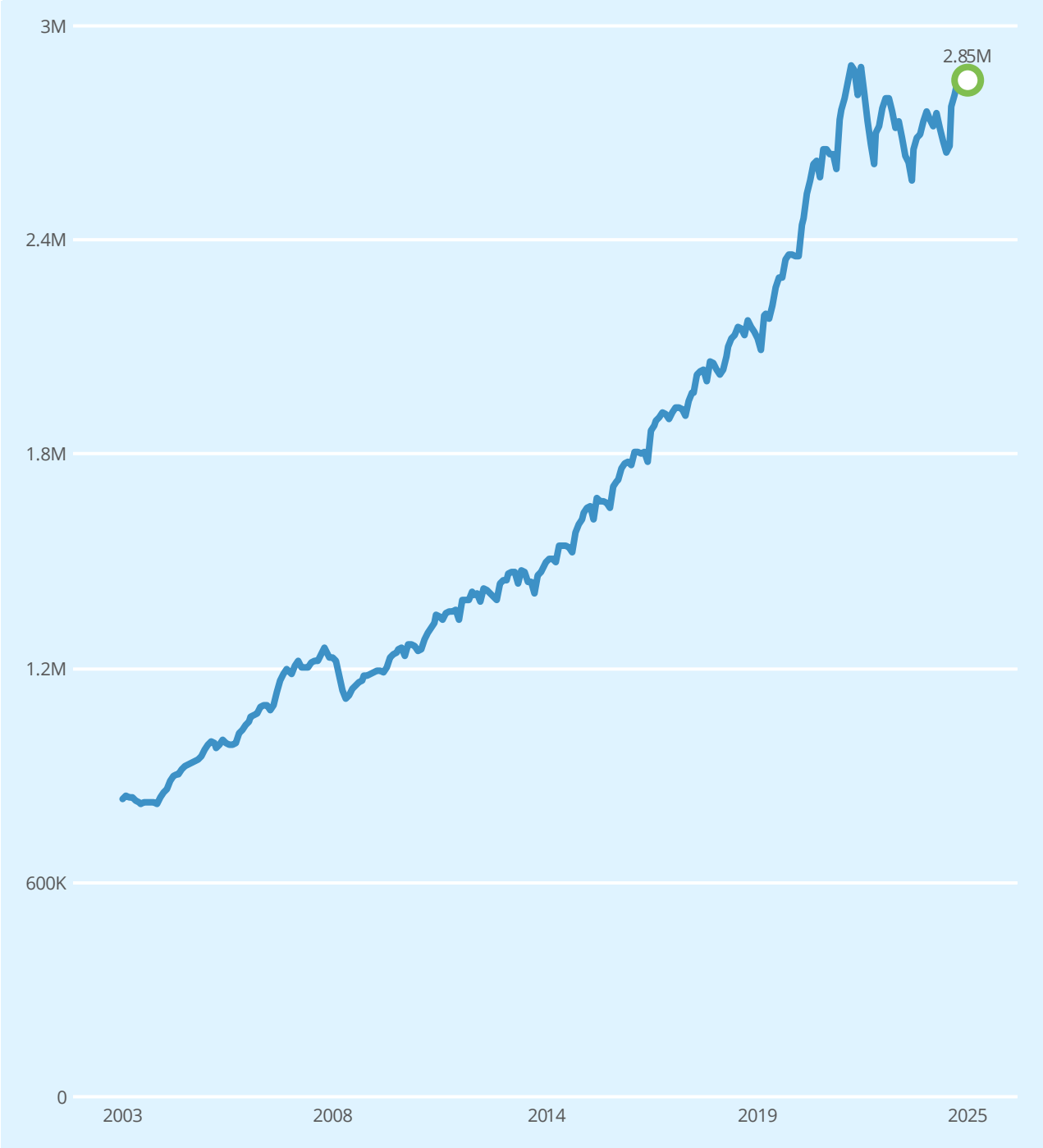
Eiendommen ligger solrikt og idyllisk til på Veberg, med flott utsikt over åpent åkerlandskap. Rolige, landlige omgivelser med kort vei til E6, dagligvarebutikker og skoler. Kort avstand til både Fredrikstad og Sarpsborg, samt 17 minutter til Sverige. Boligen har eldre bygningsdeler med behov for oppgraderinger, spesielt bad og tekniske installasjoner. Kjeller er delvis innredet, men med fuktutfordringer og byggtekniske mangler. Tak og drenering må påregnes oppgradert, og flere vinduer og dører bør skiftes. Stor, flat tomt med opparbeidet hage, garasje, verksted, bod, carport og drivhus. Eiendommen passer for kjøpere som ønsker å sette sitt preg på boligen i landlige omgivelser med gode kommunikasjoner.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

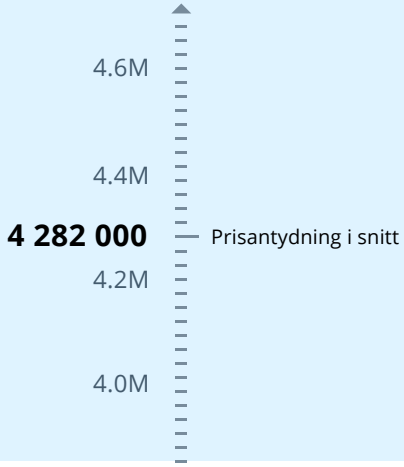


Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 1659 TORP nå

6
eneboliger til salgs

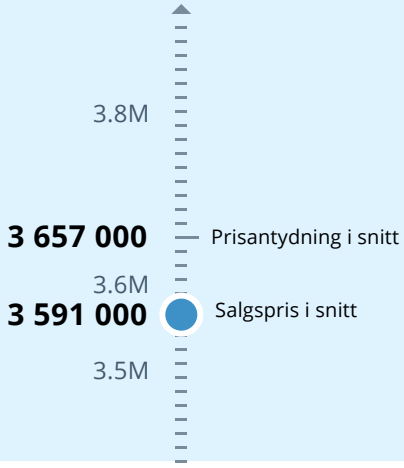


Annonsene har i snitt ligget ute i

54
dager

Eneboliger solgt i 1659 TORP siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

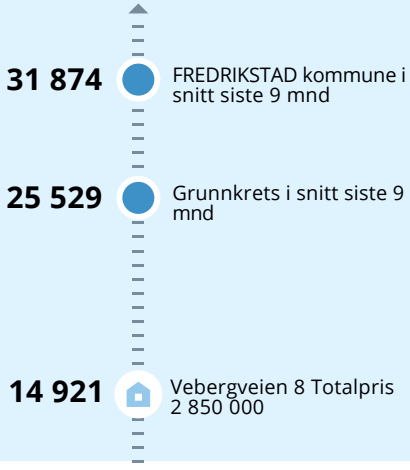


Solgt i snitt i løpet av

35
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Vebergveien 8
1659 Torp



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
16	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 26/06/2025

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:631, Bnr: 10
Hjemmelshaver:	Astrid Olsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1259 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	Ingen reguleringsplan.
Offentl. avg. pr. år:	25 081,00 kr
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1968

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23.06.2025
Forutsetninger:	Regnvær på befaring. Bolig ubebodd og umøblert.
Oppdragsgiver:	Anita Weberg-Larsen (datter)
Tilstede under befaringen:	Anita Weberg-Larsen (datter), Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med singel i gårdsplass samt på gangstier i hagen. Store plenarealer og varierende beplantning i pant opparbeidet hage.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker og betong. Dels kjeller og dels krypkjeller. Etasjeskille konstruert i tre. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med tømmermannspanel. Kjellervinduer fra byggeår med enkle glass og vinduer på soverommene fra byggeår med koblede glass. Dør til kjeller fra tilbyggets byggeår. Vinduer, ytterdør og balkongdører i 1.etg samt ett kjellervindu med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall fra 1991-2013. Originalt tak har saltak med kaldt loft over. Tilbygg har pulttak som hovedsakelig er lukket, men kan inspiseres litt fra loftet. Taket er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen har hovedsakelig eldre bygningsdeler, rom og installasjoner som tilsier at fornyinger og rehabiliteringer kan planlegges. Det er skiftet noen vinduer og deler av kledning i senere tid. Badet er modent for rehabilitering. Taktekking, eldre vinduer/dører og drenering kan påregnes fornyet. Innredede rom i kjeller er ikke konstruert etter anbefalte prinsipper. El-anlegg og vann- og avløpsrør er eldre og modent for utskifting. Rapporten må leses i sin helhet for å danne seg et komplett bilde av boligens tilstand.

ANNET:
OPPVARMING:
-Vedfyring i åpen peis i kjeller og lukket peis i 1.etg.
-Luft til luft varmepumpe fra 2017.
-Elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert i begge etasjer.
-Brannslukningsapparat plassert i 1.etg.
-Innredet rom i kjeller har ikke vindu som tilfredsstiller krav til rømningsvei.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgiver
Egenerklæring
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Fredrikstad kommunes kartløsning

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Kjeller:
TRAPP/GANG 10,0m²: malt panel, malt panel, fliser
MELLOMGANG/BOD 8,3m²: panel, panel, fliser
VASKEKJELLER 7,5m²: malt panel, malt panel, fliser
BOD 8,4m²: malt panel/murpuss, malt panel, fliser
INNREDET ROM MED PEIS 21,7m²: malt panel/tapet, malte plater, fliser
GANG/BOD 12,7m²: malt murpuss/panel, malt panel, fliser
KJELLERNEDGANG 4,3m²: panel, panel, betong

1.etg:
ENTRÉ 6,0m²: malt panel, malt panel, belegg
KJØKKEN 15,6m²: tapet/fliser, takess, laminat
STUE 41,1m²: tapet, malte plater/takess, laminat
GANG 9,1m²: malt panel, malte plater, belegg
KJELLERTRAPP 1,5m²: malt panel, malte plater, trapp
BAD 3,1m²: fliser, malte plater, fliser
SOVEROM VED INNGANG 7,0m²: tapet, malte plater, laminat
SOVEROM 11,6m² : tapet, malte plater, teppe
SOVEROM VED STUE 7,3m²: tapet, malte plater, laminat

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene og må anses som omtrentlige. Arealer av tappeåpninger eller andre åpninger er ikke trukket fra. Arealene er ikke målt og angitt i henhold til gjeldene bransjestandard for arealmåling og det er ikke påkrevd at disse angis i en godkjent tilstandsrapport. Det tas forbehold om avvik.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder, men normalt vedlikeholdt. Alder og bruksslitasje tilsier allikevel at fornyinger kan påregnes.
-Punktvis knirk i gulv.

TRAPP:
-Trapp utformet etter eldre krav og standard
-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet og det mangler rekkverk og håndløper på den ene siden.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i kjeller viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 35mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 25mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Målte planavvik anses ikke som unormalt i henhold til alder og byggemåte men noe oppretting kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

VASKEKJELLER:
-Vaskekjeller er ikke bygget som et våtrom og har ikke membran eller vanntette våtsoner. Rommet bør bygges som et komplett våtrom ved eventuelle fornyinger. Vaskerom var ikke definert som våtrom og det var ikke definerte krav til fuktsikring av vaskerom i boliger da dette ble bygget.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Det er ikke mottatt opplysninger fra eier annet enn hva som er er beskrevet i egenerklæring. Tilleggsbygninger blir hovedsakelig kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	86				56	30
1.Etasje	105			31	105	
SUM BYGNING	191			31	161	30
SUM BRA	191					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje/verksted/bod		53				53
Frittstående bod		7				7
SUM BYGNING		60				60
SUM BRA	60					

BRA-i:

KJELLER: trapp/gang, mellomgang/bod, vaskekjeller, bod, innredet rom med peis, bod/gang, kjellernedgang.
1.ETASJE: entré, kjøkken, stue, gang, bad, 3 soverom, kjellertrapp.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: garasje/verksted/bod, frittstående bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde kjeller: 2,00-2,04 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,38-2,47 meter.

©mstr.no

GARASJE / UTHUS:

GARASJE/VERKSTED/BOD:
-Støpt gulv og tregulv mot grunnen.
-Vegger hovedsakelig oppført i lettklinkerblokker. Bod oppført i uisolert bindingsverk. Vegger er kledd med tømmermannspanel.
-Eldre vinduer med enkle glass og eldre dører og port.
-Saltak med vinkel og gradrenner. Tekket med stålplater.

Bygningen har behov for vedlikehold og utbedringer.

FRITTSTÅENDE BOD/CARPORT/DRIVHUS:
-Støpte fundamenter og dels støpt gulv.
-Vegger oppført i uisolert bindingsverk og kledd med tømmermannspanel.
-Vinduer og dør med enkle glass og enkel tett dør.
-Saltak konstruert i tre og tekket med betongtakstein.

Bygningen har behov for vedlikehold og utbedringer.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

26/06/2025



Jostein Mathisen

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter. I følge kart fra NGU så består grunnen av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet

Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker og betong og ligger hovedsakelig under terreng.

Merknader:
-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner.
-Det er ikke gjort tiltak med drenering og utvendig fuktsikring etter byggeår. Det er synlig saltutslag og avflassing på mur i kjeller og innsig av vann i krypkjeller. Det anbefales å legge ny drenering og utvendig fuktsikring på mur. Utvendig isolering av grunnmur anbefales i samme prosess.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Krypkjeller under tilbygget del har tilgang fra dør i kjeller. Relativt god avstand mellom grunnen og etasjeskillet. Normalt ventilert.

Merknader:
-Det er synlig innsig av vann stedvis. Dette gir økt fuktbelastning på bygningsdeler nære krypkjeller og trevirke under trapp ved inngang og flere plater under bjelkelaget har misfarging som følge av dette. Ytre tiltak med drenering, fuktsikring og terrengforhold anbefales. Fuktsikring mot grunnen i krypkjeller kan også være et effektivt tiltak.
-Plater på underside av bjelkelaget er stedvis mangelfullt festet og henger stedvis. Disse bør klemmes med lekter for å hindre varmetap, kondensproblemer og inntrengning av skadedyr.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger hovedsakelig singel og jord inntil muren. Varierende løsning for taknedløp hvor vann slippes ut på terreng nære muren og ledes til rør i grunnen.

Merknader:
-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
-Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller. Ett nedløp er ikke koblet til rør i grunnen og slipper vann ut på hjørnet av muren. Dette gir økt fuktbelastning.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med tømmermannspanel av varierende alder.

Merknader:
-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Lusing bak påliggere er mangelfullt stedvis. Disse fungerer blant annet som musesikring. Risiko for inntrenging av mus er til stede.
-Det er ikke godt tettet i overgang mur-vegg/etasjeskille og her kan varmetap og kondensproblemer oppstå.
-Kledning har stedvis sprekker, avflassing, utstikkende spiker og punktvis råte. Utskiftninger kan påregnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Kjellervinduer fra byggeår med enkle glass og vinduer på soverommene fra byggeår med koblede glass. Dør til kjeller fra tilbyggets byggeår. Vinduer, ytterdør og balkongdører i 1.etg samt ett kjellervindu med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall fra 1991-2013.

Merknader:
-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte eldre vinduer og dør til kjeller tar i karmer og trenger justering.
-Utvendig omramming ligger tett mot eller for nære beslag og har følgelig sprukket opp.
-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming/tetting og karmer og dette gir økt risiko for vanninntrenging.
-Det kan påregnes utskifting av de eldste vinduer og dør samt vedlikehold for øvrig. Ett kjellervindu mangler glass og er tettet med isopor.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Originalt tak har saltak med kaldt loft over. Tilbygg har pulttak som hovedsakelig er lukket, men kan inspiseres litt fra loftet.

Merknader:
-Deler av luftespalte i ytterkant av loftet og ytterkant av konstruksjonen på tilbygg er blokkert med isolasjon. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom ved varierende temperaturer ute og inne.
-Ved skorstein og gjennomføringer i tak samt deler av tak over tilbygg er det misfarging på trevirke som inkluderer fuktpåvirkning over tid. Ytre utettheter samt overnevnte avvik er potensielle årsaker og utbedringer kan påregnes.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent årstall

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det ikke er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Undertakpapp, sløyfer/lekter og betongtakstein med tilhørende inndekninger, beslag og renner av eldre dato. Inspisert på tak ved skorstein og fra stige i takfot ved tilbygg.

Merknader:
-Takstein har slitt toppsjikt og grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Utskifting kan planlegges.
-Mønepanner er ikke festet. Risiko for nedfall fra tak der personer kan oppholde deg er til stede.
-Beslag på skorstein samt øvrige beslag og renner har avflassing og slitasje som reduserer funksjon og tilsier at utskiftning kan påregnes.
-Ved skyving på stein over tilbygg så er det fuktig stedvis på undertak. Denne delen har liten helning uten at det er gjort spesielle tiltak med tekking for å hindre vanninntrengning. Misfarging på trevirke på loft kan relateres til dette.
-Det kan påregnes utskifting av tekking og tilhørende deler samt vindskier. Utbedringer i underliggende konstruksjon kan påregnes.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Adkomst til kaldt loft fra luke i gavl ute. Vurdering må ses i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2.

Merknader:
-Stedvis misfarging på undertak i ytterkanter indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder.
-Det ble påvist ekskrementer fra mus på loftet.
-Avtrekkskanal og rør for lufting av avløp er ikke isolert og dette kan føre til kondensdannelse og fuktskader rundt disse.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TERRASE 31m²:
Innfestet i mur og anlagt på støpte pilarer. Utgang fra stue og trapp til bakkeplan.

Merknader:
-Bjelkelag er underdimensjonert og har også stor værslitasje. Gulv har værslitasje og etterslep på vedlikehold. Stabilitet er svekket og skjevheter er påvist. Det kan påregnes rehabilitering.
-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Rekkverk oppfyller heller ikke eldre krav til tilfredsstillende fallsikring.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ventiler som kan åpnes.

Fliser på vegger og malte plater i taket.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant
-Dusj på vegg.
-Gulvstående toalett

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Det er sprekker i fuger mellom fliser, flere hull etter tidligere oppheng og noen mindre avskallinger. Forventet brukstid har passert og risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Vindu i våtsone er ikke utført med fuktbestandig materiale og har følgelig oppsprekking. Innredning nære dusjhjørne har fuktskader.
-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
-Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er summert i punkt 7.1.3

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Fliser på gulvet. Sluk plassert ved dusjhjørne.

-Topp slukrist ligger 25mm lavere enn gulv ved dør og 25-40mm lavere en gulv i øvrige ytterkanter. Vann renner til sluk ved spyling i dusjhjørne.

Merknader:
-Fliser og fuger har sprekker, bom og avskallinger og enkelte er løse. Forventet brukstid har passert.
-Det er ukjent om forhøyningen under dør er vanntett, men det er ikke påvist membran for øvrig på badet og dette er derfor lite sannsynlig. Risiko for lekkasjer ut av rommet ved dør er til stede.
-Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.1.3.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eldre støpejernssluk.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk.
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon. Badet har stått ubrukt over en lengre periode.

Merknader:
-Det er ikke tegn til membran ned i sluket og ikke rundt gjennomføringer i vegg under servant. Det er også hull etter oppheng på vegger i våtsone. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Ved hullboring i tilstøtende konstruksjon så er det tegn til misfarging på trevirke som kan komme av utett bad.
-Sluket har rust og forventes brukstid har passert.
-Det kan påregnes rehabilitering av badet da dette ikke kan anses å være sikret mot vanninntrenging i bakenforliggende og underliggende konstruksjoner.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1968

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Trekker svakt ved test med papirark. Avkast slippes ut på loftet.

-Innredning med profilerte fronter. Glass i to overfronter.
-Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:
-Kjøkkeninnredning har avskallinger, avflassing, skjevheter og svelling som tilsier at forventet brukstid har passert. Alders- og bruksslitasje er årsaken.
-Fliser og fuger misfarging og slitasje etter alder og bruk.
-Ventilator trekker svakt og har mangelfull overgang til kanal. Dette vi gi økt luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften ved matlaging. Avkast slippes ut på loft og vil påføre loftkonstruksjon skader over tid.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Panel og murpuss på vegger. Panel i himlinger.

Merknader:
-Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen.
-Det er misfarging på deler av panel på vegger mot terreng. Dette kommer som oftest av ytre fuktpåvirkninger samt at konstruksjon mot terreng ikke er bygget etter anbefalte prinsipper.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Flislagte gulv og betonggulv.

Merknader:
-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger.
-Fuger mellom fliser har tegn til fuktopptrekk. Bom under enkelte fliser kan komme av manglende vedheft pga underliggende fuktpåvirkninger.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble boret hull i påforet vegg mot terreng i innredet rom med peis samt målt med hammerelektrode utvalgte øvrige steder.

-Det er ventiler i vegger for luftgjennomstrømning, men vaskekjeller har ikke avtrekk. Dette gir tidvis høyere luftfuktighet enn hva som anbefales for rom under terreng.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Det var merkbar våt isolasjon og papp i veggen.
-Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen.
-Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales ved åpning av konstruksjoner.
-Prisvurdering gjelder for å tilbakeføre kjeller til uinnredet. Ny innredning anbefales ikke før tiltak med utvendig fuktsikring, drenering og isolering er utført.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1968

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Vanntilførsel i kobberrør som dels liger skjult i konstruksjoner. Avløpsrør i støpejern.

-Stoppekran er plassert i bod/mellomgang i kjeller.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

Merknader:
-Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør er også økt. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.
-Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
-Stoppekran er tung å vri. Utskifting kan påregnes.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1980

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 150 liter fra 1980. Plassert i vaskekjeller.

Merknader:
-Varmtvannsbereder er plassert i rom med sluk, men plassert i plassbygget kar som gjør at lekkasjevann ikke vil renne til sluket.
-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2017.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger og enkelte vinduskarmer. Avtrekksvifte montert i ett innredet rom i kjeller. Naturlig ventilasjon på bad og i vaskekjeller.

Merknader:
-Bad og vaskekjeller har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk. Redusert luftutveksling kan føre til fuktskader over tid og risikoen øker ofte ved eierskifte og endret/økt bruk av rommene.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 1998

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1967

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap og hovedsakelig skrusikringer fra byggeår, med unntak av en kurs med jordfeilautomat. 11 kurser totalt. Eldre utenpåliggende og skjult anlegg. Varmtvannsbereder er fast tilkoblet til el-anlegget.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Det siste tilsynet på adressen ble gjennomført i 1998. Det har vært forsøkt å komme inn på adressen i både 2023 og 2024, men dessverre uten hell.

Merknader:
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Komplett historikk er ikke kjent, men en nyere sikring indikerer at det har vært utført endringer.
-Undertegnede har ikke mottatt opplysninger om anleggets funksjon og historikk fra personer som har bebodd boligen i senere år. Den forenklede undersøkelsen som skal gjøres for en godkjent tilstandsrapport er ikke komplett. Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så er del av kjeller ikke vist som utgravd. Dette gjelder innredet rom med peis og bakenforliggende bod/mellomgang. Kjellernedgang er heller ikke vist på tegninger. Endringen er søknadspliktig og innredet rom er ikke lovlig for bruk til varig opphold.
-I 1.etasje er entré bygget større enn hva tegninger viser og overbygget inngangsparti er ikke vist på tegninger.
-Terrasse er bygget større enn på tegninger.
-Fasader samsvarer ikke med tegninger.
-Takform på garasje/verksted samsvarer ikke med tegninger og tilbygget bod på baksiden er ikke vist på tegninger.
-Det finnes ikke tegninger for frittliggende bod/drivhus/carport og ikke for overbygget uteplass i hagen. Disse kan ikke antas å være søkt om.

FERDIGATTEST:
-Det er ikke fremvist eller tilsendt ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser for tiltak på eiendommen.
-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Avvik fra siste godkjente tegninger og manglende byggesaksdokumenter tilsier at det kan påregnes søknadsprosess for tiltak på eiendommen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner. -Det er ikke gjort tiltak med drenering og utvendig fuktsikring etter byggeår. Det er synlig saltutslag og avflassing på mur i kjeller og innsig av vann i krypkjeller. Det anbefales å legge ny drenering og utvendig fuktsikring på mur. Utvendig isolering av grunnmur anbefales i samme prosess.
1.2	Krypekjeller
	-Det er synlig innsig av vann stedvis. Dette gir økt fuktbelastning på bygningsdeler nære krypkjeller og trevirke under trapp ved inngang og flere plater under bjelkelaget har misfarging som følge av dette. Ytre tiltak med drenering, fuktsikring og terrengforhold anbefales. Fuktsikring mot grunnen i krypkjeller kan også være et effektivt tiltak. -Plater på underside av bjelkelaget er stedvis mangelfullt festet og henger stedvis. Disse bør klemmes med lekter for å hindre varmetap, kondensproblemer og inntrengning av skadedyr.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. -Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller. Ett nedløp er ikke koblet til rør i grunnen og slipper vann ut på hjørnet av muren. Dette gir økt fuktbelastning
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Lusing bak påliggere er mangelfullt stedvis. Disse fungerer blant annet som musesikring. Risiko for inntrenging av mus er til stede. -Det er ikke godt tettet i overgang mur-vegg/etasjeskille og her kan varmetap og kondensproblemer oppstå. -Kledning har stedvis sprekker, avflassing, utstikkende spiker og punktvis råte. Utskiftninger kan påregnes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. -Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte eldre vinduer og dør til kjeller tar i karmer og trenger justering. -Utvendig omramming ligger tett mot eller for nære beslag og har følgelig sprukket opp. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming/tetting og karmer og dette gir økt risiko for vanninntrenging. -Det kan påregnes utskifting av de eldste vinduer og dør samt vedlikehold for øvrig. Ett kjellervindu mangler glass og er tettet med isopor.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Deler av luftespalte i ytterkant av loftet og ytterkant av konstruksjonen på tilbygg er blokkert med isolasjon. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom ved varierende temperaturer ute og inne. -Ved skorstein og gjennomføringer i tak samt deler av tak over tilbygg er det misfarging på trevirke som inkluderer fuktpåvirkning over tid. Ytre utettheter samt overnevnte avvik er potensielle årsaker og utbedringer kan påregnes.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Takstein har slitt toppsjikt og grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Utskifting kan planlegges. -Mønepanner er ikke festet. Risiko for nedfall fra tak der personer kan oppholde deg er til stede. -Beslag på skorstein samt øvrige beslag og renner har avflassing og slitasje som reduserer funksjon og tilsier at utskiftning kan påregnes. -Ved skyving på stein over tilbygg så er det fuktig stedvis på undertak. Denne delen har liten helning uten at det er gjort spesielle tiltak med tekking for å hindre vanninntrengning. Misfarging på trevirke på loft kan relateres til dette. -Det kan påregnes utskifting av tekking og tilhørende deler samt vindskier. Utbedringer i underliggende konstruksjon kan påregnes.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Stedvis misfarging på undertak i ytterkanter indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. -Det ble påvist ekskrementer fra mus på loftet. -Avtrekkskanal og rør for lufting av avløp er ikke isolert og dette kan føre til kondensdannelse og fuktskader rundt disse.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Bjelkelag er underdimensjonert og har også stor værslitasje. Gulv har værslitasje og etterslep på vedlikehold. Stabilitet er svekket og skjevheter er påvist. Det kan påregnes rehabilitering. -Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Rekkverk oppfyller heller ikke eldre krav til tilfredsstillende fallsikring.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkkeninnredning har avskallinger, avflassing, skjevheter og svelling som tilsier at forventet brukstid har passert. Alders- og bruksslitasje er årsaken. -Fliser og fuger misfarging og slitasje etter alder og bruk. -Ventilator trekker svakt og har mangelfull overgang til kanal. Dette vi gi økt luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften ved matlaging. Avkast slippes ut på loft og vil påføre loftkonstruksjon skader over tid.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen. -Det er misfarging på deler av panel på vegger mot terreng. Dette kommer som oftest av ytre fuktpåvirkninger samt at konstruksjon mot terreng ikke er bygget etter anbefalte prinsipper.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger. -Fuger mellom fliser har tegn til fuktopptrekk. Bom under enkelte fliser kan komme av manglende vedheft pga underliggende fuktpåvirkninger.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør er også økt. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer. -Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer. -Stoppekran er tung å vri. Utskifting kan påregnes.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsbereder er plassert i rom med sluk, men plassert i plassbygget kar som gjør at lekkasjevann ikke vil renne til sluket. -Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.
10.4	Varmesentraler
	-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert.
10.5	Ventilasjon
	-Bad og vaskekjeller har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk. Redusert luftutveksling kan føre til fuktskader over tid og risikoen øker ofte ved eierskifte og endret/økt bruk av rommene.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Det er sprekker i fuger mellom fliser, flere hull etter tidligere oppheng og noen mindre avskallinger. Forventet brukstid har passert og risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Vindu i våtsone er ikke utført med fuktbestandig materiale og har følgelig oppsprekking. Innredning nære dusjhjørne har fuktskader. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. -Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er summert i punkt 7.1.3
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Fliser og fuger har sprekker, bom og avskallinger og enkelte er løse. Forventet brukstid har passert. -Det er ukjent om forhøyningen under dør er vanntett, men det er ikke påvist membran for øvrig på badet og dette er derfor lite sannsynlig. Risiko for lekkasjer ut av rommet ved dør er til stede. -Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.1.3.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er ikke tegn til membran ned i sluket og ikke rundt gjennomføringer i vegg under servant. Det er også hull etter oppheng på vegger i våtsone. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Ved hullboring i tilstøtende konstruksjon så er det tegn til misfarging på trevirke som kan komme av utett bad. -Sluket har rust og forventes brukstid har passert. -Det kan påregnes rehabilitering av badet da dette ikke kan anses å være sikret mot vanninntrenging i bakenforliggende og underliggende konstruksjoner.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Det var merkbar våt isolasjon og papp i veggen. -Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen. -Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales ved åpning av konstruksjoner. -Prisvurdering gjelder for å tilbakeføre kjeller til uinnredet. Ny innredning anbefales ikke før tiltak med utvendig fuktsikring, drenering og isolering er utført.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250125

Selger 1 navn
Anita Weberg-Larsen

Gateadresse
Vebergveien 8

Poststed	Postnr
TORP	1659

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Astrid Olsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1968

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 56

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF Skadeforsikring Nuf

Polise/avtalenr.

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: 193250125

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tilkobling til kommunalt avløp. Tidligere kum med overløp.

Arbeid utført av: Kartensen (entreprenør)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fukt i krypkjeller (østvegg)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært mus i kjeller, men har ikke sett noe i det siste

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært kontroll av sikringsskap og elektrisk anlegg, men finner ingen dokumentasjon på dette.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skifte av kledning og noen av vinduene er gjort av ufaglærte. Drenering og murearbeid vet jeg ikke.

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: Noen vinduer og kledning har vært skiftet

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250125

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Huset ble bygd på for ca 45 år siden (utvidelse kjøkken, nytt barnerom og nytt inggnagsparti, krypkjeller), men finner ikke papirer på at dette er godkjent.

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

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: 193250125

Tilleggskommentar

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: 193250125

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Weberg Larsen	135b30b2270c5576d54ba5a7613fedf00c84e70f	16.06.2025 09:53:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250125

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-631/10/0

Bruksnavn	GULLSTAD	Beregnet areal	168.4
Etablert dato	09.01.1968	Historisk oppgitt areal	1 259.0
Oppdatert dato	24.08.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.02	Antall teiger	3
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
ASTRID OLSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	28.08.2017	28.08.2017		
AF - Annen forretningstype	28.08.2017	28.08.2017		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	09.01.1968			

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
☑	☐	☐	☐	☐	17.11.2006	93.6	FG - Fiktive grenser
☐	☐	☐	☐	☐		25.0	FG - Fiktive grenser
☐	☐	☐	☐	☐		49.8	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193845762	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
193845770	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193845789	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 193845762: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	170.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	170.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato

TB - Tatt i bruk	15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	170.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	95.0	0.0	95.0	0.0
K01	0	75.0	0.0	75.0	0.0

Bygning 193845770: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	40.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	40.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	40.0	40.0	0.0

Bygning 193845789: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	9.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	9.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

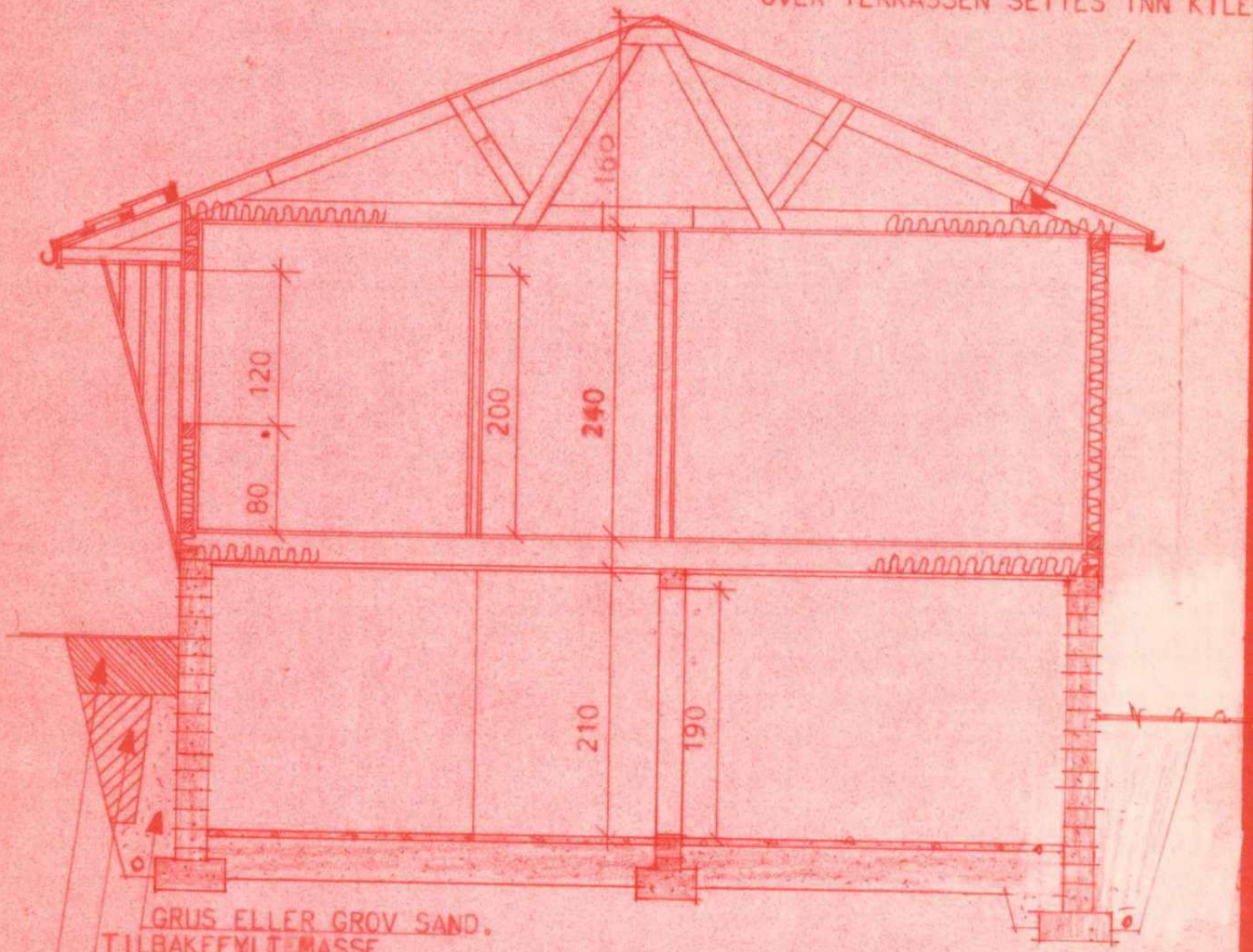
Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	9.0	9.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Vebergveien	8		1659 TORP

TAKVERK IFLG. NBI. (27)106.



SNITT A-A.

DET FYLLES INNTIL MUREN MED ET MINST 20 CM. TYKT LAG GRUS EL. STØPESAND. FYLLINGEN KAN EVENTUELT UTFØRES MOT EN LEM EL. L. SOM TREKKES OPP ETTER HVERT, SOM DET FYLLES.

Grunnmur oppføres av Leca-blokker

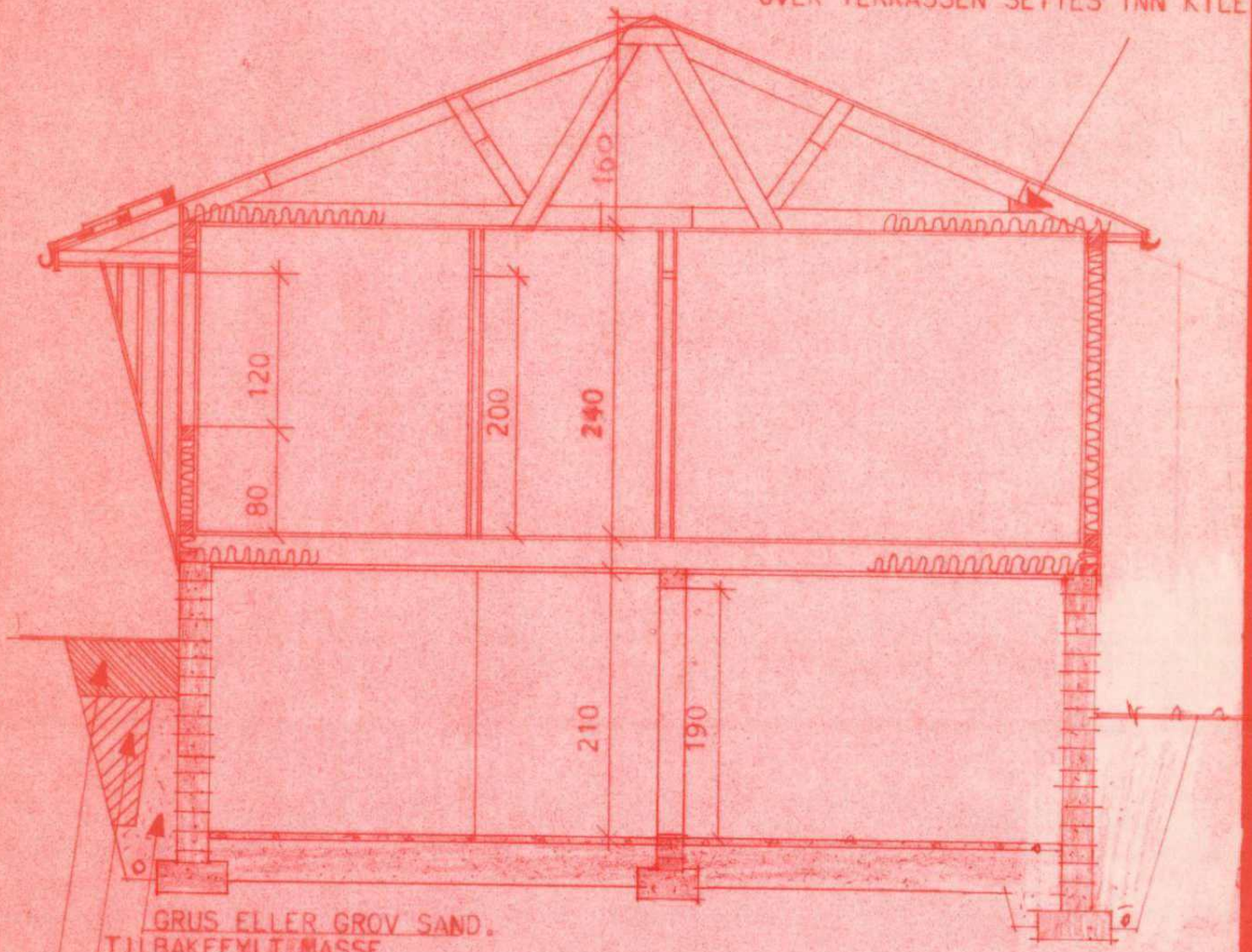
Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse. Mottageren er ansvarlig for enhver misbruk.
Neslandsvatn Bruk...
Nesland...

R+

BYGGHERRE: Rangnar Olsen	ENEBOLIG GR.FL: 87 m² LEIEAREAL: 80 m²	DATO: 1/11 63 2003
BYGGEKOMM.: Bøge	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR.: 4/6 64 MÅL: 1:50

TAKVERK IFLG. NBI. (27)106.

OVER TERRASSEN SETTES INN KILE



SNITT A-A.

DET FYLLES INNTIL MUREN MED ET MINST 20 CM. TYKT LAG GRUS EL. STØPESAND. FYLLINGEN KAN EVENTUELT UTFØRES MOT EN LEM EL. L. SOM TREKKES OPP ETTER HVERT. SOM DET FYLLES.

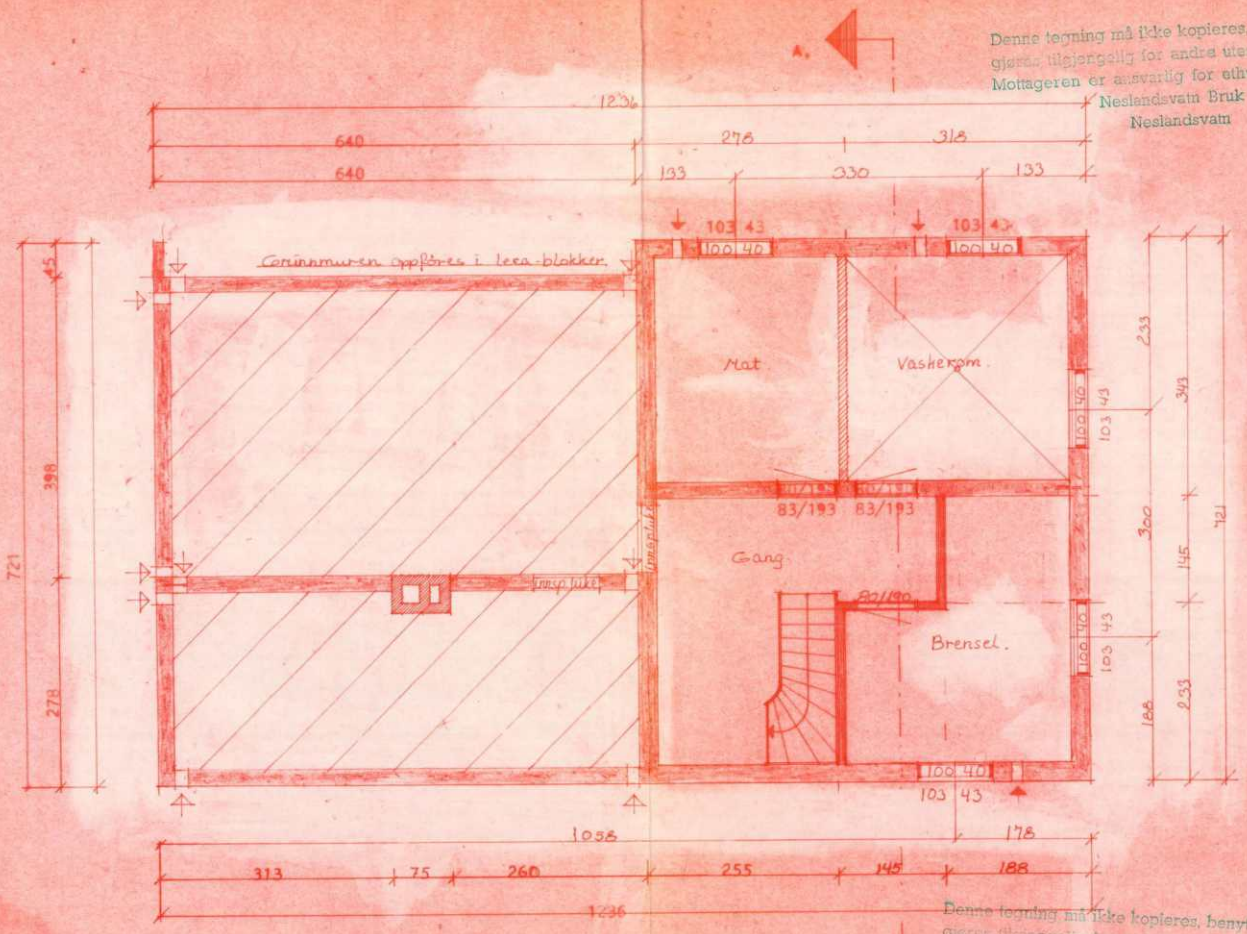
Grunnmur oppføres av Leca blokker.

Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse. Mottageren er ansvarlig for ethvert misbruk.
Nesbrudevatn Trelast
Nesbrudevatn

R+

BYGGHERRE: Rangnar • Olsen | ENEBOLIG GR.FL: 87 m² LEIEAREAL: 80 m² | DATO: 1/11 63 2003
BYGGEKOMM: Borge | SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR | KORR.: 6/4 64 MÅL: 1:50

Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse. Mottageren er ansvarlig for ethvert misbruk.
Neslandsvatn Bruk %
Neslandsvatn

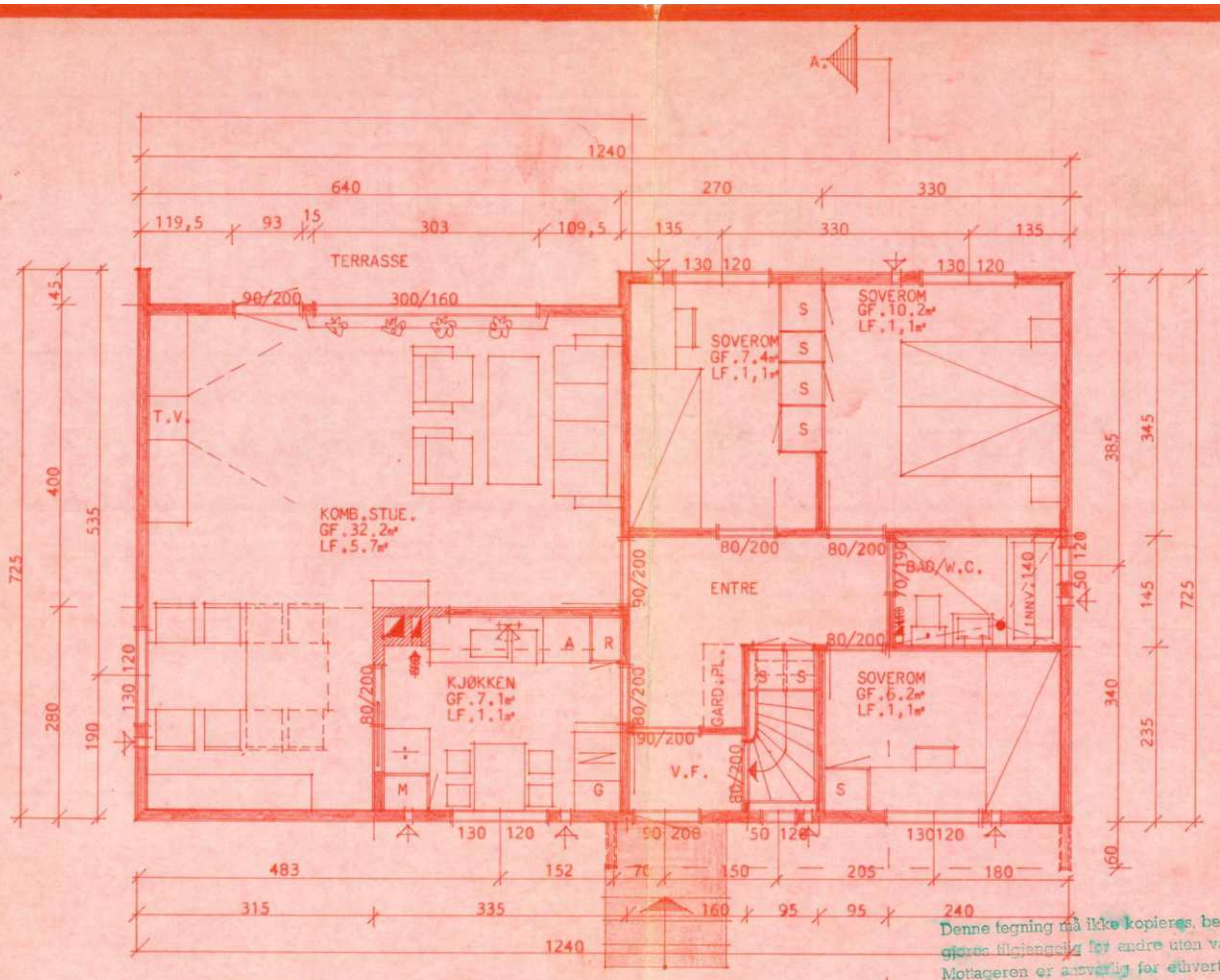


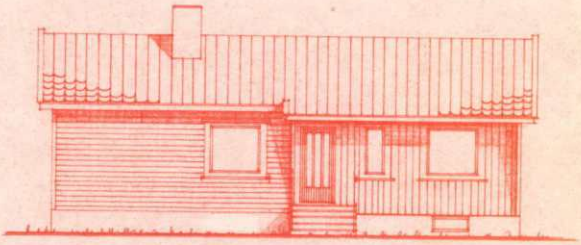
KJELLERPLAN

Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse. Mottageren er ansvarlig for ethvert misbruk.
Neslandsvatn Bruk %
Neslandsvatn

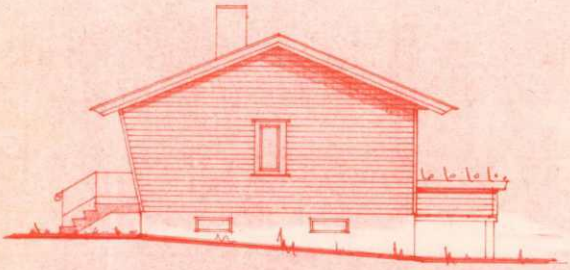
BYGGHERRE: Rangnar Olsen ENEBOLIG, GR.-FL.: 87m² LEIEAREAL: 80m² DATO: 11/10 63
BYGGEKOMM: Borge SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR KORR.: 4/ MÅL: 1:50

R+ 2003

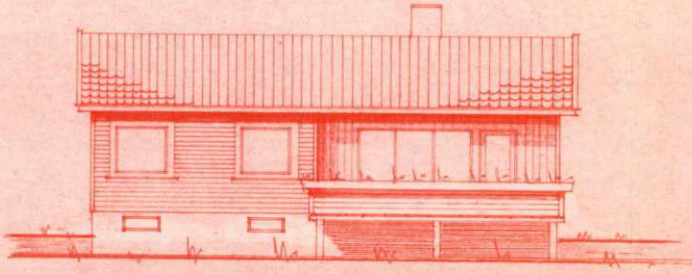

A
1240
640
270
330
119,5
93
15
303
109,5
135
330
135
TERRASSE
130 120
130 120
90/200
300/160
SOVEROM
GF. 10.2m²
LF. 1,1m²
SOVEROM
GF. 7.4m²
LF. 1,1m²
S
S
S
S
T.V.
KOMB. STUE.
GF. 32.2m²
LF. 5.7m²
80/200
80/200
ENTRE
BAD/W.C.
INNV. 140
70/190
90/200
A
R
KJØKKEN
GF. 7.1m²
LF. 1.1m²
GARD. PL.
80/200
80/200
SOVEROM
GF. 6.2m²
LF. 1,1m²
90/200
V.F.
80/200
M
G
S
S
130 120
50 208
50 120
130 120
483
152
70
150
205
180
315
335
160
95
95
240
1240
725
400
535
280
190
130 120
385
345
145
725
340
235
60
50 120
145
A
PLAN AV 1. ETASJE.
11 10 64 / 366 64
Ingrid Lindhe
Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse.
Mottageren er ansvarlig for ethvert misbruk.
Nesflandsvatn Bruk ⅝
Nesflandsvatn
BYGGHERRE:
ENEBOLIG, GF. 87m², LEIEAREAL 80m²
DATO 11/2-63
BYGGEKOMM.:
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
KORR.:
MÅL: 1:50
R+
2003



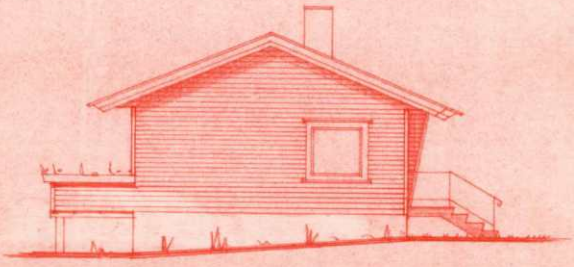
Fasade mot



Fasade mot



Fasade mot

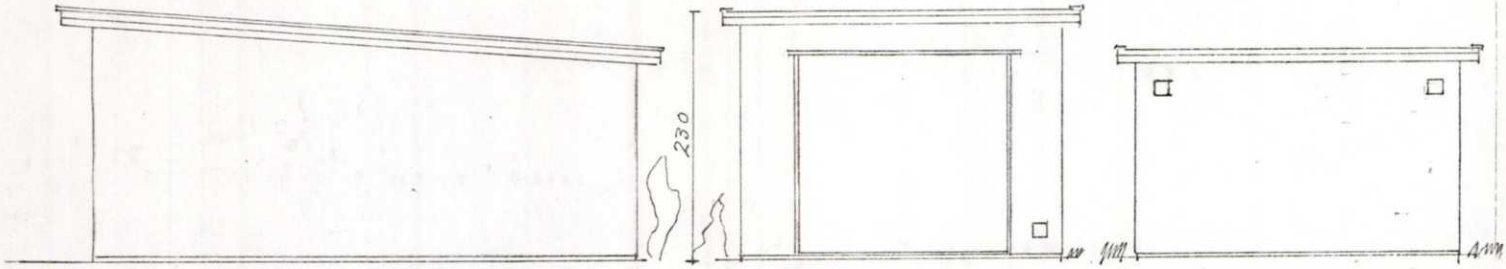


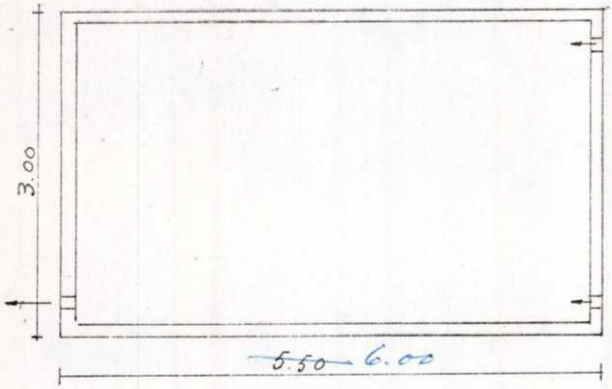
Fasade mot

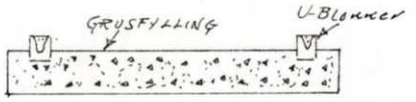
Godkjent, bygg.myndighet.
11/10 68 266/64
Ingar Larsen

Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller
gjøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse.
Mottageren er ansvarlig for enhvert misbruk.
Neslandsvatn Bruk A/S
Neslandsvatn

BYGGHERRE: Rangnar Olsen. Enebolig Grl. 87 m². Leieareal: 80 m²
BYGGEKOMM: Borre.
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
DATO: 2003
KORR.
MÅL 1:100





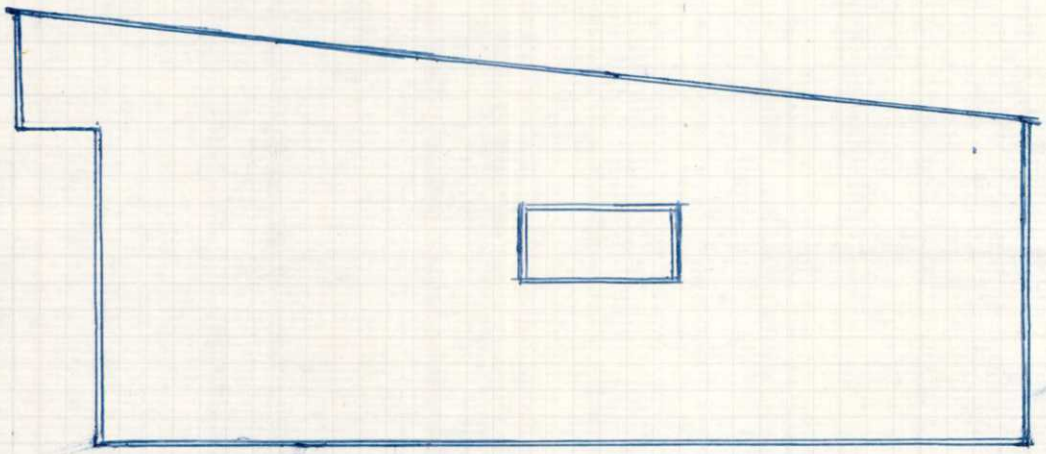


GARASJE FOR Ragnar Olsen

Godkjent. Borge Bygningsråd.
24/6 1971. Sak nr 202/71
E.O.

GARASJE

RAGNAR OLSEN.
YEBERG, BORGE.



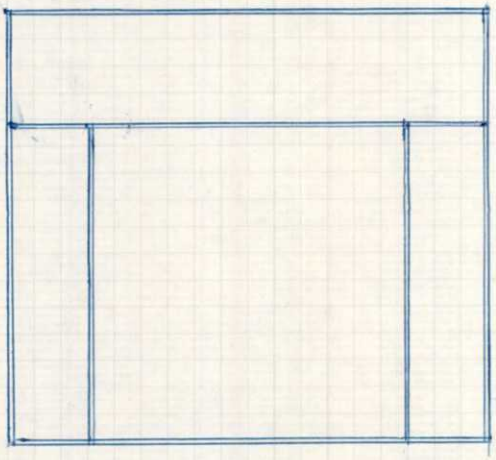
FASADE MOT NOR

LENGDE 6m. [redacted]. BREDDE 3m HØYDE FRONT. 2,70 m.
HØYDE BAKKANT 2m. VINDU 0,50m HØYT 1m. BRETT.

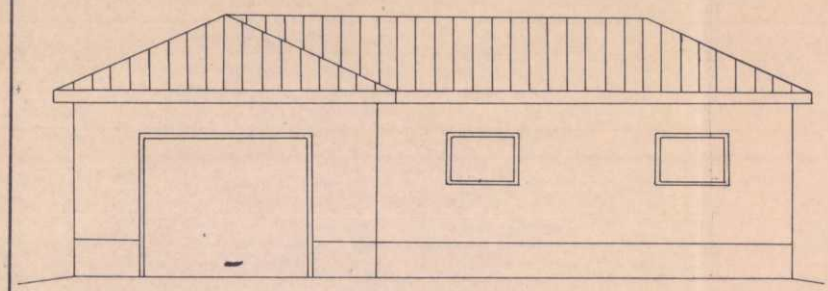
GARASJE.

RAGNAR OLSEN.
VEBERG, BORGE.

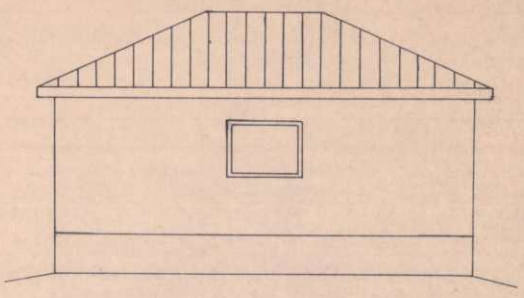
HØYDE 2,70 m
BREDDE 3 m



FASADE MOT VEST.
FRONT.

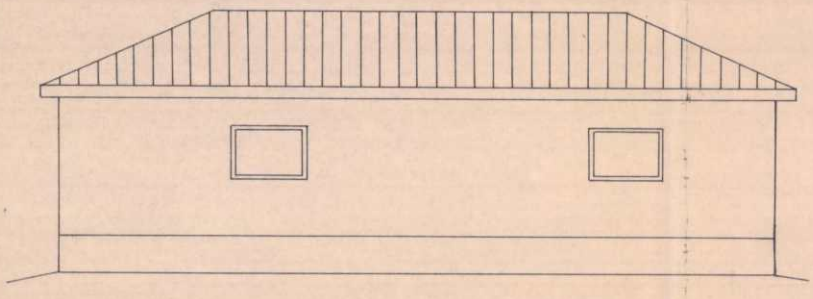


FASADE MOT VEST.

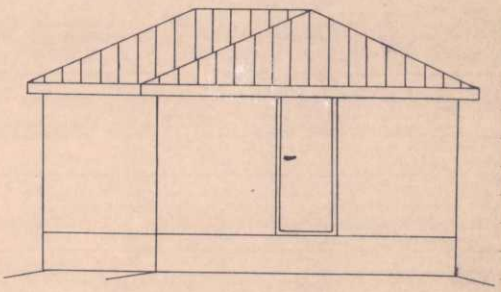


FASADE MOT NORD.

Godkjent. Borge Byggingsråd.
17/3 1982. Sak nr. Ref/sak



FASADE MOT ØST.



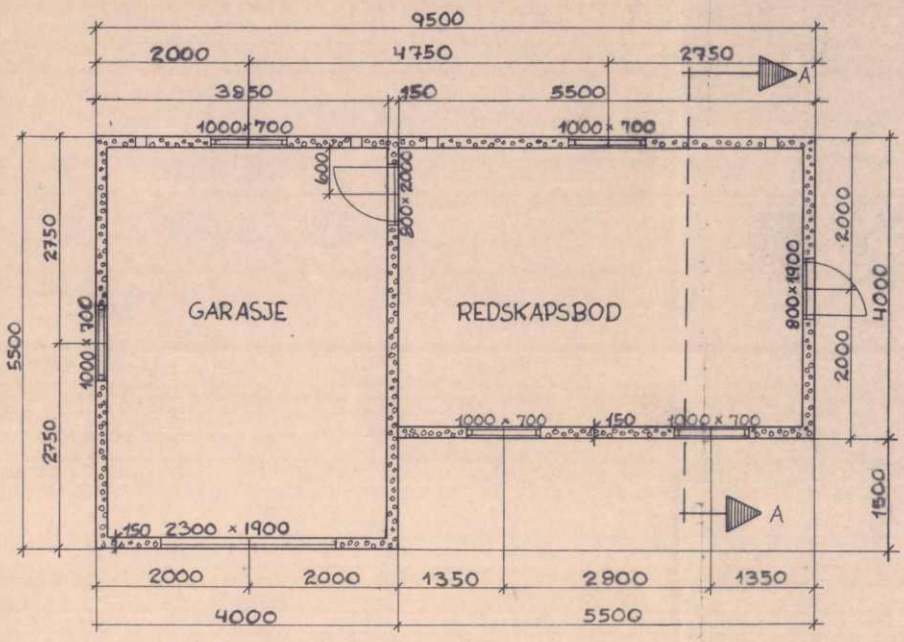
FASADE MOT SYD.

REV.	ANT.	REV. GJELDER			SIGN.	DATO
DATO 16.12.81.		KONSTR./TEGNET R.H.O.	TRACET	MÅLESTOKK 1:50		
KONTROLL		STAND.KONTROLL	GODKJENT			

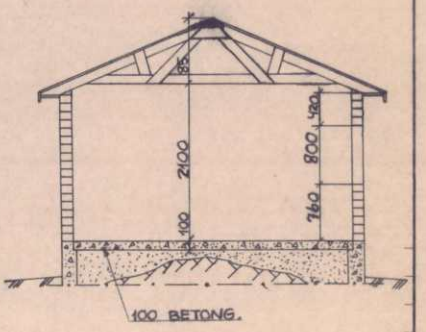
FASADE AV
GARAGE MED REDSKAPSBOD.

SAK NR.

TEGNING NR. | REV.



Godkjent. Bergen byggingsråd.
17/3 1982. Sak nr. Ref/sak.



SNITT A-A.

REV.	ANT.	REV. GJELDER			SIGN.	DATO
DATO 15.12.81		KONSTR./TEGNET R.H.O	TRACET	MÅLESTOKK 1:50		
KONTROLL		STAND.KONTROLL	GODKJENT			

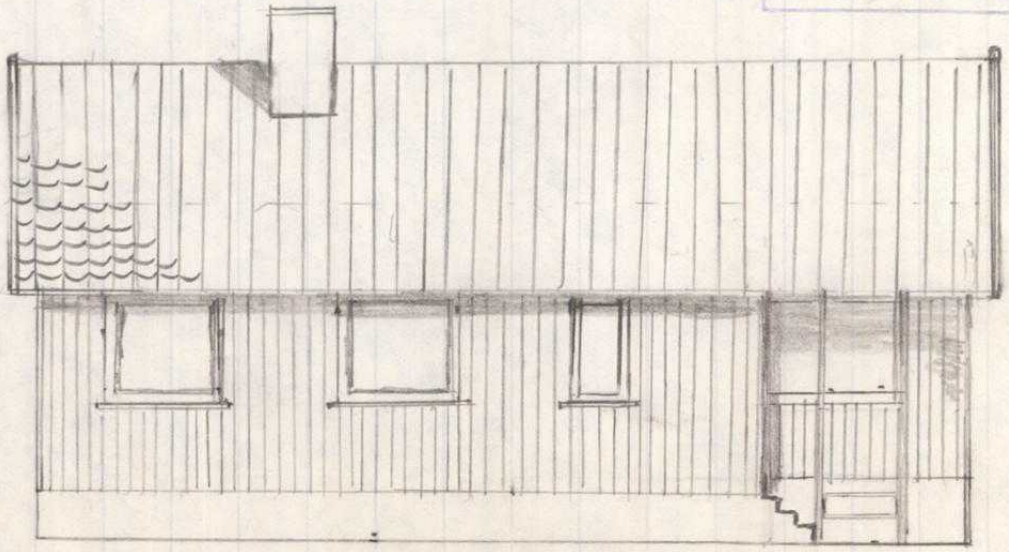
SNITT AV
GARASJE MED REDSKAPSBOD.

SAK NR.

TEGNING NR. | REV.

Fasade mot Øst. Mål. 1:100

BORGE KOMMUNE
- 1 JUN 1976
J.nr. 2084
Arkiv nr. 503 1
Godkjent. Borge Bygningsråd.
5/7 1976. Sak nr. 232/76

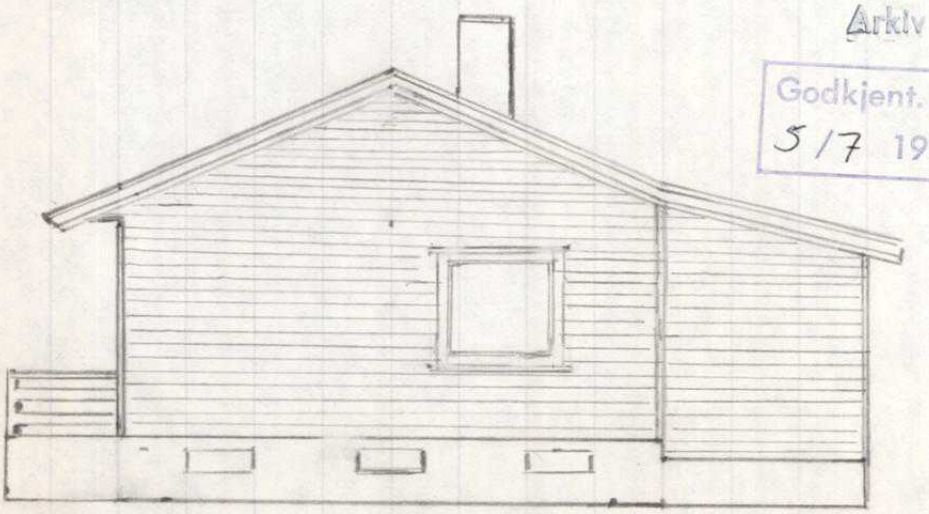


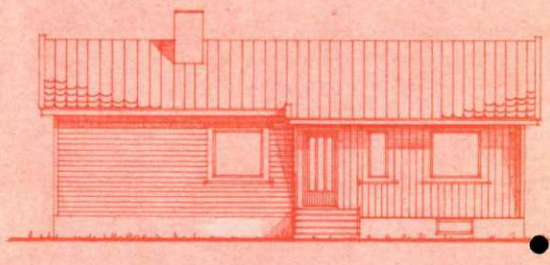
Fasade mot sydl.

Hål 1:100

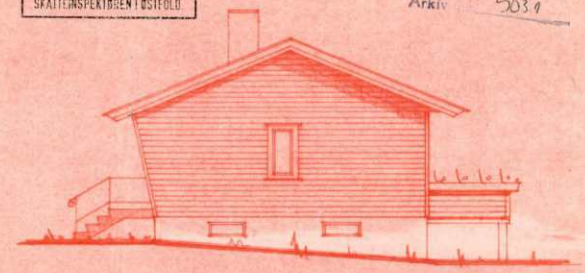
BORGE KOMMUNE
Teirs
- 1 JUN 1976
J.nr. 2084
Arkiv nr. 5031

Godkjent. Borge Bygningsråd.
5/7 1976. Sak nr. 232/76

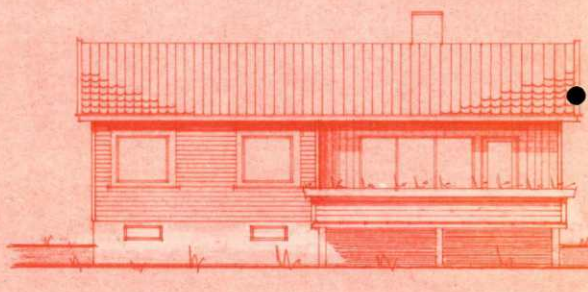




Fasade mot ØST.



Fasade mot NORD



Fasade mot VEST



Fasade mot SYD.

Det bekreftes herved at huset er oppført i samsvar med tegningen.
Borge komm. ingeniørvesen, 10/2-1969.

K. S. Fylling.

Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse. Mottageren er ansvarlig for enhvert misbruk.
Neslandsvatn Bruk %
Neslandsvatn

BORGE KOMMUNE
T
J.nr. 208 - 1. JUN 1976
Arkiv 503.1

Distrikt Borge
Søknads nr. 1-10-
Mottatt 19. FEB 1969
SKATTEINSPEKTØREN I ØSTFOLD

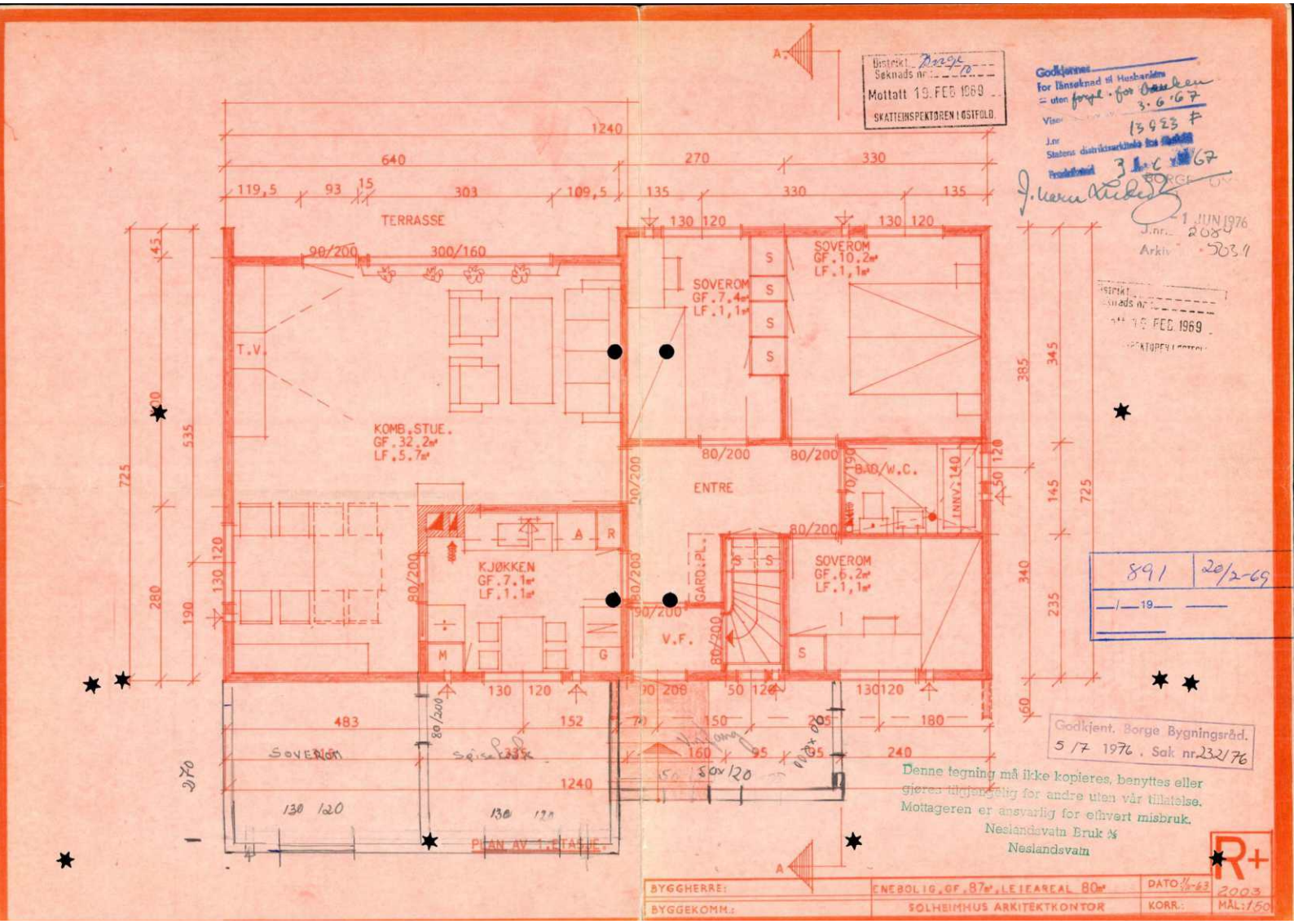
Godkjennes for fønsøknad til Husbanken uten forpl. for kommunen
3.6.69
Viser
Jnr. 13923 F
Statens distriktskontor for Østfold
Produktstand
3.6.69
J. Hermansen

Godkjent Borge Byggingsråd
5/7 1976 Sak nr. 232/76

891 | 20/2-69
19

BYGGHERRE: Rangnar Olsen Enebol g Gnr. 87 m. Leieareal: 80m²
BYGGEKOMM.: Borge
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
DATO: 2003
KORR.
MAL: 1:100

R+



Distrikt Bergen
Søknads nr. [illegible]
Mottatt 19. FEB 1969
SKATTEINSPEKTØREN I ØSTFOLD

Godkjennes
for tillatelse til Husbanklån
= uten forpl. - for Oslo
3.6.67
Vise
J.nr 13923 F
Statens distriktsarkitekt for [illegible]
Prosjektert 3.6.67
BORGE
J. Mørch Kielland
1. JUN 1976
J.nr. 2084
Arkiv 503.1

Distrikt [illegible]
Søknads nr. [illegible]
19. FEB 1969
[illegible]

891 | 20/2-69
—/— 19 —

Godkjent, Borge Bygningsråd.
5/7 1976. Sak nr. 232/76

Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse. Mottageren er ansvarlig for enhvert misbruk.
Neslandsvatn Bruk A/S
Neslandsvatn

BYGGHERRE:	ENEBOLIG, GF. 87m², LEIEAREAL 80m²	DATO: 10-63	2003
BYGGEKOMM.:	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR.:	MÅL: 1:50

FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Gjelder ordre nr: _1030399_

WI01060400 Midlertidig brukstillatelse / ferdigattest :

GNR. _631_ BNR. _10_

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidige brukstillatelser / ferdig-attester for det forespurte gnr. / bnr.

Følgelig kan ikke dokumentasjonen leveres.

Med vennlig hilsen
for Geodataavdelingen

Christian Sundet

BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Veberggt. 4,			31/10	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Riving/nybygg	Garasje m/bod	9.2.82		REF.
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Ragnar Olsen,		Veberggt. 4, Borge, 1700 S.borg.		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
" "		" " " "		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. & 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Ingen byggearbeider må igangsettes før bygningskontrollen er varslet for plassering.

Sted og dato		Stempel
Sellebakk,	17/3-82	BO... ...NE

Underskrift

Sendes til

Bygn.kontr.

[X] Byggherre [X] Anmelder [ ] Ansvarshavende [X] Byggeløyvemyndighet [X] Arkiv

Nr 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 5-81

BYGGEMELDING 2
for garasjer, uthus, båthus, bod o.l.

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.

Til bygningsrådet i: Borge kom.

BORGE KOMM... E
Tekn...
- 9 FEB 1982
J.nr. 402
Arkiv nr. 503.1

Arbeidssted: Vebuggt. 4. Tod. Sarpsborg | Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr: 31/10.

Byggherre: Ragnar Olsen | Adresse: sa. | Tlf.

Anmelder/ansvarshavende | Adresse | Tlf.

Bygget
Bruttoareal: 44 m² | Art: [X] Garasje [ ] Uthus [ ] Båthus [X] Bod | Annet

Vedlegg
[X] Målsatt situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere
[X] Tegninger av plan, snitt, fasader
[X] Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerklæringer)

Minsteavstander
Til annen bygn.: 5 m | Til eiend.grense: 2 m | Til veg (midte): m | [X] Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet

Atkomst
[X] Komm. veg [ ] Privat veg [ ] Veg skal opparbeides | [ ] Atkomstveg er tegnet inn på situasjonsplanen/-kartet

Byggegrunn, drenering
Annet
[X] Fjell [ ] Grus/sand [ ] Leire
Ant. dim.
[ ] Rør [ ] Kultgrøft [ ] Selvdrenering

Byggebeskrivelse
Fundamentering
[ ] Frostfri mur [ ] Frostfrie pilarer [ ] Løs på bakken
Utførelse | Fabrikk, type
[ ] Plassbygd [ ] Prefabrikkerte seksjoner./elementer
Materiale | Annet
[ ] Tre [ ] Sementblokker [ ] Tegl [ ] Betong [ ] Aluminium
Fasadebehandling | Annet
[ ] Liggende kledning [ ] Stående kledning [ ] Puss [ ] Synlige fuger [ ] Aluminium
Isolasjon | Annet
[ ] Ingen isolasjon [ ] Mineralull [ ] Blokker
Innvendig kledning | Annet
[ ] Ingen kledning [ ] Spon-/gipsplater [ ] Panel
Taktekking | Annet
[ ] 2 lag papp [ ] Taksten [ ] Skifer [ ] Aluminium
Dokumentasjon | Evt. henv.
[ ] Angitt på tegningene [ ] Beskrevet i eget bilag

Andre opplysninger
Bestående garasje skal rives og gjenoppføres tik vedlagte tegninger.

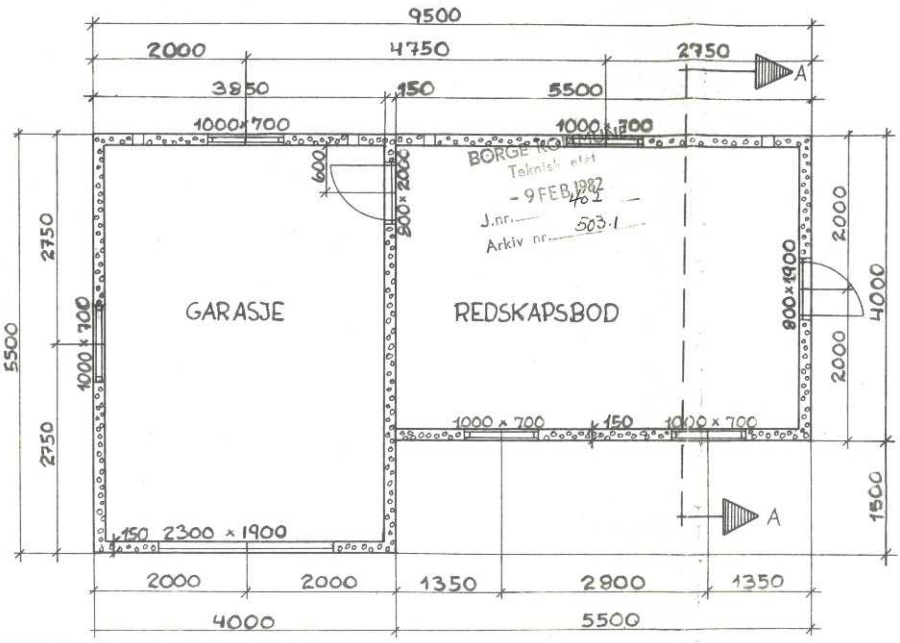
Godkjent. Borge Bygningsråd.
17/3 1982. Sak nr. Ref sak.

Underskrifter
Sellebakk den 20/1-82.

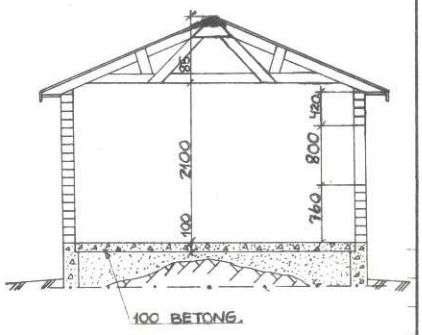
Byggherres underskrift

Ragnar Olsen
Anmelders/ansvarshavendes underskrift

Nr. 2122 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79



BORGE KOMMUNE
Teknisk etat
- 9 FEB 1982
J.nr. 401
Arkiv nr. 503.1



SNITT A-A.

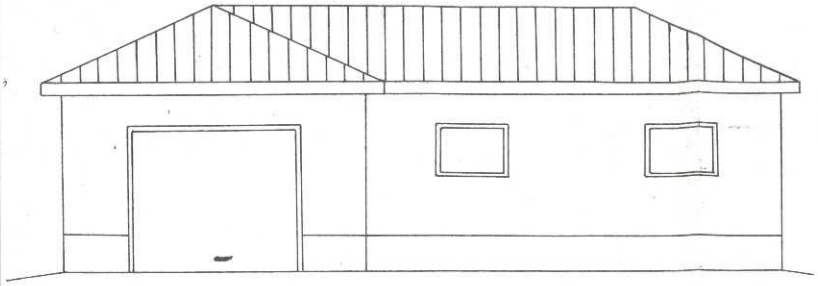
Godkjent. [illegible] ingsråd.
17/3 1982. [illegible] nr. Rfj/solk.

REV.	ANT.	REV. GJELDER				SIGN.	DATO
DATO 15.12.81. KONTROLL		KONSTR./TEGNET R.H.O. STAND.KONTROLL	TRACET GODKJENT	MÅLESTOKK 1:50			

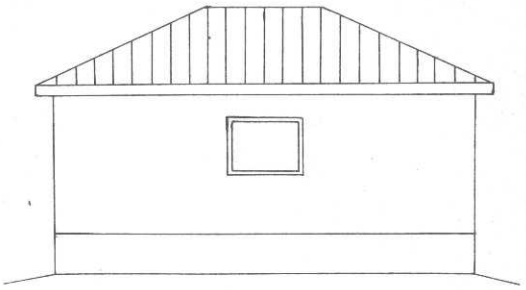
SNITT AV
GARASJE MED REDSKAPSBOD.

SAK NR.

TEGNING NR. | REV.

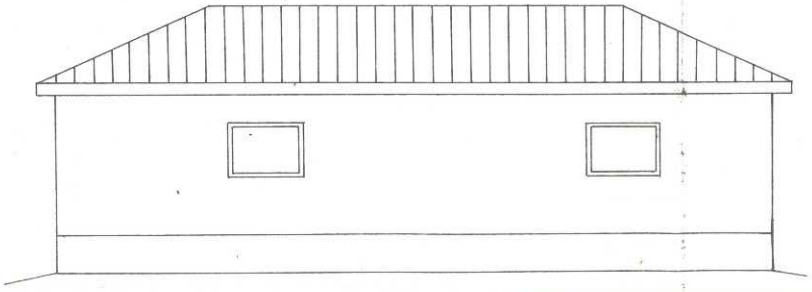


FASADE MOT VEST.

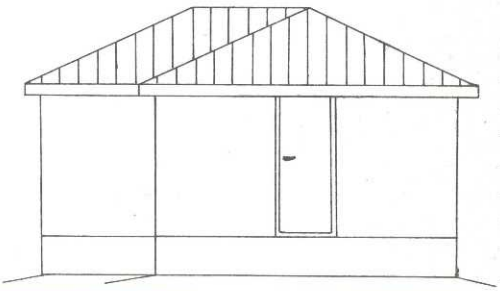


FASADE MOT NORD.

Godkjent. Borge Byggningsråd.
17/3 1982. Sak nr. Ref/sak



FASADE MOT ØST.



FASADE MOT SYD.

REV.	ANT.	REV. GJELDER				SIGN.	DATO
DATO 16.12.81.		KONSTR./TEGNET R.H.O.	TRACET	MÅLESTOKK 1:50			
KONTROLL		STAND.KONTROLL	GODKJENT				

FASADE AV
GARAGE MED REDSKAPSBOD.

SAK NR.

TEGNING NR. | REV.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
10.Juni 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**631**	Bnr.:	**10**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Vebergveien 8**					

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 08.11.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato:08.11.2023	

Med vennlig hilsen

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

Registreringsbrev

Fra Fylkesforsyningsnemnda i ØSTFOLD

J.nr. R 22/68-B/KK Dato: 19/1-68.
(Bes oppgitt ved senere henvendelser)

Herr Ragnar Olsen,
(Navn)

Veberg, Borge, Sarpsborg.
(Postadresse)

013
(Forsyningsnemndas nr.)

har på grunnlag av melding datert: -/-

fått registrert følgende byggearbeid:

(Løpenr.)

(Eierforhold)

Byggeplassens adresse: Veberg, 31/1 Borge
(gate, vei nr., g.nr. br.nr.) (kommune)

Byggets art: Boligbygg og gruppenr.: 1

Arbeidets art*) ..... nybygg /tilbygg /påbygg
gjenreisning etter /naturskade /brann

Konstruksjon*) ..... tre /betong /teglsten /lettbetong /betongstein (blokker)
eller event. andre materialer: (oppgi hva slag)

*) Strek under det som passer.

Eventuelle supplerende opplysninger, bl.a. til orientering for skatteinspektøren:

Arbeidet ble satt i gang i mai/67.

Ikke satt i arbeid
17-1-1968.

BORGE 0113 FORSYNINGSNEMND

Grunnflate (dekkareal)	87 m²
Antall etasjer	1
Brutto golvflate til andre formål enn bolig	m²
Leieareal til beboelse	80 m²
Antall leiligheter	1
Antall rom i leiligheten ekskl. kjøkken	4
Antall enkeltrom utenom leilighetene (hybler)	

Finansiering av boligbygg:
Bygget aktes finansiert med lån fra
Husbanken ja Landbruksbanken

SPESIFIKASJON AV LEILIGHETENE	Antall leiligheter	Herav antall leiligheter planlagt med: Innlagt vann	Elektrisk lys	Sentral-varme	Inst. av elektrisk oppvarm.	Eget bad	Bad felles med andre leiligheter	Eget vann-kiosett	Vannkl. felles med a.leiligh.
1 rom pluss tekjøkken (hybelleiligheter)									
1 „ „ kjøkken (min. 6 m²)									
2 „ „ „									
3 „ „ „									
4 „ „ „	1	1	1			1		1	
5 „ „ „									
6 rom og fler pluss kjøkken									
Sum	1	1	1			1		1	

Skriv ikke i dette „vindu!

Det henstilles til byggherren å gi den kommunale forsyningsnemd / byggenemd beskjed når byggearbeidet blir satt i gang og når bygget blir tatt i bruk (fullført).

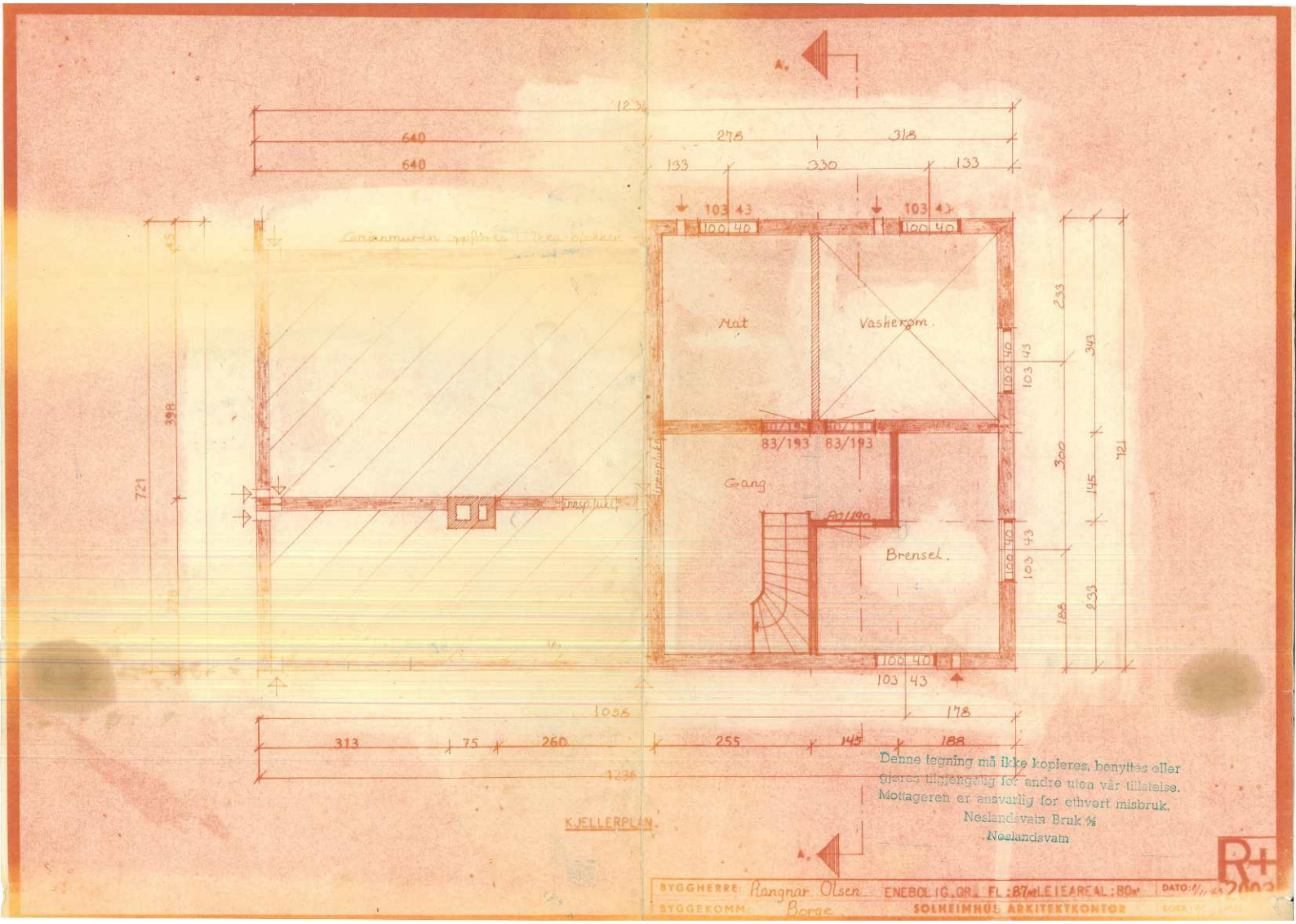
ØSTFOLD FYLKES-FORSYNINGSNEMND

(Fylkesforsyningsnemndas stempel og underskrift)

Johan Borge

Alle stiplede linjer fylles ut av fylkesforsyningsnemda. Alle „vinduer" fylles ut av Kommunal- og arbeidsdepartementet.

30000 sett. 4-67. E. S. TRYKK



KJELLERPLAN

Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse. Mottageren er ansvarlig for ethvert misbruk.
Neslandsvatn Bruk ⅝
Neslandsvatn

BYGGHERRE: Rangnar Olsen ENEBOLIG, GR.FL: 87m² LEIEAREAL: 80m² DATO: 1/6 2003
BYGGEKOMM: Borge SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR

Dagbok nr. 36 1968
Dbf. 911 A. 29
Sorenskriverembete

Prt.koll
J. nr.
L. nr.

side

Borge kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Veberg V. (eiend. navn), gr. nr. 31 br. nr. 1.

Parsellen er gitt br. nr. 10 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Gullstad gate/vei nr.
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 67, den 23. nov. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

en parsell av gnr. 31, bnr. 1.

Forretningen er forlangt av

Ole Bossum

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen

i nærvær av kartvitne Asbjørn Kristiansen og Hans Wendelborg.

6000. 13265/67. R.A. - NKF-42.

Ved forretningen møtte: [1])

For selgeren, Ole Bossum, møtte hans datter Astrid Olsen.
For kjøperne, Astrid og Ragnar Olsen, møtte fru Olsen.

Grensebeskrivelse:

Arealet begrenses av de på kartet med bokstavene a-b-c-d betegnede grensehjørner.

Mot nordøst til gnr. 31, bnr. 1	a-b,	52,94 m,
mot sydøst til gnr. 31, bnr. 1	b-c,	25,00 m,
mot sydvest til gnr. 31, bnr. 1	c-d,	48,30 m,
mot nordvest til adkomstvei av 31/1	d-a,	25,00 m.

Arealet utgjør 1.259,4 m2.

Grensene er rettlinjet innenfor de oppgitte mål.

Alle grensehjørner er merket med jernrør.

Delingen er godkjent av Borge Bygningsråd, sak 104/67, Borge Jordstyre og Fylkeslandbruksstyret.

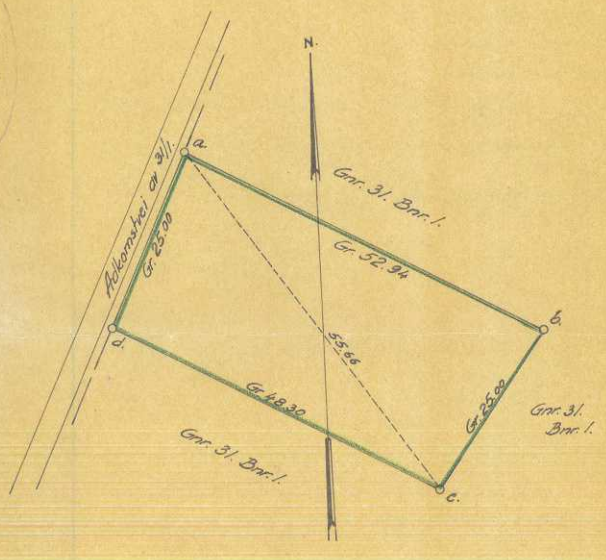
Asbj.Kristiansen(s) K. S. Fylling(s) Hans Wendelborg(s)
Kartvitne Oppmålingssjef Kartvitne

Herved bevitnes at ovenstående avskrift er i overensstemmelse med oppmålingsprotokollen.

Parsellen ligger i ~~uregulert~~ strøk

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

Kart over parsell "Gullstad" fraskilt "Veberg vestre" Gnr. 31. Bnr. 1. ved skyldadelingsforretning 23 nov. 1967. ff.W.



Parsellen ligger i ~~uregulert~~ strøk

Målestokk 1:500	Selger: Ole Bossum 31/1.	Borge Oppmålingsvesen.
Areal: 1259.4 m.²	Kjøpere: Astrid & Ragnar Olsen.	Sellebakk 23 nov. 1967. ff.W.

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til byggetomt.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) 0,02.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 5,37

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Gullstad

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Asbj. Kristiansen(s) K. S. Fylling(s) Hans Wendelborg(s)
Kartvitne Oppmålingssjef Kartvitne

Herved bevitnes at ovenstående avskrift er i overensstemmelse med oppmålingsprotokollen.

Påtegninger: [3])

Dok. nr. 36 ført inn i dagboken ved
Sarpsborg sorenskriverembete den 9/1 1967
Anmeldt i grunnboken - ~~personregisteret~~ og
innført i [illegible] gl. geb. kr. 30.- bet
Heftelser anmerkes mot gebyr kr. 5-.
Anmerkes: B. 29. Kartet er ikke tinglyst.

---

[1]) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

[3]) F. eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e. l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

11/10 64 Ingeborg Hansen

Denne godkjenning er gitt i medhold av bygningsloven og er IKKE å forstå som byggeløyve eller registreringsbrev etter gjeldende bestemmelser om mengderegulering av byggevirksomhet. Nærmere opplysninger fås ved henvendelse til forsyningsnemnda.

Overtredelse eller medvirkning til overtredelse av mengdereguleringsbestemmelsene er straffbar og kan føre til inndragning.

Byggeløyve eller registreringsbrev er nødvendig som legitimasjon ved søknad om tilbakebetaling av omsetningsavgift.

Søknad om

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93
1949 med midlertidig tillegg av 1. desember

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og
nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlig
i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til **BYGNINGSRÅDET** i BORGE

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. .....

..... gate nr. .....

Bygningens art: [1] Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes: .....

Arbeidets art: [1] Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2] .....

Følgende opplysninger skal gis:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ca 1100 m²
Eldre bebyggelse areal ..... m²
Areal av nybygg 87 m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3] 87 m²

[1]) Strek under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Situasjonsplan, snitt og fasader, plan av kjeller og 1. etasje.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 2–4 og 43 § 1) Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:

FJELL

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Vann og kloakk tilkobles det komm. ledningsnett.

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:

Jfr. situasjonsplan.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

Ingen.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) Naboer og gjenboere. [4])
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Jfr. vedlagte attest.

Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Ingen

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

Jfr. situasjonsplan.

[4]) Gjenboer er eier eller fester av eiendom som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:

Jfr. tegninger.

Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3) Takoppbygg:

Jfr. tegninger.

Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1) Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Jfr. situasjonsplan.

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2. Isolasjon mot grunnfuktighet:

30 cm kultlag, støp og puss.

Forskr. kap. 9 – 19. Vegger:

Tett bindingsverk 2"x4". 1 lag forhudningspapp, 10 cm mineralull, 1 lag diffusjonstett papp. Utv. kledning 7/8" vestlandskledning. Innvendig i vegger 13 m/m gibsplater (eventuelt sponplater) og delvis vekselpanel.

Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og taktekning:

Takkonstruksjon jfr. N.B.I. (27) 106. Taktekking: Rupanel, takpapp kv. D og sementstein.

Forskr. kap. 25. Etasjeskillere:

2"x8" bjelker. 2"x5" bjelker over 1. etg.

Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon:

Over kjeller: 5/8" panel, 1 lag kraftpapp, 10 cm mineralull.
Over 1. etg.: 1 lag diffusjonstett papp, 10 cm mineralull.

Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:

1 stk. kjellertrapp – 80 cm bred. Stigning 45°

Forskr. kap. 27 – 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

Pipe 9"x9".
Feieluke i kjeller, luftventil i kjøkken, bad og soverom.

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Kjellerhøyde: 2,10 m
1. etasje : 2,40 m

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Jfr. tegninger.

Lovens § 75. Priveter – WC:

1

Lovens § 103. Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

..... den ..... 19.....

..... Ragnar Olsen

anmelder byggherre

Adresse: ..... Adresse: Peberg, Dorge, Sarpsborg.

Finn Sørstad.

ansvarshavende

Adresse: Klavestadhaugen, Sarpsborg.

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Olsen Astrid

Haftor Jonssons Gate 11b

1725 Sarpsborg

Adresse:	Vebergveien 8 (H - 1 - 1)	**Dato:**	10.06.2025
Bygningsnr:	193845762	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	631 / 10 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Luna Sangiorgio
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	23621
Tilsyn:	Utført 08.11.2023		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 631/10/0/0

Eierrepresentant: Olsen Astrid

Regningsmottaker: Olsen Astrid

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	GULLSTAD	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	631	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	10	Oppgitt areal	1259 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	168,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Vebergveien 8	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
	1659 TORP	Grunnkrets	Tofteberg	Valgkrets	Sellebakk

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193845762	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		170

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
OLSEN ASTRID	Haftor Jonssons gate 11B	1725 SARPSBORG	1/1	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	01.07.2025	1/1	0	kr 3 398,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.07.2025	1/1	0	kr 466,00
60	ESkatt Bolig	1 198 000,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 3 833,00
4260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 16,80	01.07.2025	1/1	0	kr 4 637,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.07.2025	1/1	0	kr 2 394,00
4360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 32,18	01.07.2025	1/1	0	kr 8 882,00

kr 25 081,00

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SARPSBORG
KALNESVEIEN 5
1712 GRÅLUM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Thor-Martin Frøyland 193250125
Vår referanse: 3773685/26596204
Bestilling: C3 2025-06-11 (5) 79

Dato
11.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2422440	200	6.5.2020	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	631	1	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ETT KOPI BEKREFTET

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):
Advokat Jon Erik Holm

Adresse:
Postboks 3

Postnummer: 1850 Poststed: Sellebakk

Fødselsnr./Org.nr.
971 250 798 Ref.nr. H466

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 2422440 Tinglyst: 06.05.2020
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn
Anita Weberg-Larsen

Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
230968[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3004	Fredrikstad	631	1		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3004	Fredrikstad	631	16		
3004	Fredrikstad	632	3, 10 og 15		
3004	Fredrikstad	632	1		
3004	Fredrikstad	633	1		
3004	Fredrikstad	634	1 og 2		
3004	Fredrikstad	631	2 og 10		
3004	Fredrikstad	630	5 og 1		
		631	11, 15 og 18		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Dato: 02.04.2020

Hjemmelshavers underskrift [5]: Anita Weberg-Larsen

Anita Weberg-Larsen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

De eiendommer som er nevnt ovenfor under punkt 3A, skal ha rett til å ha liggende og å vedlikeholde avløpsledninger på avgivers eiendom angitt i punkt 2. Anlegget fremkommer av vedlagte kartutsnitt **(Bilag 1)**.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. X☐ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)[7]

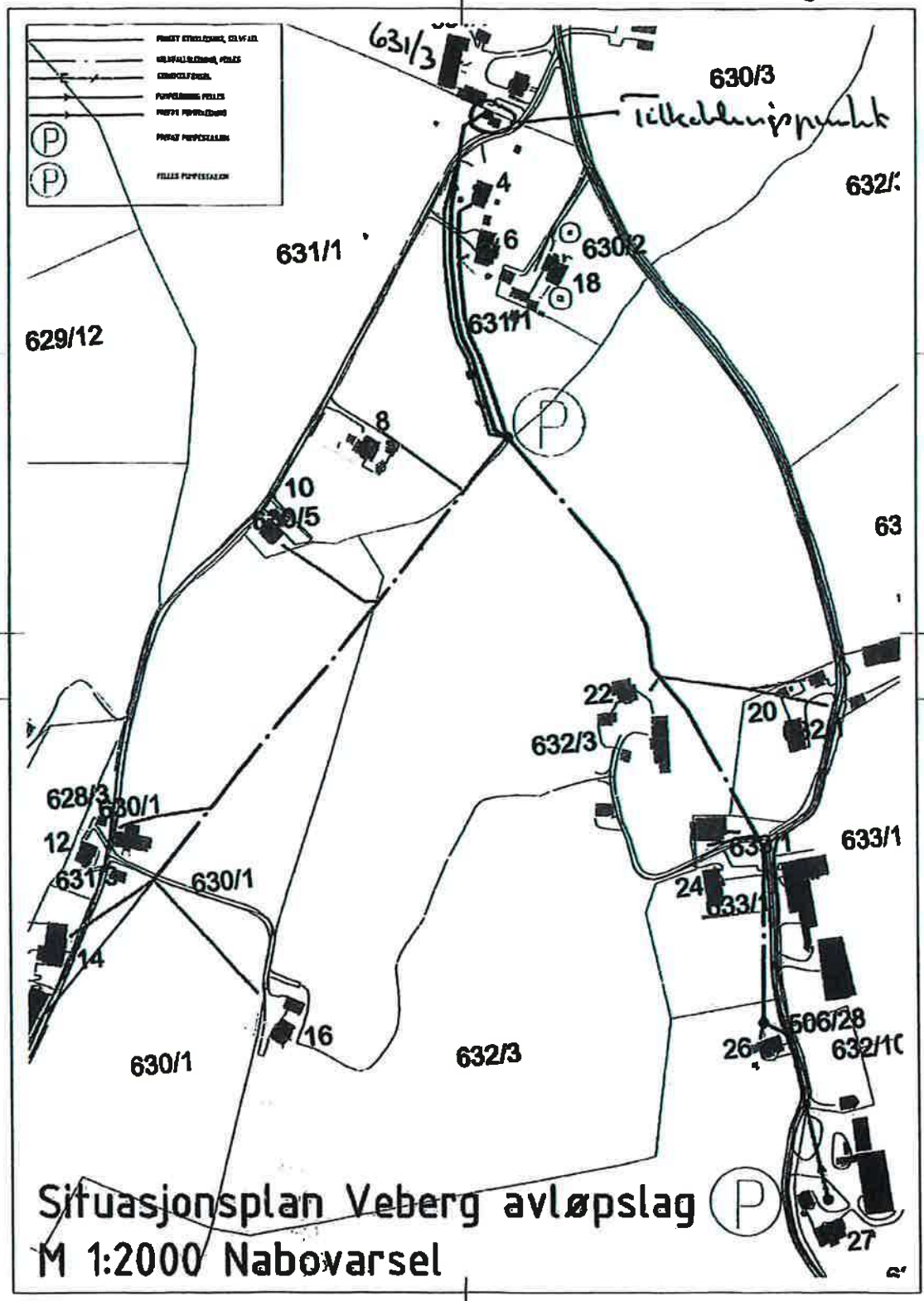
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift[8]
Fredrikstad, 02.04.2020	Anita Weberg-Larsen Anita Weberg-Larsen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Bilag 1.



02.04.2020
Anita Weberg-Larsen

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vebergveien 8, 1659 TORP
Gnr/Bnr: 631/10/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-06-10

N

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



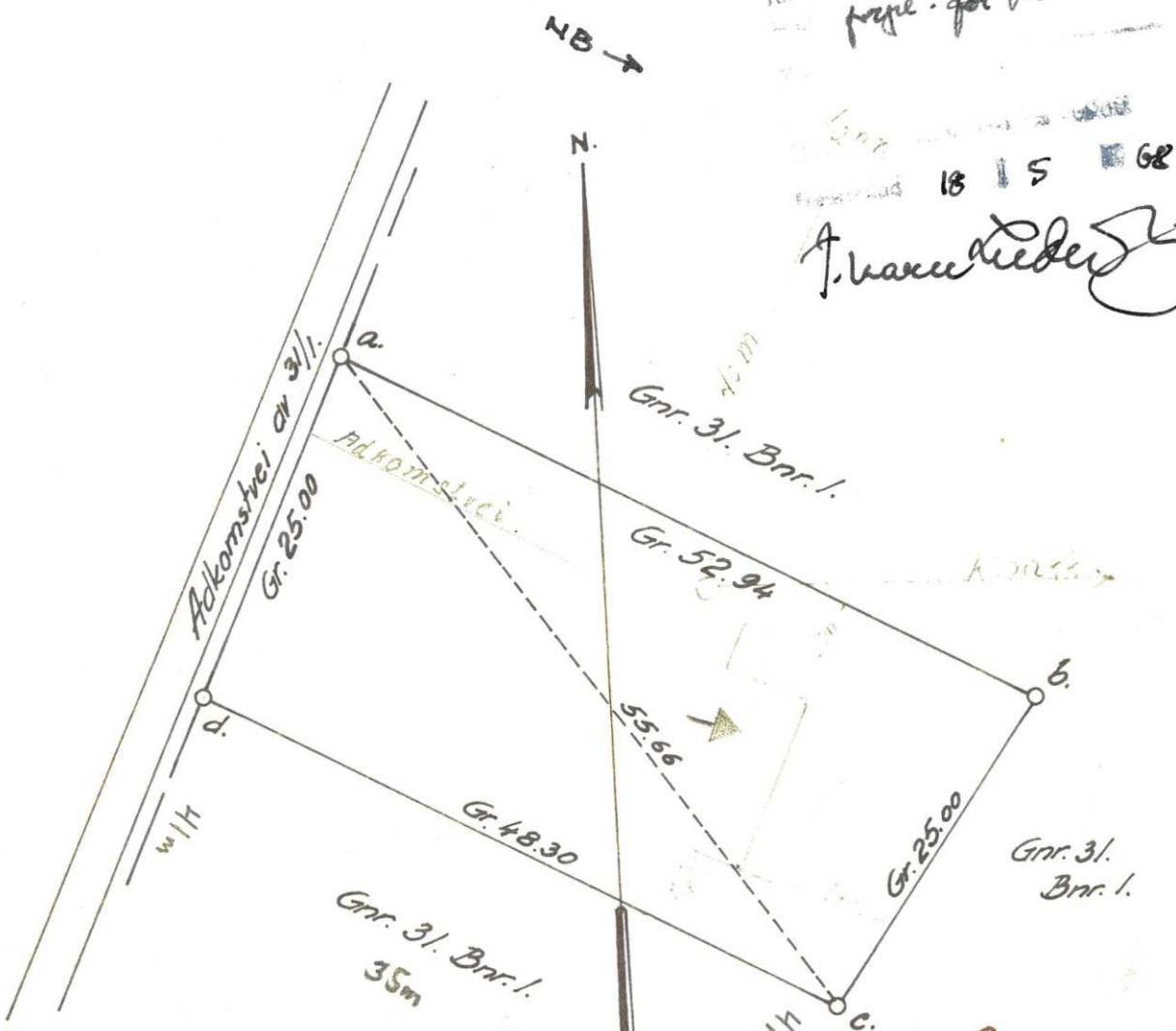
Kart over parsell „Gullstad" fraskilt „Veberg vestre" Gnr. 31. Bnr. 1. ved skyldedelingsforretning 23 novbr. 1967. H.W.

Godkjennes for tinglysning

prøge - for banken

18 | 5 | 68

T. Hanne Lieberg



INNGANGEN KOMMER NU PÅ ØSTSIDEN OG STUA FÅR VINDER MOT SYDVEST OG NORVEST. DETTE ER EN GREI BELIGGENHET

15.6.68 T. Hanne Lieberg

15.6.68

ORIENTERINGEN AV HUSET ER GREIT ~~IDET HUSET ER SPEILVENDT I FORHOLD TIL BYGGETEGNINGENE SLIK AT STUA FÅR VINDUER MOT SYDØST OG SYDVEST.~~

T. Hanne Lieberg

Statens distriktslandmåler

Arendal

Målestokk 1:500	Selger: Ole Bossum 31/1.	Borge Oppmålingsvesen.
Areal - 1259.4 m²	Kjøpere: Astrid & Ragnar Olsen.	Sellebakk 23 novbr. 1967. H.W.

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 631	**Bnr:** 10	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Vebergveien 8		
Areal:	93.6 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 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 410 - Krav vedr. infrastr., H410 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

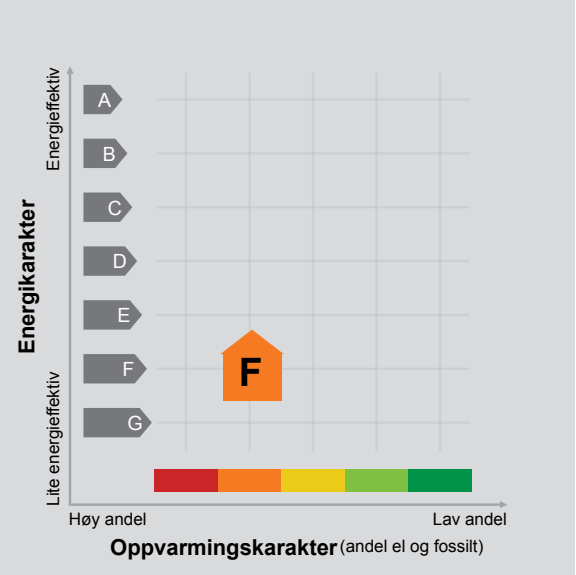
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan være feil og mangler ved registrert 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.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 18.06.2025

ENERGIATTEST

Adresse	Vebergveien 8
Postnummer	1659
Sted	TORP
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	631
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193845762
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-140711
Dato	26.06.2025



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)

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Montering tetningslister**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Slå el.apparater helt av**

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	1968
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	191
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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: 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 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: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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.

Vebergveien 8

SKOLER

Årum skole (1-7 kl.) 146 elever, 9 klasser	19 min 1.8 km
Borge skole (1-10 kl.) 143 elever, 12 klasser	5 min 4.9 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 26 klasser	8 min 7.3 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	11 min 6.9 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	14 min 8.3 km

SPORT

Borgar banen	3 min
Årum skole	20 min
SKY Fitness Torp	5 min
InterPadel Sarpsborg	8 min

VARER/TJENESTER

AMFI Borg	7 min
Sørlie Torget	8 min
Vitusapotek Borg	8 min
Vitusapotek Tune	8 min
Sarpsborg Vinmonopol	11 min
Østsiden Vinmonopol	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Veberg Linje 2, 101	6 min 0.6 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	11 min 6.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

BARNEHAGER

Gråtass barnehage Fagen (1-5 år) 46 barn	6 min 4.2 km
Gråtass barnehage AS Avd Torp (1-5... 102 barn	6 min 4.7 km
Kjølstad barnehage (0-5 år) 62 barn	8 min 5.5 km

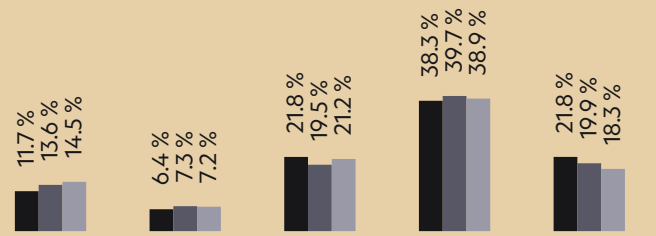
DAGLIGVARE

Rema 1000 Årum	4 min
Kiwi Årum	4 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

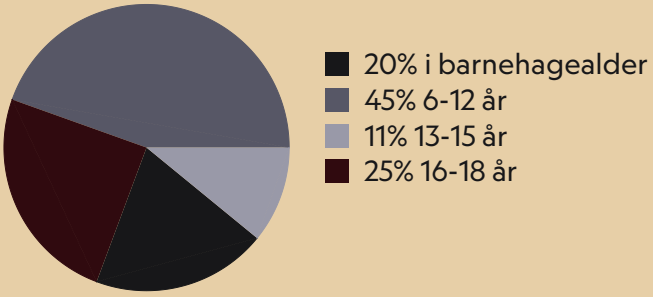
Rema 1000 Årum	4 min
Kiwi Årum	4 min

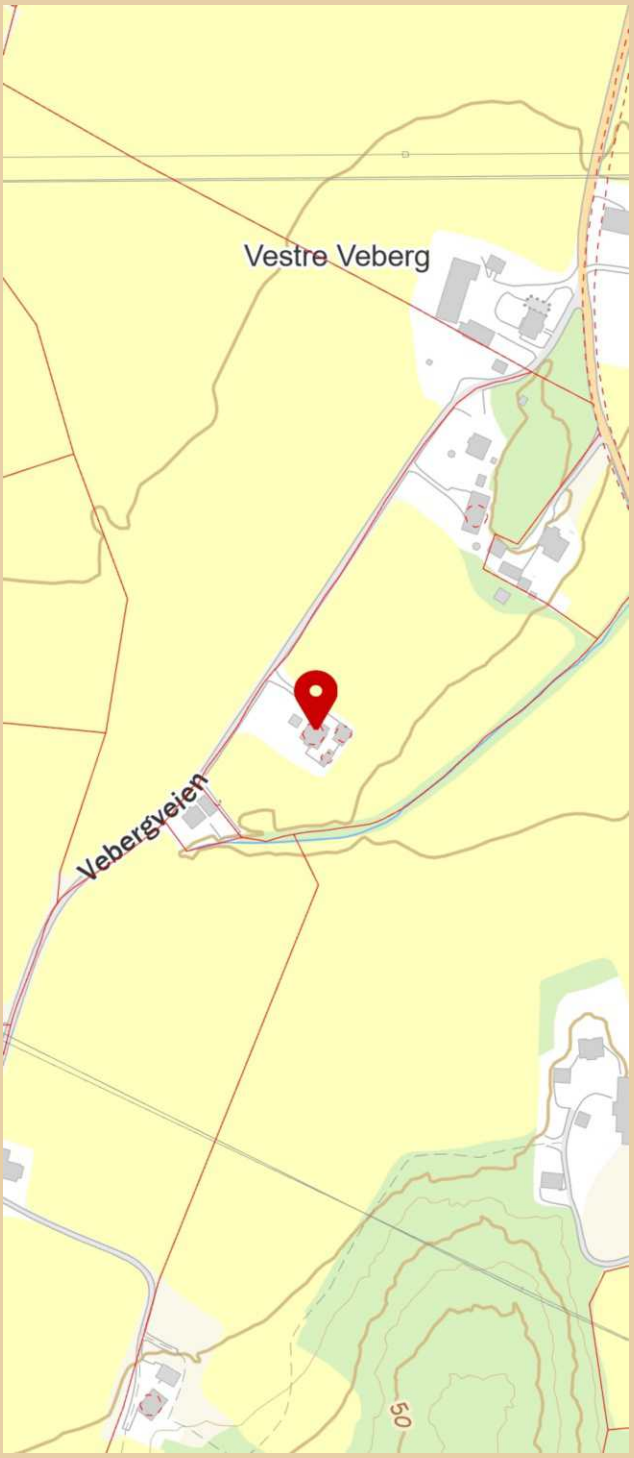
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tofteberg	360	161
Kommune: Fredrikstad	83 891	38 212
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Vebergveien 8, 1659 Torp
Gnr. 631, Bnr. 10, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
193250125

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Thor-Martin Frøyland

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 484 07 070

E-post: thor-martin.froyland@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.
