PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

TORPEBERGVEIEN 12B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

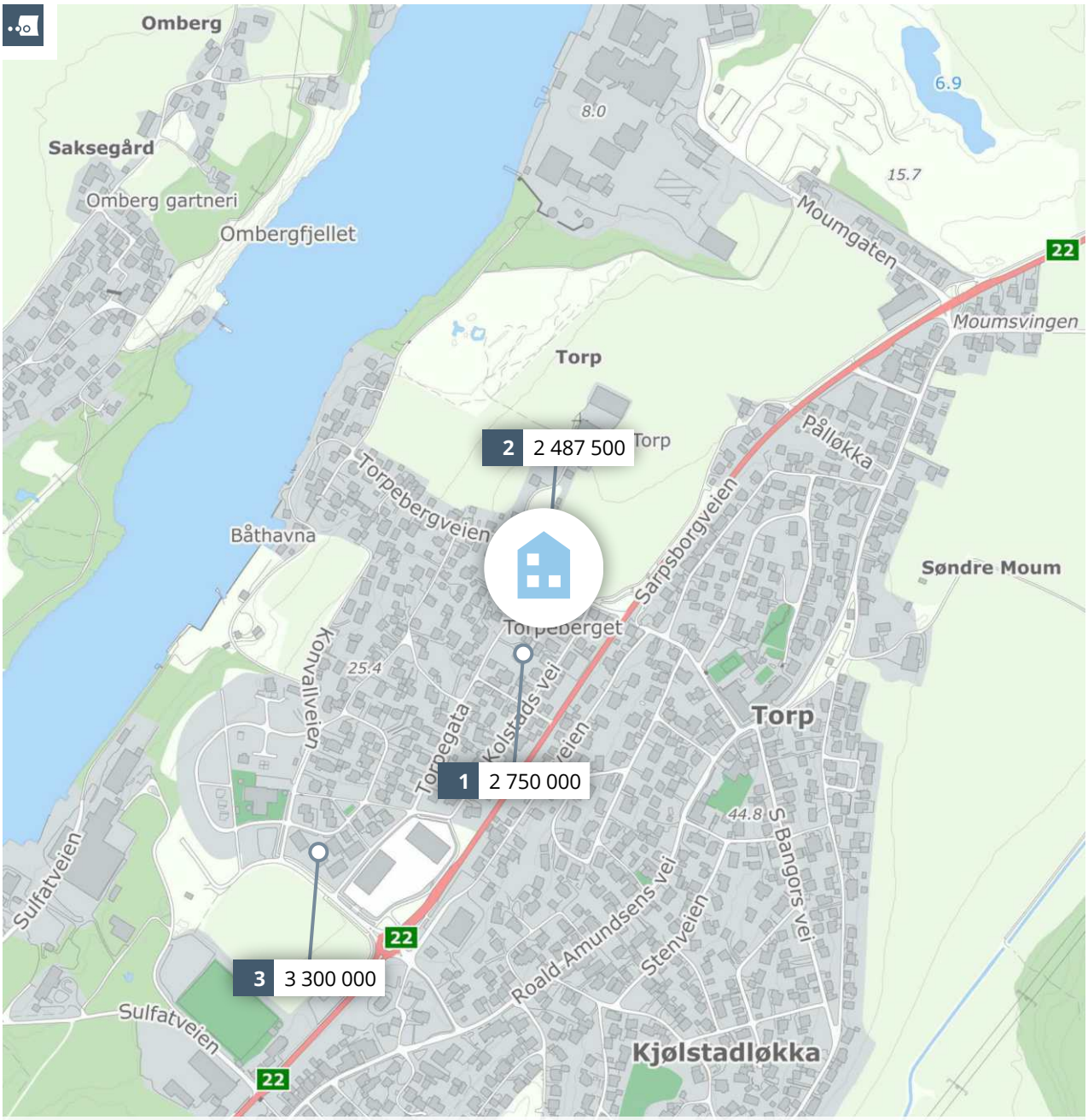
Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TORPEBERGVEIEN 12 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 07.11.2025

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: Ole Christian Arntsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Torpebergveien 12 B, 1658 TORP

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1920

GNR 615 BNR 1 FNR 54 SNR 1 KOMMUNE 3107
FREDRIKSTAD GRUNNKRETS TORPEBERGET

Verdivurdert til

2 800 000

86 250	2 886 250	31 372
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	92 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1920

Fellesutgifter	2 500
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Torpegata 28 68 m² 1950 2. etg 2 sov	12.08.2022	2 750 000	**2 750 000**	0	2 750 000	**40 441**
2 Torpebergveien 12 C 60 m² 1920 2. etg 2 sov	04.11.2025	2 400 000	**2 400 000**	87 500	2 487 500	**41 458**
3 Olav Torpbuen 4 A 90 m² 2012 1. etg 2 sov	26.03.2025	3 450 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**36 667**

En stor, flott selveierleilighet med masse plass. Her får du en stor, delvis åpen stue/kjøkkenløsning og 2 store soverom i tillegg til etsom er litt mindre (totalt 3 soverom).

Kjøkkenet er av nyere dato og det er delikate, tidsriktige overflater og farger i alle rom.

Det er kort gangavstand til barneskole og fin sykkelavstand til nærmeste ungdomsskole. I tillegg bor du i nærheten av butikk. Kollektivtilbudet er bra, med hyppige bussavganger til både Fredrikstad sentrum og Sarpsborg sentrum. Med bil er det kun 4 minutter til påkjøringen til E6 og til Østfolds største arbeidsplass, sykehuset på Kalnes bruker du kun 12 minutter.

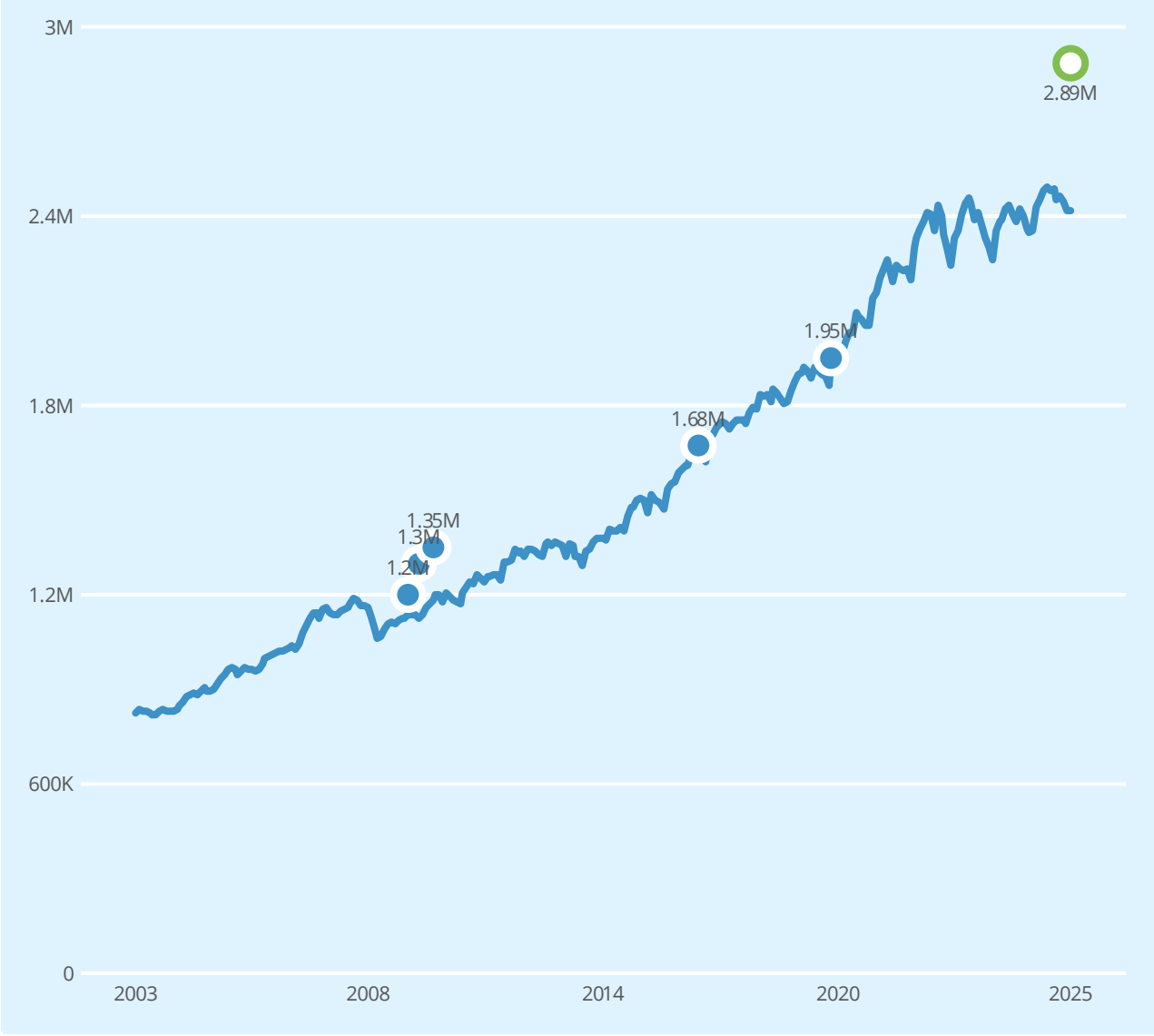
Kort oppsummert
- Selveier med lave felleskostnader (kr 2.500,-/mnd)
- Mye plass
- 3 soverom
- Varmepumpe
- Varmekabel på bad
- Stor og delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken
- Rikelig med parkering

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.01.2020	21.01.2020	02.04.2020	1 950 000	1 950 000	0	1 950 000	1
17.06.2016	14.10.2016	05.12.2016	1 755 000	1 675 000	0	1 675 000	
12.03.2010	22.04.2010	20.07.2010	1 350 000	1 350 000	-	1 350 000	
21.12.2009		21.12.2009	-	1 300 000	-	1 300 000	
24.06.2009		01.09.2009	1 400 000	1 200 000	-	1 200 000	

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

Leiligheter til salgs i 1658 TORP nå

9
leiligheter til salgs

2.3M
2 219 000 Prisantydning i snitt
2.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
81
dager

Leiligheter solgt i 1658 TORP siste 12 mnd

11
leiligheter solgt

2.6M
2.5M
2.4M
2 301 000 Prisantydning i snitt
2 201 000 Salgspris i snitt
2.1M
2.0M

Solgt i snitt i løpet av
49
dager

for 6.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

49 543 FREDRIKSTAD kommune i snitt siste 12 mnd

42 454 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

31 372 Torpebergveien 12 B
Totalpris 2 886 250

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet (i småhus)
Torpebergveien 12 B
1658 Torp



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 06/11/2025

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:615, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Maria Lyvor
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1920
Tomt:	Felles festet 687 m²
Kommune:	Sarpsborg (3105)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Maria Lyvor
Befaringsdato:	24.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Mindre kupert tomt med asfaltert parkeringsplass. Grus, plenarealer og varierende beplantning for øvrig på tomten.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur av naturstein, betong og tegl. Under 1.etasje er det dels krypkjeller uten tilkomst og dels kjeller med støpt gulv og lav takhøyde. Yttervegger er oppført i eldre trekonstruksjoner og kledd med stående panel utvendig. Ukjent mengde og utførelse for eventuell isolasjon. Vinduer med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2025. Ytterdør med glass fra 2008. Etasjeskiller konstruert i tre. Saltak-konstruksjoner for yttertak med arker. Taket er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten har et eldre og dels ufagmessig utført bad som kan påregnes rehabilitert. Øvrige innvendige overflater og kjøkken har blitt pusset opp og fornyet i senere tid og fremstår funksjonelt, men med varierende utførelse.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
-Luft til luft varmepumpe
-Elektrisk gulvvarme på badet.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarsler montert.
-Brannslukningsapparat plassert i bod.
-Bygningen er ikke inndelt i brannceller etter gjeldene krav i teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Basert på utett skille mot trapp/gang fra boden i denne leiligheten.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgiver
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Tinglyst seksjonering
Eiendomsverdi.no
Boligmappa.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

ENTRÉ 1,8m²: malt panel/mdf-plater, mdf-panel, laminat
GANG 7,7m²: mdf-plater, mdf-panel, laminat
SOVEROM VED ENTRÉ 10,5m²: tapet, slett hvitmalt, laminat
BOD 2,8m²: trefiberplater, panel, laminat
KJØKKEN 15,3m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM VED KJØKKEN 14,3m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
STUE 23,9m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
BAD 4,4m²: våtromstapet, mdf-panel, fliser
SOVEROM VED STUE 6,5m²: tapet, slett hvitmalt, 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.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av leiligheten i forbindelse med salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2009:
-Omgjøring av bygningen til firemannsbolig og inndeling av leiligheten til slik den fremstår i dag.

2016:
-Skiftet taktekking og tilhørende deler. Utført i regi av sameiet.

2020:
-Dagens kjøkkeninnredning ble montert. Utført på egeninnsats.
-Sparket og malt overflater kjøkken, stue og hovedsoverom. Lagt laminatgulv. Ny belistning. Utført på egeninnsats.

2023:
-Malt overflater på de fleste vegger. Utført på egeninnsats.
-Lagt våtromtapet utenpå eldre fliser på badet. Utført på egeninnsats.
-Montert varmepumpe. Dokumentasjon fra Sarpsborg El-installasjon AS fremvist.

2025:
-Skiftet vinduer. Utført i regi av sameiet. Dokumentasjon fra TAT Byggrenovering AS fremvist.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FELLESKOSTNADER:
2500 kr. pr. md.

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
Leilighet 1.etg	92				89	3
SUM BYGNING	92				89	3
SUM BRA	92					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

LEILIGHET 1.ETASJE: entré, gang, kjøkken, bad, stue, 3 soverom, bod.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,36-2,49 meter.

TBA:
-Felles inngangsparti er ikke medregnet som TBA for denne boligen.

KJELLER:
-Det disponeres areal for lagring i kjeller. Rommet har lav takhøyde (under 1,90) og er ikke medregnet som BRA-e

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

KRYPKJELLER/KJELLER:
-Det er krypkjeller under deler av boligen og denne har ingen tilkomst for inspeksjon. Krypkjeller er erfaringsmessig et område med risiko for fuktproblemer og skadedyr.
-Det er ikke tegn til at det er gjort tiltak med drenering og utvendig fuktsikring. Terreng mot muren har ikke godt fall for bortledning av vann og vann fra taknedløp slippes ut på terreng nære muren. Dette sammen med begrenset ventilering gir økt risiko for fuktige forhold og følgeskader.
-Krypekjeller/kjeller er en del av flere boligers fellesareal.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Vekslende vær på befaring. Dels regnvær. Bolig bebodd og normalt møblert.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Maria Lyvor, Jostein Mathisen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

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

06/11/2025



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er lagt våtromstapet utenpå eldre fliser på vegger. Mdf-panel i taket.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil over servant
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:
-Våtromstapet er noe ufagmessig utført. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Denne kapsler også inn flislagt sjikt mellom membran og tapet og kan føre til muggvekst og soppdannelser mellom sjiktene.
-Det er noe misfarging i himling. Dette materialet er lite fuktbestandig. Mangelfull ventilering er ofte medvirkende årsak.
-Avtrekksviften fungerer ikke og det er ikke tilluft fra tilstøtende rom. Mangelfull ventilering kan føre til fuktskader over tid.

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

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

Fliser på gulvet. Sluket er plassert under dusjkabinett.

Merknader:
-Enkelte fliser har avskallinger og er dels løse og fuger har stedvis misfarging og påbegynt oppsprekking. Forventet brukstid kan anses å være passert.
-Flere punkter på gulvet ligger lavere enn sluket og bruk- og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. Stedvis misfarging tilsier at dette har forekommet.
-Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut av rommet ved dør og risikoen for dette er til stede.
-Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.1.3

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-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

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Slukets plassering vanskeliggjør jevnlig rengjøring og dette øker risikoen for at sluket tettes.
-Våtromstapet er noe ufagmessig utført. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Denne kapsler også inn flislagt sjikt mellom membran og tapet og kan føre til muggvekst og soppdannelser mellom sjiktene.
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket.
-Det kommer rillede rør opp av gulvet og det finnes ikke typegodkjente mansjetter som sikrer tett overgang mellom membran og disse. Dette gir risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Tegn til utettheter ved rørene.
-Rehabilitering av badet kan påregnes basert på overnevnte forhold og øvrige påviste avvik.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2009

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

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

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

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut.

-Innredning med slette fronter
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri
-Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin

Merknader:
-Kjøkkeninnredning fra 2020 fremstår funksjonell, men med noen ufagmessige detaljer.
-Stedvis avskallinger på sokler og laminatgulv øker risikoen for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Tegn til litt svelling i gjæring på benkeplaten da denne ikk er helt tett.
-Knirk i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv. Kjøkkeninnredning som står på laminatgulv kan også være medvirkende da gulvet ikke ligger flytende.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger opplyses å ha blitt fornyet som egeninnsats mellom 2020 og 2023.

Merknader:
-Stedvis synlig heng i himlinger og merkbart ujevnt gulv. Stedvis glipper mellom lister og underlag. Årsak er alder på underliggende konstruksjoner og manglende oppretting.
-Knirk og fjæring i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv. Utette skjøter i laminatgulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2025. Ytterdør med glass fra 2008.

-Ok funksjon ved åpning/lukking av vinduer.
-Nyere vinduer fremstår med karmer/rammer i ok stand.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Vinduenes plassering i flukt bak kledning, samt beslag som ikke har oppbrett og stedvis ikke ligger tett mot vannbrett gir økt risiko for vanninntrenging over tid. Monteringen avviker fra dagens anbefalinger, men følger fasadens opprinnelige estetikk.
-Ytterdør tar i karm/terskel ved åpning/lukking og trenger justering. Døren har også overflateslitasje. Skade på tettelister kan føre til trekk og varmetap.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i plast og støpejern. Oppdragsgiver opplyser at det kan antas at vann- og avløpsrør er fra 2009. Eldre støpejernsrør i kjellergulv er eldre.

-Stoppekran er plassert på bad og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut på våtrom.
-Stakeluker påvist i kjeller. Lufting av avløp kunne ikke kontrolleres.

Merknader:
-Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da alle rør ikke er ført til fordelingsskap med avløp til våtrom samt at det ikke er benyttet veggbokser eller endetetting ved alle tilkoblingspunkter. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på konstruksjoner kan oppstå. Rør i kjeller ligger utenfor systemet og på kjøkken mangler endetetting/veggbokser.
-Det er ikke dokumentert at endringer gjort på anlegget ved fornyinger i senere tid er utført av rørlegger. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for lekkasjer.
-Eldre avløpsrør av støpejern som dels ligger i kjeller gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør er også økt. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. 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.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2008. Plassert i kjeller.

Merknader:
-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende og ved eventuelle lekkasjer så kan det oppstå fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner

TG 3 6.3 Ventilasjon

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tilførsel av friskluft via åpning av vinduer. Defekt avtrekksvifte på badet.

Merknader:
-Det mangler ventil for tilførsel av friskluft i og åpning av vinduer/dør er tidvis nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling slik at kvaliteten på inneluften ikke reduseres
-Avtrekksvifte på badet fungerer ikke. Det er viktig at rom med tidvis høy tilførsel av fuktig luft har avtrekk. Badet har heller ikke tilluft fra tilstøtende rom.
-Manglende ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 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 2017

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent årstall

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.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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.

Sikringsskap og automatsikringer av ukjent alder. 8 kurser inkludert hovedsikring. Hovedsakelig utenpåliggende anlegg, samt noe skjult.

Samsvarserklæring fremvist for:
.Oppretting etter el-kontroll. Bytte trakt for inntakskabel, innsending av tilsynsrapport og etablere nytt jordspyd. Utført av Elisenberg Elektro AS, datert 27.02.2020.
-Opplegg til varmepumpe. Utført av Sarpsborg El-installasjon AS, datert 03.01.2023.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Det ble sist utført kontroll i Torpebergveien 12B i anlegg med målernummer 26944447 den 11.01.2017.
-Sak fra den gang er avsluttet fra vår side.

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 ukjent, men leiligheten ble innredet rundt 2009 uten at det foreligger dokumentasjon.
-Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av el-anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Det er fremvist plantegninger fra tinglyst seksjonering og dagens planløsning og bruken av rommene samsvarer med disse tegningene.
-Inndeling av bolig, planløsning og bruk av rom samsvarer ikke med tegninger fra byggesaksarkivet. Det finnes kun tegning for 1.etasje og ikke fasadetegninger, snitt eller plan for 2.etasje.
-Bygningen ser ikke ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunkte. Dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport.
-Avvik fra tegninger og byggesaksdokumenter bør avklares med kommunens byggesaksavdeling

FERDIGATTEST:
-Det finnes ikke ferdigattester eller midlertidige brukstillatelser for tiltak på eiendommen. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

-Våtromstapet er noe ufagmessig utført. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Denne kapsler også inn flislagt sjikt mellom membran og tapet og kan føre til muggvekst og soppdannelser mellom sjiktene.
-Det er noe misfarging i himling. Dette materialet er lite fuktbestandig. Mangelfull ventilering er ofte medvirkende årsak.
-Avtrekksviften fungerer ikke og det er ikke tilluft fra tilstøtende rom. Mangelfull ventilering kan føre til fuktskader over tid.

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Kjøkkeninnredning fra 2020 fremstår funksjonell, men med noen ufagmessige detaljer.
-Stedvis avskallinger på sokler og laminatgulv øker risikoen for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Tegn til litt svelling i gjæring på benkeplaten da denne ikk er helt tett.
-Knirk i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv. Kjøkkeninnredning som står på laminatgulv kan også være medvirkende da gulvet ikke ligger flytende.

3.1 Andre rom

-Stedvis synlig heng i himlinger og merkbart ujevnt gulv. Stedvis glipper mellom lister og underlag. Årsak er alder på underliggende konstruksjoner og manglende oppretting.
-Knirk og fjæring i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv. Utette skjøter i laminatgulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende

4.1 Vinduer og ytterdører

-Ytterdør tar i karm/terskel ved åpning/lukking og trenger justering. Døren har også overflateslitasje. Skade på tettelister kan føre til trekk og varmetap.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da alle rør ikke er ført til fordelingsskap med avløp til våtrom samt at det ikke er benyttet veggbokser eller endetetting ved alle tilkoblingspunkter. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på konstruksjoner kan oppstå. Rør i kjeller ligger utenfor systemet og på kjøkken mangler endetetting/veggbokser.
-Det er ikke dokumentert at endringer gjort på anlegget ved fornyinger i senere tid er utført av rørlegger. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for lekkasjer.
-Eldre avløpsrør av støpejern som dels ligger i kjeller gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør er også økt. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. 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.

6.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende og ved eventuelle lekkasjer så kan det oppstå fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Enkelte fliser har avskallinger og er dels løse og fuger har stedvis misfarging og påbegynt oppsprekking. Forventet brukstid kan anses å være passert.
-Flere punkter på gulvet ligger lavere enn sluket og bruk- og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. Stedvis misfarging tilsier at dette har forekommet.
-Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut av rommet ved dør og risikoen for dette er til stede.
-Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.1.3

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Våtromstapet er noe ufagmessig utført. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Denne kapsler også inn flislagt sjikt mellom membran og tapet og kan føre til muggvekst og soppdannelser mellom sjiktene.
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket.
-Det kommer rillede rør opp av gulvet og det finnes ikke typegodkjente mansjetter som sikrer tett overgang mellom membran og disse. Dette gir risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Tegn til utettheter ved rørene.
-Rehabilitering av badet kan påregnes basert på overnevnte forhold og øvrige påviste avvik.

6.3 Ventilasjon

-Det mangler ventil for tilførsel av friskluft i og åpning av vinduer/dør er tidvis nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling slik at kvaliteten på inneluften ikke reduseres
-Avtrekksvifte på badet fungerer ikke. Det er viktig at rom med tidvis høy tilførsel av fuktig luft har avtrekk. Badet har heller ikke tilluft fra tilstøtende rom.
-Manglende ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250210

Selger 1 navn
Maria Lyvor

Gateadresse
Torpebergveien 12B

Poststed	Postnr
TORP	1658

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DnB fremtind

Polise/avtalenr.: 23830644

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

Beskrivelse: Det er små mosaikkfliser. Noen av disse små firkantene er løsnet og falt av. Kjenner ikke til andre feil.

Document reference: 193250210

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pipen er tettet igjen og kan ikke brukes. Dette ble gjort før jeg overtok. Jeg kjenner ikke til ytterligere informasjon om dette.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er observert små hull/ sprekker i grunnmuren under huset. Ikke kjent med om dette har utviklet seg. Det er noe skjevhet i enkelte gulv. Det er noe høydeforskjeller mellom enkelte gulvflater i leiligheten.

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 tidligere vært mus i krypkjelleren. Skadedyrfirma har opplyst at dette skyldes åpninger i grunnmuren. Mus kom inn via rørovergang til leilighet. Noe tetting er utført ved grunnmur og i krypkjelleren. Tetting er utført ved rørovergang ved kjøkkenet, men jeg kjenner ikke til om dette har løst problemet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Arbeid på el-anlegg utført av elisenberg elektro. Varmepumpe installert, utført av Sarpsborg elinstallasjon.

Arbeid utført av: Elisenberg elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sluttkontroll utført av Elisenberg elektro as i forbindelse med arbeid på el anlegg. Kontroll gjaldt kun den delen av anlegget som ble endret.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250210

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt ny takstein. Bygd vindskier, toppbord med beslag over, takrenner, beslag til takrenner, nedløp, stigetrinn, snøfangere, satt pipebeslag. Utført i 2016
Arbeid utført av	Arnold bygg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har tidligere vært mus i krypkjelleren. Skadedyrfirma har opplyst at dette skyldes åpninger i grunnmuren. Mus kom inn via rørovergang til leilighet. Noe tetting er utført ved grunnmur og i krypkjelleren. Tetting er utført ved rørovergang ved kjøkkenet, men jeg kjenner ikke til om dette har løst problemet.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250210

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: 193250210

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

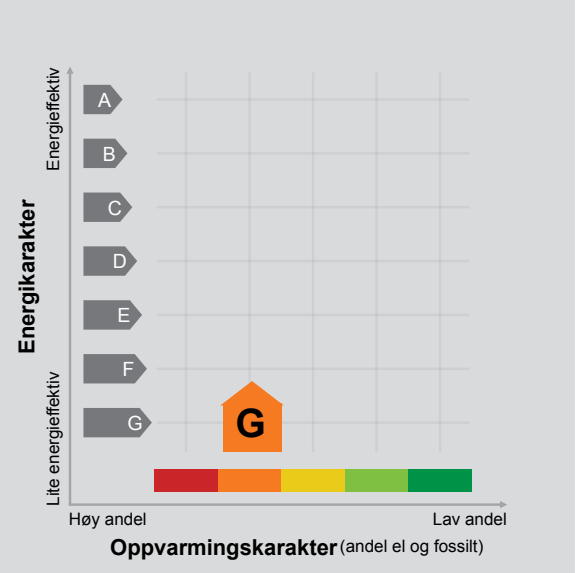
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Lyvor	6b9b55aeffe0a4e2510fb5ff45b4ce7d0484eb67	31.10.2025 23:26:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250210

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Torpebergveien 12B
Postnummer	1658
Sted	TORP
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	615
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	54
Bygningsnummer	146868568
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-187885
Dato	07.11.2025



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)

- Etterisolering av yttervegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Luft kort og effektivt
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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:	Firemannsbolig
Byggeår	1920
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: 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 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 16: 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 17: 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 utendørs

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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-10-31

N

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



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

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	20.01.2009	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
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
MARIA LYVOR		F - Fester	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		
SE - Seksjonering	20.01.2009	20.01.2009	Jnr 24/2008	

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

Bygninger

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

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

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

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	91.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Torpebergveien	12B		1658 TORP

Grunnkart

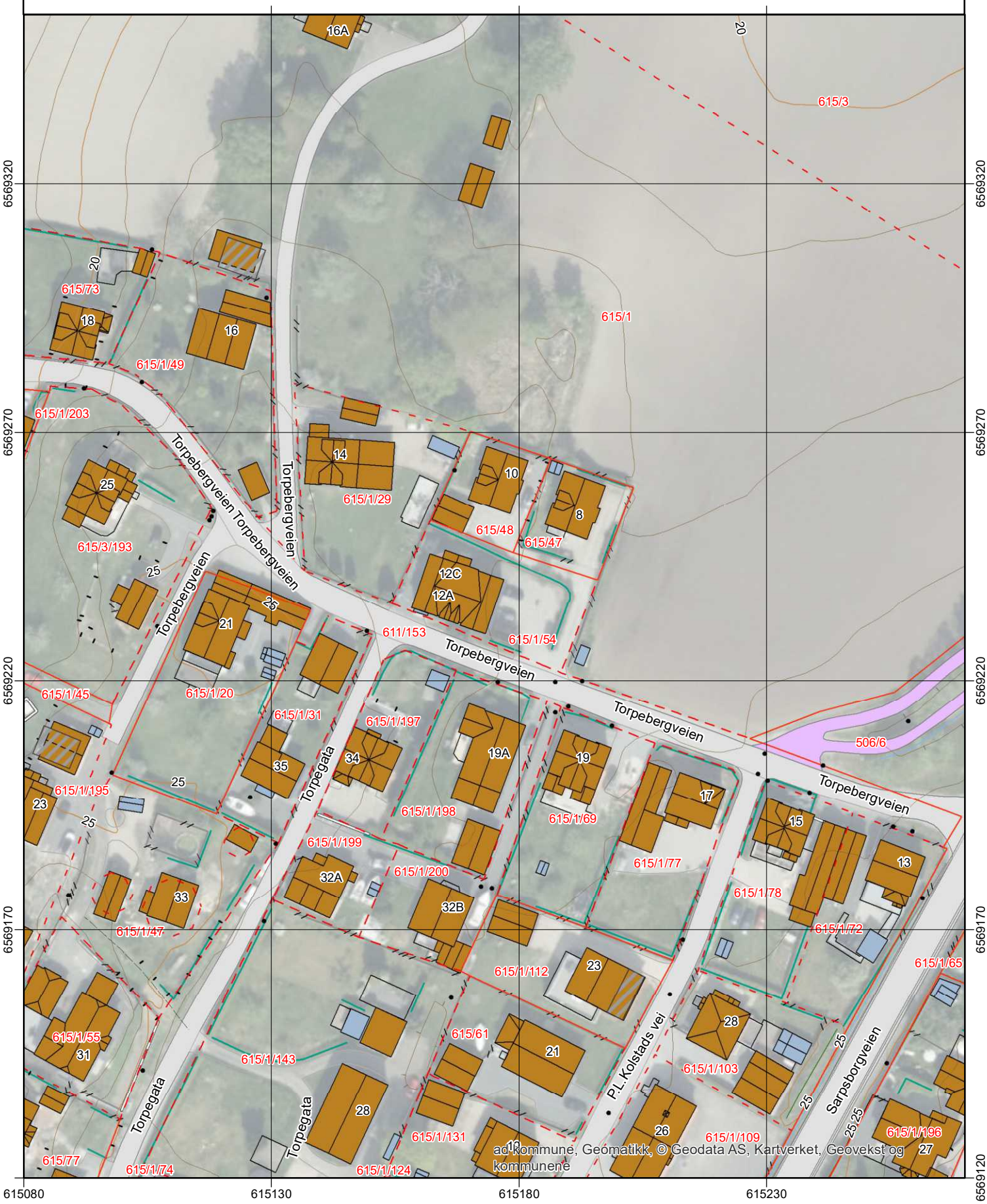
FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-31

N

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



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

Oversiktskart

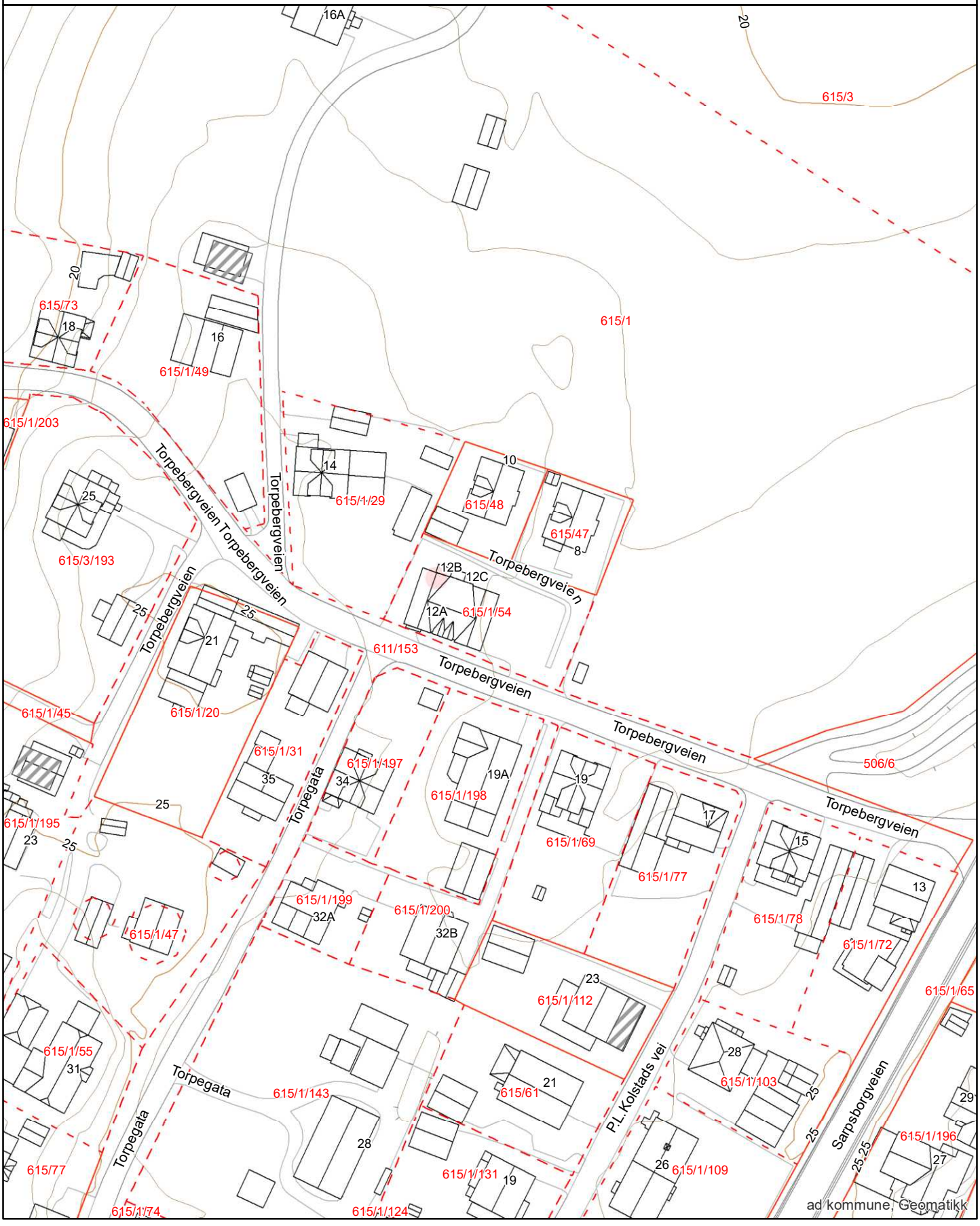
FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-31

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

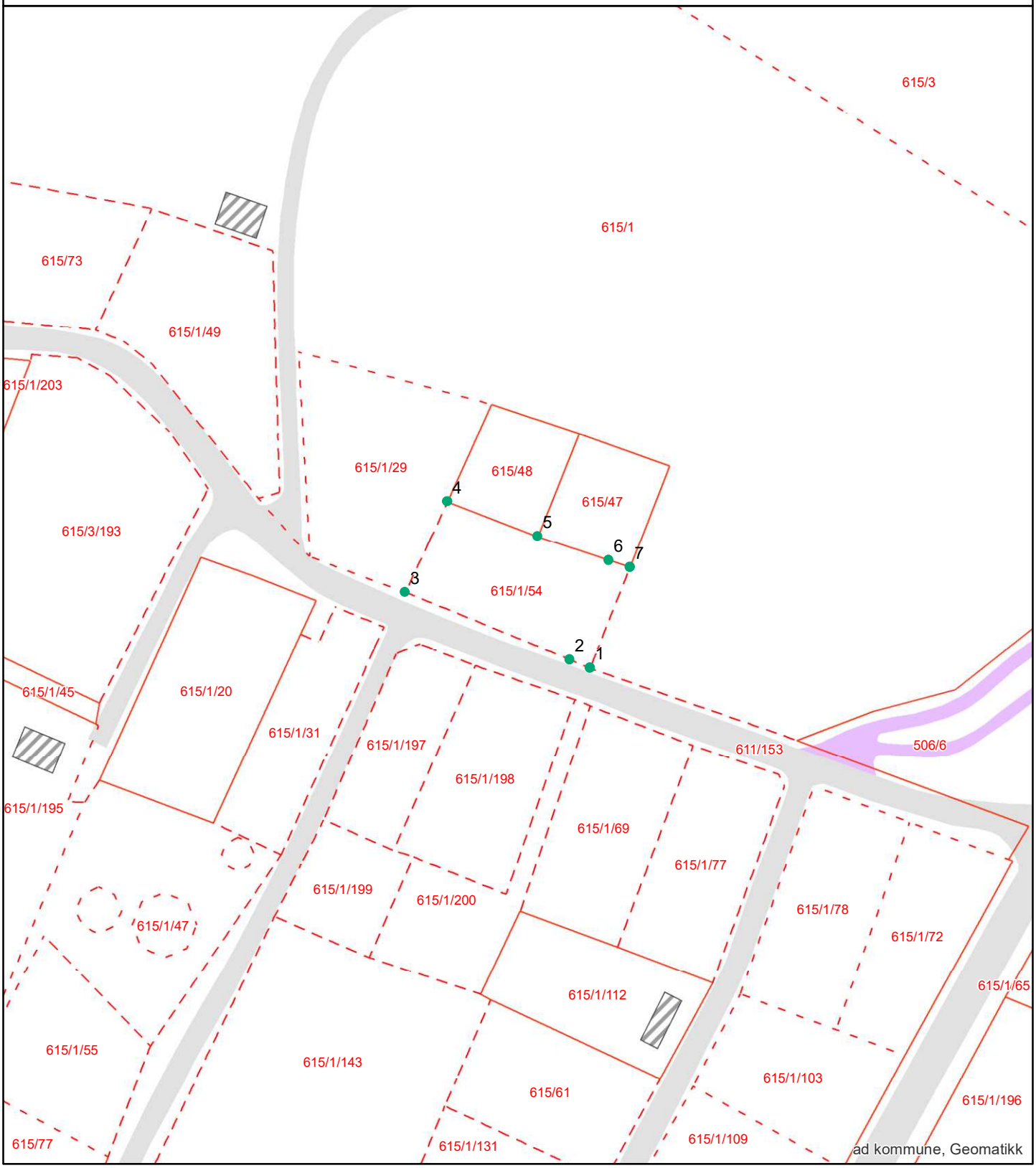
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-31

N

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Grensepunktrapport

Rapportdato : 31.10.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 3. november 2025

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

Gjelder eiendom:

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

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 31.10.2025

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

Eiendomsrapport for 615 / 1 / 54 / 1

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

ÅRSMØTEPROTOKOLL FOR EIERSEKSJONSSAMEIET FOR TORPEBERGVEIEN 12

Org.nr. 912 310 779

Dato: 27.05.2025
Sted: Torpebergveien 12B

Tilstede:

- Jørgen Sjø Hansen
- Torunn Elisabeth Eilert
- Maria Lyvor

Møteleder: Maria Lyvor

Protokollfører: Maria Lyvor

SAK 1: BEDRIFTSLÅN I SAMEIET

Vedtak:
Sameiet eierseksjonssameiet for torpebergeveien org.nr. 912 310 779 har i dag vedtatt å ta opp lån i DNB Bank ASA, på opptil kr 350 000 for rehabilitering/ nødvendig oppgradering av huset.
Lånets løpetid skal være på 8 år.

SAK 2: ØKNING AV FELLESUTGIFTER

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

Dette er dermed de nye fellesutgiftene for hver seksjon i sameiet:
Torpebergveien 12A: 1764 kr per måned
Torpebergeveien 12B: 2503 kr per måned
Torpebergveien 12C1: 2021 kr per måned
Torpebergveien 12C2: 2052 kr per måned

SAK 3: VALG AV NYTT STYRE

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

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

SAK 4: VEDLIKEHOLD AV SAMEIETS FASADE

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

SAK 5: VEDLIKEHOLD AV SAMEIETS UTEOMRÅDER

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

ANNET.

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

BUDSJETT 2024

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

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

BUDSJETT 2025

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

Saldo pr. 27.05.2025: kr 66 848.

Møtet ble hevet kl. 19.30

Torp, 27.05.2025

Signaturer:

Maria Lyvor
(Møteleder)

Jørgen Sjø Hansen
(Møtedeltaker)

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 615/1/54/1

Eierrepresentant: Lyvor Maria

Regningsmottaker: Lyvor Maria

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

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

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
146868568	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		91

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
LYVOR MARIA	TORPEBERGVEIEN 12B	1658 TORP	1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.12.2025	1/4	0	kr 117,00
1103	RENOVASJON - 360 L	1,00 360 l	kr 5 654,00	01.12.2025	1/4	0	kr 1 767,00
60	ESkatt Bolig	847 300,00 0/00	kr 3,20	01.12.2025	1/1	0	kr 2 711,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.12.2025	1/1	0	kr 3 478,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.12.2025	1/1	0	kr 6 661,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.12.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.12.2025	1/1	0	kr 2 394,00

kr 18 599,00

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

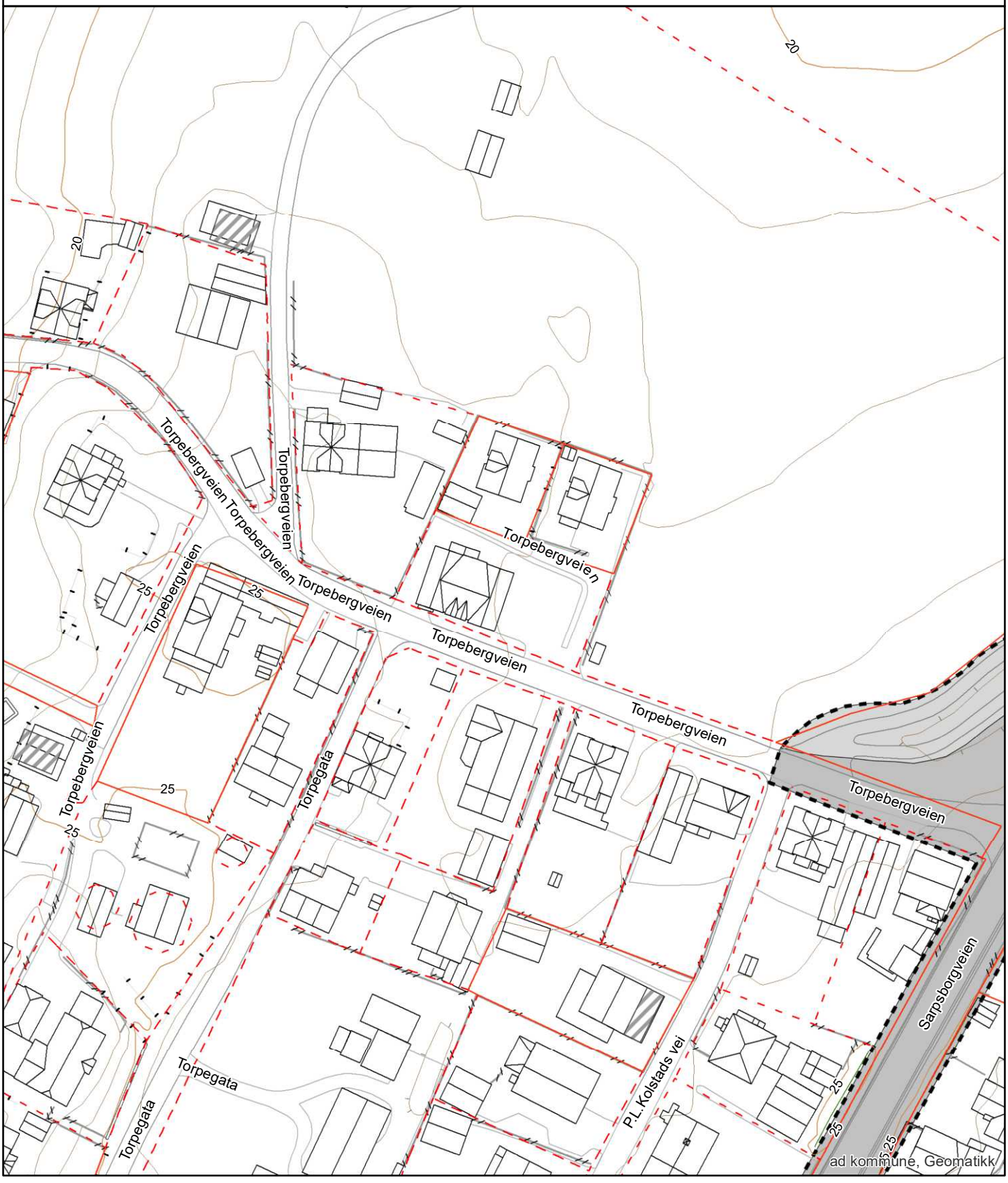
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-31

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.
Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

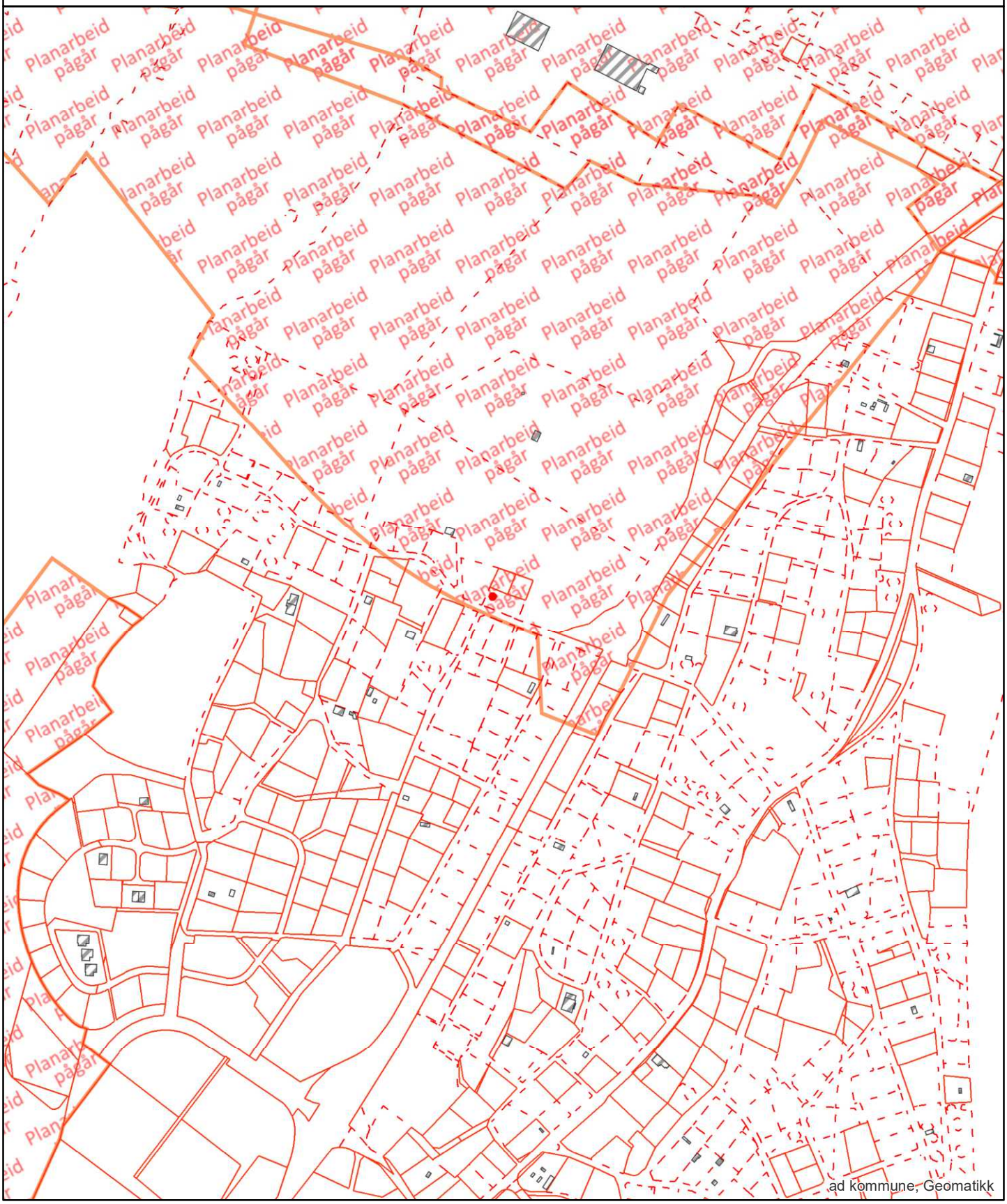
Adresse: Torpebergveien 12B, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 615/1/54/1

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-10-31

N

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

Planident: 1234
Plannavn: Ny bru Omberg - Torp



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

- BA – Bebyggelse og anlegg
- B – Boligbebyggelse
- FR – Fritidsbebyggelse
- S – Sentrumsformål
- Forretninger
- OP – Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT – Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N – Næringsbebyggelse
- IA – Idrettsanlegg
- AA – Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G – Grav og urnelund
- KB – Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GP – Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H310 – Hensynssone ras- og skredfare
- H320 – Hensynssone flomfare
- H370 – Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 – Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 – Hensynssone landbruk
- H530 – Hensynssone friluftsliv
- H550 – Hensynssone landskap
- H560 – Hensynssone naturmiljø
- H570 – Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

- H710 – Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 – Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)					
Bebyggelse og anlegg	1001			FFCC66	255-204-0	0,20,100,0
Boligbebyggelse	1100			FFFF33	255,255,51	0,0,80,0
Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse	1111			FFFF66	255,255,102	0,0,60,0
Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse	1112			FFFF33	255,255,51	0,0,80,0
Boligbebyggelse blokkbebyggelse	1119					
Fritidsbebyggelse	1120			FFCC66	255,204,102	0,0,0,100
Fritidsbebyggelse frittliggende	1121			FFE7AE	255,231,174	0,0,31,0
Fritidsbebyggelse konsentrert	1122			FFCC66	255,204,102	0,0,0,100
Fritidsbebyggelse blokk	1123					
Næringsbygg	1124					
Serviceformål	1130		Servicevirksomhet	CC9900	204,153,0	0,25,100,20
Kjøpesenter	1140		Kjøpesenter	CC9CFC	204,153,204	0,25,0,0
Forretninger	1160		Forretninger	CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1180		Tjenesteyting	FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Barnehage	1181		Barnehage			
Undervisning	1182		Undervisning			
Institusjon	1183		Institusjon			
Kirkegårder og gravplasser	1184		Kirkegårder og gravplasser			
Forsamlingslokale	1185		Forsamlingslokale			
Idrettsformål	1186		Idrettsanlegg			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1189					
Hotell, restaurantformål	1310		Hotell/Turistformål	MM0CC	153,153,204	20,20,0,20
Utleiehytter	1311		Utleiehytter			
Campingbygninger	1312		Campingbygninger			
Campingplass	1313		Campingplass			
Utstilling	1314		Utstilling			
Messeformål	1320		Messeformål	CC9900	204,153,0	0,25,100,20
Idrettsbygg og maskinhall	1321		Idrettsbygg og maskinhall			
Næringsbebyggelse	1330		Næringsbebyggelse	MA0FF	153,153,255	40,40,0,0
Kontor	1331		Kontor	CC99FF	204,153,255	20,40,0,0
Hotell	1332		Hotell			
Bevertning	1333		Bevertning			
Industri	1340		Industri	CC99FF	204,153,255	20,40,0,0
Lager	1360		Lager			
Forretninger/kjøpesenter/messe	1361		Forretninger/kjøpesenter/messe			
Annen næring	1369		Annen næring	MA0FF	153,153,255	40,40,0,0
Idrettsanlegg	1400		Idrett	MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Tribuneanlegg	1410		Tribuneanlegg			
Skiheis/anlegg	1420		Skiheis/anlegg			
Idrettsbaner	1430		Idrettsbaner	CFF00	153,153,0	20,20,80,0
Idrettsbygninger	1440		Idrettsbygninger	MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Golfbane	1450		Golfbane	CCFFCC	204,255,204	20,0,20,0
Motorsportanlegg	1460		Motorsport	CFF00	153,153,0	20,20,80,0
Skytebane	1470		Skytebane			
Andre idrettsanlegg	1480			MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Andre typer idrettsgrønne og anlegg	1500			FF9933	255,153,51	0,40,80,0
Gravplasser	1501		Gravplasser			
Urnelegger	1502		Urnelegger			
Kirkegårdsbygg	1503		Kirkegårdsbygg			
Minnelund	1504		Minnelund			
Navn- og minnesmerker	1505		Navn- og minnesmerker			
Gravplassforvaltningsbygg	1541		Gravplassforvaltningsbygg			
Offentlig/privat	1550		Offentlig/privat			
Renovasjonsanlegg	1560		Renovasjonsanlegg			
Energi-/kommunalteknisk anlegg	1590					
Radiomast/radiosambandsanlegg	1570		Radiomast/radiosambandsanlegg			
Annen samferdsel- og/eller energi og anlegg	1599		Energi anlegg			
Utstyrsformål	1600		Utstyrsformål	MCC99	153,204,153	40,0,40,20
Lekeplass	1610		Lekeplass			
Friområde	1620		Friområde			
Parkanlegg	1630		Parkanlegg			
Annet utstyrsformål	1690		Annet utstyrsformål			
Grav- og urnefelt	1700		Grav- og urnefelt	CC9900	204,153,000	0,25,20,20
Fremtidsbolig	1710					
Kombinasjon bolig og anlegg for gren- og industri	1719					
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1900			FFCC66	255,204,0	0,20,100,0
Bebyggelsesplan	1901			FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Detaljregulering				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering kjøpesenter	1902			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
Detaljregulering bolig	1903			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering fritid	1904			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering næring	1905			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
Detaljregulering idrett	1906			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering offentlig/privat tjeneste	1907			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering grønnstruktur	1908			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering parkering	1909			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering kombinasjon	1910			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering fareområde	1911			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
Detaljregulering	1912			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering bevaring	1913			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering gjennomføring	1914			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering	1920			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				MMFF	153,153,255	40,40,0,0
Detaljregulering fareområde	1921			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				MMFF	153,153,255	40,40,0,0
Detaljregulering	1922			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				MMFF	153,153,255	40,40,0,0
Detaljregulering tjenesteyting	1923			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering parkering	1924			MMFF	153,153,255	40,40,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering	1925			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering	1931			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1999			FFCC66	255,204,0	0,20,100,0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer	(2000)					
Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer (arealer)	2001		(S)	999999	153-153-153	0,0,0,40
Veg	2010		Veg	CCCCCC	204-204-204	0,0,0,20
Gatetorg	2011		Gatetorg			
Fortau	2012		Fortau	FFCCCC	255-204-204	0,20,20,0
Torg	2013		Torg			
Gatetun	2014		Gatetun	FAEEDB	240-221-219	6,7,9,0
Gang og sykkelveg	2015		Gang/sykkelveg			
Gangveg/gangareal	2016		Gangveg (G)			
Sykkelveg adc	2017		Sykkelveg/sykkelfelt			
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018		Annen veggrunn	999999	153-153-153	0,0,0,40
Annen veggrunn - grøntareal	2019			999999	153-153-153	0,0,0,40
Bane (rammeområdet kan benyttes)	2020		Bane	CCR9AE	204-153-182	0,25,10,20
Trase for jernbane	2021		Jernbane			
Trase for sporveg/forstadsbane	2022		Sporveg			
Trase for T-bane	2023		T-bane			
Stasjons-/terminalbygg	2024		Stasjons-/terminalbygg			
Holdeplass/plattform	2025		Holdeplass			
Lastegat/rullebane	2026		Lastegat/rullebane			
Tekniske bygg/anlegg/stasjon	2027		Tekniske bygg			
Annen banegrunn - tekniske anlegg	2028		Annen banegrunn			
Annen banegrunn - grøntareal	2029			999999	153-153-153	0,0,0,40
Luftbane	2030		Luftbane	999999	153-153-153	0,0,0,40
Luftbane - tekniske bygg/stasjon	2031					
Luftbane - terminalbygg	2032		Luftbaneterminal			
Luftbane - kontrollsentral/bygg	2033		Luftbanekontrollbygg			
Lastegat/plass for helikopter	2034					
Navn	2040		Navn	MA0CC	153-204-204	20,0,0,20
Rør	2042		Rør			
Kanalstrekninger	2042		Kanalstrekning			
Sluser/sluse	2043		Kanalsluse			
Kanalareal for sykling	2050		Kanalareal for sykling	FFCCCC	255-204-204	0,20,20,0
Gatetorvareal	2060		Gatetorvareal	CCR9AE	204-153-182	0,25,10,20
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	2061		Kollektivtransport			
Kollektivfelt/spor	2070		Kollektivfelt/spor			
Kollektivholdeplass	2071		Kollektivholdeplass			
Kollektivterminal	2072		Kollektivterminal			
Kollektivtrafikkspor	2073		Kollektivtrafikkspor			
Parsell - kollektivgatekryss	2074					
Parkeringsareal	2080					
Parkeringsområde	2081		Parkeringsområde	BMMMM	185-185-185	0,0,0,27
Parkeringshus	2082					
Parkeringsplass - anlegg	2083		Parkeringsplass			
Trase for teknisk infrastruktur	2100			FFCC66	255-204-153	0,20,40,0
Energinett	2110		Energinett			
Kjernekraftverk	2120		Kjernekraftverk			
Varme- og oljeverk	2130		Varme-/oljefyrbygg			
Vannforsyningsnett	2141		Vannforsyningsnett			
Avløpsnett	2142		Avløpsnett			
Overvannsnett	2143		Overvannsnett			
Avfallsveg	2150		Avfallsveg			
Telekommunikasjonsnett	2160		Telekommunikasjonsnett			
Andre tekniske infrastrukturanlegg	2190					
Samferdsels-/tekniske infrastrukturformål	2199					
Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg	2900			000000	204-204-204	0,0,0,20
Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg kombinert med andre angitte hovedformål	2999			000000	204-204-204	0,0,0,20
				FFCC66	255-204-153	0,20,40,0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)					
Grønnstruktur	3001			MFF99	153-255-153	40,0,40,0
Naturområde	3020		Naturområde			
Turdrag	3030		Turdrag			
Turveg	3031		Turveg			
Friområde	3040		Friområde			
Badestrand	3041		Badestrand			
Park	3050		Park			
Vegetasjonsskjerm	3051		Vegetasjonsskjerm			
Kombinerte grønnstrukturformål	3890			MFF99	153-255-153	40,0,40,0
				FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3990			MCC99	153-204-153	40,0,40,20
				MFF99	153-255-153	40,0,40,0

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)					
Forsvaret	4001		Forsvaret	CCCC99	204-204-153	0,0,25,20
Ulike typer militære formål	4010		Militære formål			
Skytefelt/øvingsområde	4020		Skytefelt/øvingsområde			
Forlegning	4030		Forlegning			
Sambruksområde	4050			CCCC99	204-204-153	0,0,25,20
				FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4060			CCCC99	204-204-153	0,0,25,20
				CCFF99	204-255-153	20,0,40,0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift	(5000)					
Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR	CCFF99	204-255-153	20,0,40,0
LNFR-areal for spredt bolig- og fritidsbebyggelse (maks to boenheter pr eiendom, hytter med tilhørende bygninger)	5100		LNFR-areal for SBFR	CCFFCC	204-255-204	20,0,20,0
Landbruksformål	5110		Landbruk			
Jordbruk	5111		Jordbruk			
Skogbruk	5112		Skogbruk			
Reindriftsområde	5121		Reindriftsområde	MFF99	51-255-153	80,0,40,0
Gartneri	5130		Gartneri			
Fiskeplass	5141		Fiskeplass			
Akvakulturformål	5150		Akvakulturformål	MFF99	153-255-153	40,0,40,0
Reindriftsområde	5151		Reindriftsområde			
Beiteområde	5152		Beiteområde			
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		LNFR-areal for SBFR	CCFFCC	204-255-204	20,0,20,0
Spredt næringsbebyggelse	5411					
Spredt fritidsbebyggelse	5220					
Spredt næringsbebyggelse	5230					
Sjøareal	5300		Sjøareal	MFF99	153-255-153	40,0,40,0
Jordbruk	5310		Jordbruk			
Beiteområde	5320		Beiteområde			
Skogbruk	5330		Skogbruk			
Akvakultur	5340		Akvakultur			
Fiskeområde	5350		Fiskeområde			
Kombinert formål	5400		Kombinert	MFF99	153-255-153	40,0,40,0
Friluftsområde	5500		Friluftsområde			
Turområde	5510		Turområde			
Angitt LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900			CCFF99	204-255-153	20,0,40,0
				FFFF00	255,255,0	0,0,100,0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)					
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001			CCFFFF	204-255-255	20,0,0,0
Ferdsel	6100		Ferdsel	99CCFF	51-204-255	80,20,0,0
Farled	6200		Farled			
Tilrådd	6210		Tilrådd			
Farled med restriksjoner	6220		Farled med restriksjoner			
Seilingsled	6230		Seilingsled			
Fiskeplass	6300			99MFF	153-153-255	60,40,0,0
Fiskeområde	6310		Fiskeområde	99MFF	153-153-255	60,40,0,0
Akvakultur - bruk og anlegg/konsesjoner	6320		Akvakultur	99MFF	153-153-255	60,40,0,0
Oppankringsområde for anker	6330		Oppankringsområde for anker			
Akvakultur	6400		Akvakultur	FFCCFF	255-204-255	0,20,0,0
Akvakultureanlegg i sjø og vassdrag	6410					
Akvakultureanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6420					
Dambruk	6430		Dambruk	99MFF	51-153-255	80,40,0,0
Naturområde	6500		Naturområde	MFFFF	153-255-255	40,0,0,0
Naturområde i sjø og vassdrag	6510					
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6520					
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6600		Friluftsområde			
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6710					
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720					
Bevaringsområde i sjø og vassdrag	6730		Bevaringsområde	99CCCC	153-204-204	40,0,0,20
Bevaringsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6740					
Drikkevannskilde/kilde	6750			00FF66	51-255-102	80,0,60,0
Istrekkfarled	6760		Istrekkfarled	99CCFF	153-204-255	40,0,0,0
Restriksjonsområde	6770		Restriksjonsområde	00FFFF	0,255,255	0,0,0,0
Restriksjonsområde	6800			00FFFF	153-255-255	40,0,0,0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	6900			00FFFF	153-255-255	40,0,0,0

Arbeidsgruppen vurderer å innføre egen symbolisering for disse områdene.

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttypebetegnelse	SOSI-kode	Flatesignatur, retningsvinkel	Anmerkning
Hensynssone	(1000)		Hensynssone kan kombineres med andre hensynssoner. Bruk av flere hensynssoner skal fremgå av plankartet.
Faresone	(1001)		FFF000, Rød fint skrå, Vinkel 90 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,5 Bakgrunn: Formålsfarger). Tillat på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Sikringssone	(1002)		
Bygningssone	(1003)		000000,svart, Vinkel 360 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarger). Tillat på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Bevaringssone	(1004)		
Hensynssone/sikringssone	(1005)		
Hensynssone/bevaringssone	(1006)		
Hensynssone/bygningssone	(1007)		
Hensynssone/faresone	(1008)		000000FF0000,svart, Vinkel 90 grn, avstand 0, linjetykkelse 0, 15 Tillat på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Hensynssone/faresone/bevaringssone	(1009)		
Hensynssone/faresone/sikringssone	(1010)		000000,svart, Vinkel 135/200 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Formålsfarger). Tillat på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Hensynssone/faresone/bevaringssone/bygningssone	(1011)		000000, svart, Vinkel 135 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tillatt på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Hensynssone/bevaringssone/bygningssone	(1012)		
Hensynssone/sikringssone/bygningssone	(1013)		
Hensynssone/faresone/sikringssone/bygningssone	(1014)		
Båndleggingssone	(1050)		
Båndleggingssone	(1051)		
Båndleggingssone	(1052)		
Båndleggingssone	(1053)		
Båndleggingssone	(1054)		
Båndleggingssone	(1055)		
Båndleggingssone	(1056)		
Båndleggingssone	(1057)		
Båndleggingssone	(1058)		
Båndleggingssone	(1059)		
Båndleggingssone	(1060)		
Båndleggingssone	(1061)		
Båndleggingssone	(1062)		
Båndleggingssone	(1063)		
Båndleggingssone	(1064)		
Båndleggingssone	(1065)		
Båndleggingssone	(1066)		
Båndleggingssone	(1067)		
Båndleggingssone	(1068)		
Båndleggingssone	(1069)		
Båndleggingssone	(1070)		
Båndleggingssone	(1071)		
Båndleggingssone	(1072)		
Båndleggingssone	(1073)		
Båndleggingssone	(1074)		
Båndleggingssone	(1075)		
Båndleggingssone	(1076)		
Båndleggingssone	(1077)		
Båndleggingssone	(1078)		
Båndleggingssone	(1079)		
Båndleggingssone	(1080)		
Båndleggingssone	(1081)		
Båndleggingssone	(1082)		
Båndleggingssone	(1083)		
Båndleggingssone	(1084)		
Båndleggingssone	(1085)		
Båndleggingssone	(1086)		
Båndleggingssone	(1087)		
Båndleggingssone	(1088)		
Båndleggingssone	(1089)		
Båndleggingssone	(1090)		
Båndleggingssone	(1091)		
Båndleggingssone	(1092)		
Båndleggingssone	(1093)		
Båndleggingssone	(1094)		
Båndleggingssone	(1095)		
Båndleggingssone	(1096)		
Båndleggingssone	(1097)		
Båndleggingssone	(1098)		
Båndleggingssone	(1099)		

Planområs for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttypebetegnelse	Sikt-lengde	Avstand sikt-linje	Midten-avbygn.	Flatesignatur, retningsvinkle	Anmerkning
Bestemmelsessone	2	2.0	0.5		Flatesignatur benyttes kun for vedlikehold, antagelsesvis. Bruk av Symbol på annet arbeidsgrunnlaget er som Flatens signatur.

Linjesymbol	Bestemmelse symboler: Bredde	Skyting: Tilbakeskyting	Skyting: Avstand mellom	Symbol	Farge	Mellomrom
ByGrense		0.5	6.0	2.0		RGB 0-0-0
ByFormålGrense		0.25				RGB 0-0-0
ByStørrelseGrense						
ByTypeGrense						
ByFeltGrense						
ByHensynsSone-Grense		0.6	4.0	1.5		RGB 0-0-0
ByHensynsBevaringGrense						
ByHensynsSikringGrense						
ByHensynsBygningsGrense						
ByHensynsFareSoneGrense						
ByHensynsSoneGrense						
ByBestemmelsesSoneGrense		0.5	2.0	2.5		RGB 0-0-0
ByRegulertHøyde		0.25	2.0	1.0		RGB 0-0-0

ByAnnetArealplan (BYGNINGER)						
Regulert bebyggelse	1003	0,25				RGB 0-0-0
Eksisterende/ny sone skal opplæres	1004	0,20	2.0	1.5		RGB 0-0-0
Bygg, bukommen, rom som skal bevares	1010	1.0				RGB 0-0-0
Bygningsmur	1011	0,06	4.0	2.0		RGB 0-0-0
Bygningsfot	1012	0,20	3.0	4.0		RGB 0-0-0
Planlagt bebyggelse	1013	0,09				RGB 0-0-0
Bebyggelse som inngår i planen	1014	0,5				RGB 0-0-0
Bebyggelse som bevaringsformål	1015	0,20	2.0	2.5		RGB 0-0-0
Regulert bestemmelse	1222	0,15	6.0	2.0		RGB 0-0-0
Friområde	1322	0,18	2.0	1.5		RGB 0-0-0
Regulert kant hjemfalsen	1223	0,35	4.0	3.0		RGB 0-0-0
Regulert hjemfalt	1224	0,35	2.0	2.5		RGB 0-0-0
Regulert parkeringsfelt	1228	0,30	1.0	1.5		RGB 0-0-0
Regulert bygningsfelt	1226	0,35	1.0	0.8		RGB 0-0-0
Regulert naturbygrense	1227	0,35	6.0			RGB 0-0-0
Regulert støttemur	1228	0,35				RGB 0-0-0
Støttegjerde	1230	0,35				RGB 0-0-0
Rør	1232	0,5	5.0	1.0		RGB 0-0-0
Tunnel	1254	0,5	1.0	1.0		RGB 0-0-0
Mål og avstandslinje	1200	0,2				RGB 0-0-0
Grøftelinje opp	1260	1.0	5.0	2.0		RGB 153-153-102
Grøftelinje nedadog	1261	1.0	5.0	2.5		RGB 153-153-102
Skråttopp nedadog	1262	0,35	4.0	2.0		RGB 0-0-0
Skråttopp/ned Bruk for å vise maksimumsdato i Oslo og nærliggende kommuner (maksdatum)	1263	1.0	6.0	2.5		RGB 0-150-0

ByAnnetArealPlanInf (BYGNINGER)						
Tiltak gjennomf., BYGNING, for å ha sone på symbolets retning						
Hovedretning/Kjedelig hjørnepunkt	1231					RGB 0-0-0
Stengning av avstjernet	1241					RGB 0-0-0
Avstjernet	1242					RGB 0-0-0
Ruiner	1251					RGB 0-0-0

(UNNTAKSYMBOL)						
	1243					RGB 0-0-0
Fyrlinkeise	1270					RGB 0-0-0
						Ca. 10 meters diameter i målestokk 1: 1
Elvelinkeise for som skal bevares	1271					RGB 0-0-0
						Ca. 5 meters diameter på skal tundt for
Regulert nyttne	1272					RGB 0-0-0
Regulert murerskring	1273					RGB 0-0-0

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

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

Vegstenging av veg,avkjørsel
Avkjørsel
Brukar
Tunnelløpning

Grensepunkter

Off. godkj. grensemerke
Bolt
Kors
Grensestein/-røys
Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

Sti
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

Grense for restriksjonsomr.
Grense for bevaring
Bygg som skal bevares
Byggegrense
Grenser,bygg,fjernes
Byggelinje-/grense
Tre
Støyskjerm
Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

Jernbanelinje
Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

Målte grenser
Målte grenser
Ikke-målte grenser
Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

Fareområde
Restriksjonsområde
Bevaringsområde
Fornyelsesområde
Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRÅDER
Område for boliger med tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Område for forretning
Område for kontor
Forts..

Område for industri/lager
Område for fritidsbebyggelse
BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

Offentlig barnehage
Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon(sykehus,aldersh-jem,sykehjem mv.)

Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)

Offentlig administrasjon
BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL

Almennyttig barnehage
Almennyttig undervisning(skole,universi-tet mv.)

Almennyttig insititusjon(sykehus,alders-hjem,sykehjem mv.)

Almennyttig Kirke
Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)

Almennyttig administrative bygg

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER

Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

Garasjeanlegg
Bensinstasjon
Annet byggeområde
LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord-og skogbruk

Område for jordbruk(*)
Område reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde
OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER

Kjøreveg
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang-/sykkelvei
Sykkelvei
Gangvei
Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
Fortau(*)
Gatetun
Torg
Forts..

Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg
Busstreminal
Bussholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporveg-/forstadsbane
Havneområde
Kai
Småbåtanlegg(landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag

Skipsled
Havneområde i sjø
Offentlig småbåthavn(*)
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

Annet trafikkområde(på land)
FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø og vassdrag

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Privat parkering(*)
Park(*)
Parkbelte i industristrøk
Campingplass
Friluftsområde(på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg(land)
Privat småbåtanlegg(sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg

Anlegg for telekommunikasjon

øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret

Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

Kulturminne(*)
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen

Naturvernområde(på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag

Klimavernsone
Område for steinbrudd og masseuttak

Andre områder for vesentlige terrenginngrep

Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilte anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Område for vindkraft
Annet spesialområde
FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles adkomst(*)
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet Fellesareal for flere eiendommer

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig/Forretning
Bolig/Forretning/Kontor
Bolig/Kontor
Bolig/Offentlig
Forretning/Kontor
Forretning/Kontor/Industri
Forretning/Industri
Forretning/Kontor/Offentlig
Forretning/Offentlig
Kontor/Industri
Kontor/Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig/Almennyttig
Vegserviceanlegg(Bevertnin-g/Bensinstasjon)

Annet kombinert formål
Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 615	**Bnr:** 1	**Fnr:** 54	Snr: 1
Adresse:	Torpebergveien 12B		
Areal:	ca. 687 m² *	Arealet gjelder for hele eiendommen	
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:** 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 710 - Båndlegging, regulering pbl, H710 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsbestemmelser:		
Planforslag, navn: 1234 Ny bru Omberg - Torp		**Varslet igangsatt:** februar 19, 2025

*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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
04. November 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**615**	Bnr.:	**1**	Fnr.:	**54**	Snr.:	**1**
Adresse:		**Torpebergveien 12 B**					

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

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

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

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Lyvor Maria

Torpebergveien 12b

1658 Torp

Adresse:	Torpebergveien 12 (- -)	**Dato:**	04.11.2025
Bygningsnr:	146868568	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	615 / 1 / 54 / 1	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Luna Sangiorgio
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	29863
Tilsyn:	Ikke utført 26.09.2024		
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.

DAGBOKFØRT
01 DES 87 04937
SORENSKRIVEREN I
SARPSBORG A.93

ERKLÆRING.

HJALMAR TORP
Navn ..ODD STÅLE NILSEN.....personnr. .02.12.54..[redacted].....
eier av eiendommen adr. ..TORPEBERGVEIEN..12.....
gnr. ..15..... bnr. ..1..... tomt nr. ..54.....
erklærer for seg og etterfølgende festere at nåværende og senere festere
av eiendommen gnr. ..15..... bnr. ..47 og 48
adr. Torpebergv. 8 og 10 1652 TORP
har rett til å legge og ha liggende vann- og avløpsledninger
(konf. bygningslovens §§ 65 og 66.2.) over eiendommen.
Likeledes rett til å reparere og vedlikeholde disse på beting-
else av at alt settes i den stand det var før arbeid var satt
i gang og uten utgift for eier av eiendommen
gnr. ..15..... bnr. ..... tomt nr. 54..... .
Likeledes gis det en stedsevarig rett til adkomst over
gnr. 15..... bnr. 1..... tomt nr. 54..... for
gnr. 15..... bnr. 47 og 48 .
Disse erklæringer kan ikke avleses uten Borge Kommunes samtykke.
Eiers underskrift .....
adresse .....dato.....

Odd Ståle Nilsen

Altså: Tomt nr. 54 av gnr. 15 bnr. 1, deles i 3 tomter . Tillatelsen gjelder
disse 3 tomters rett til å føre kloakk og vannledninger over hverandre
Likeledes har disse tre tomter veirett over hverandre.

Torp Nordre 6. februar 1984
Som eier:
Hjalmar Torp
Hjalmar Torp
020727 [redacted]

Torp, 20.11.1987
som eier:
Astrid Torp
Astrid Torp

TINGLYST
3 0 JULI 1996 Y.H.
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 7861

PÅTEGNING/TILLEGG TIL FESTEKONTRAKT TINGLYST 31.8.1981, DAGBOK NR. 402920, GNR. 615 BNR. 1 FESTENR. 54 I FREDRIKSTAD

Undertegnede bortfester Johan Magnus Torp, fnr. 301161[redacted] og fester Ketil Lundin A/S, foretaksnr. 958991193, gjør herved følgende påtegning med endring og tillegg til ovennevnte festekontrakt:

Kontrakten utvides til også å omfatte gnr. 615 bnr. 47 og 48 i h.h. til målebrev av den 1.11.83. Festeavgiften samlet etter endringen blir kr. 1.394,50 pr. år gjeldende fra 20. juli 1993. Festeavgiften betales forkuddsvis ukrevet til bortfesteren, eller til den han måtte gi fullmakt, innen hvert års 20. juli. Bortfester har panterett for forfalt festeavgift i festerett og bygninger på tomten for intil 3 år.

Festetiden endres til 80 år gjeldende fra 20. juli 1993.

Festeretten kan i h.h. til Lov om Tomtefeste av 30. mai 1975 bare overdras til en som bortfester godkjenner.

Omkostninger forbundet med opprettelse av denne kontrakt, herunder tinglysningsgebyr, betales av fester.

Alle tilleggsbestemmelser i gjeldende kontrakt bortfaller.

Fredrikstad, den 30.7.1996

Johan Magnus Torp
Bortfester

KETIL LUNDIN A/S
Ketil Lundin
Fester

Doknr: 7861 Tinglyst: 30.07.1996 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Egenerk.
Kjøpsavt. i tj.dok.

Begjæring om 1) ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

106 Fredrikstad kommune

Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Org.nummer 973871714

Doknr: 48573 Tinglyst: 22.01.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
106	FREDRIKSTAD	615	1	54	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
090562 [redacted]	ROACH RAVINDRAN SEWARASA	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	91	B	13				25				37				49			
2	B	36	B	14				26				38				50			
3	B	57	B	15				27				39				51			
4	B	55	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 239 = nevner: 239

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Rekvirentens underskrift

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Fredrikstad 14/5-08	R. R. Selvarasa R. R. SELVARASA	

Dato	Rekvirentens underskrift
14/5-08	R. R. Selvarasa

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
615	1	54	1-4	FREDRIKSTAD

Dato	Stempel og underskrift
20/1-09	

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

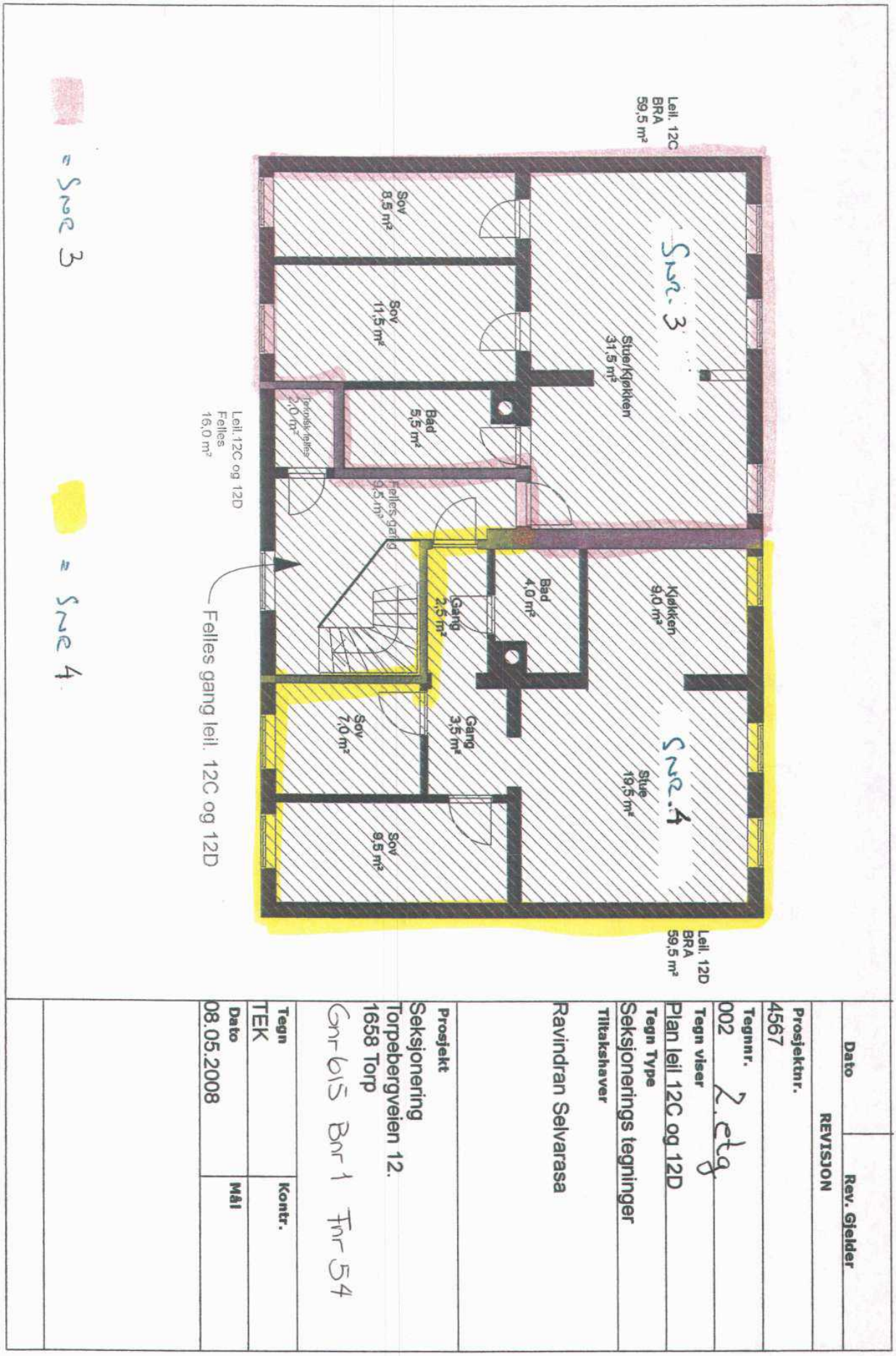
Dato	Rekvirentens underskrift



Adresse: Torpebergveien 12

Gnr: 615 Bnr: 1

Fnr: 54.



Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	

Prosjektnr.
4567

Tegnnr.
002 2. etg

Tegn viser
Plan leil 12C og 12D

Tegn Type
Seksjoneringstegninger

Tiltakshaver
Ravindran Selvarasa

Prosjekt
Seksjonering
Torpebergveien 12.
1658 Torp
Gnr 615 Bnr 1 Fnr 54

Tegn
TEK

Kontr.

Dato
08.05.2008

Mål

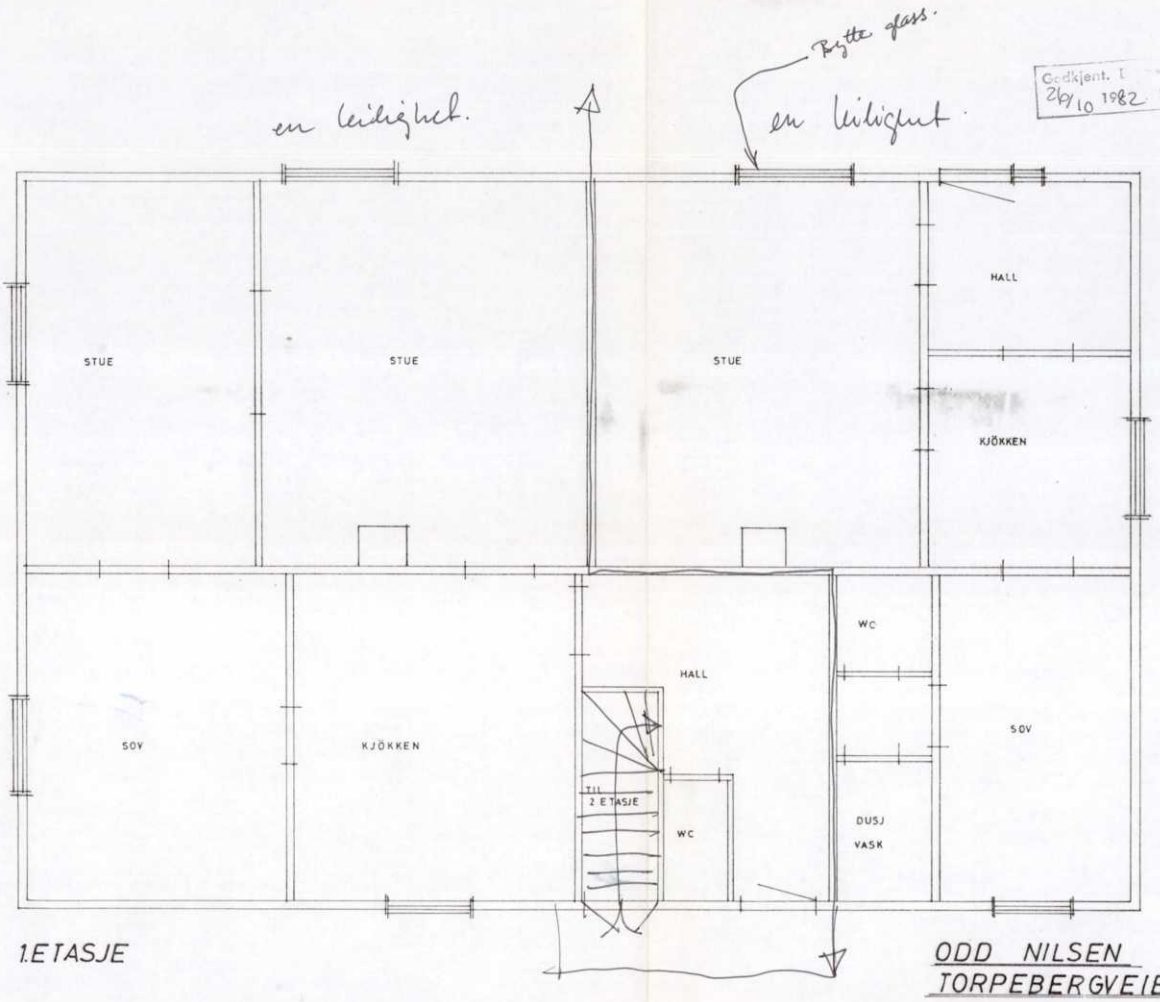


		Dato	Rev. Gjelder
		REVISJON	
Prosjektnr. 4567			
Tegnnr. 001 1. etg			
Tegn viser Plan leil 12A og 12B			
Tegn Type Seksjonerings tegninger			
Tiltakshaver Ravindran Selvarasa			
Prosjekt Seksjonering Torpebergveien 12. 1658 Torp Gnr 615 Bnr 1 Fnr 54			
Tegn TEK	Kontr.		
Dato 08.05.2008	Mål		

= SNR. 3
= SNR. 4
= SNR. 1
= SNR. 2

PLANTEGNING U.ETG.
ADRESSE: TORREBERG VEIEN 12.
1658 TORP
GNR: 615 BNR: 1 FNR: 54

SNR. 1
SNR. 2
SNR. 4
SNR. 3
IKKE INNGREPET.



Godkjent i ... bygningsråd.
26/10 1982 ... nr. Bf/00k.

BORGE KOMMUNE
22 APR 1982
J.nr. 1151
Arkiv nr.

1. ETASJE

ODD NILSEN
TORPEBERGVEIEN 12
OMINNREDNING M1:50

17.3.82

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

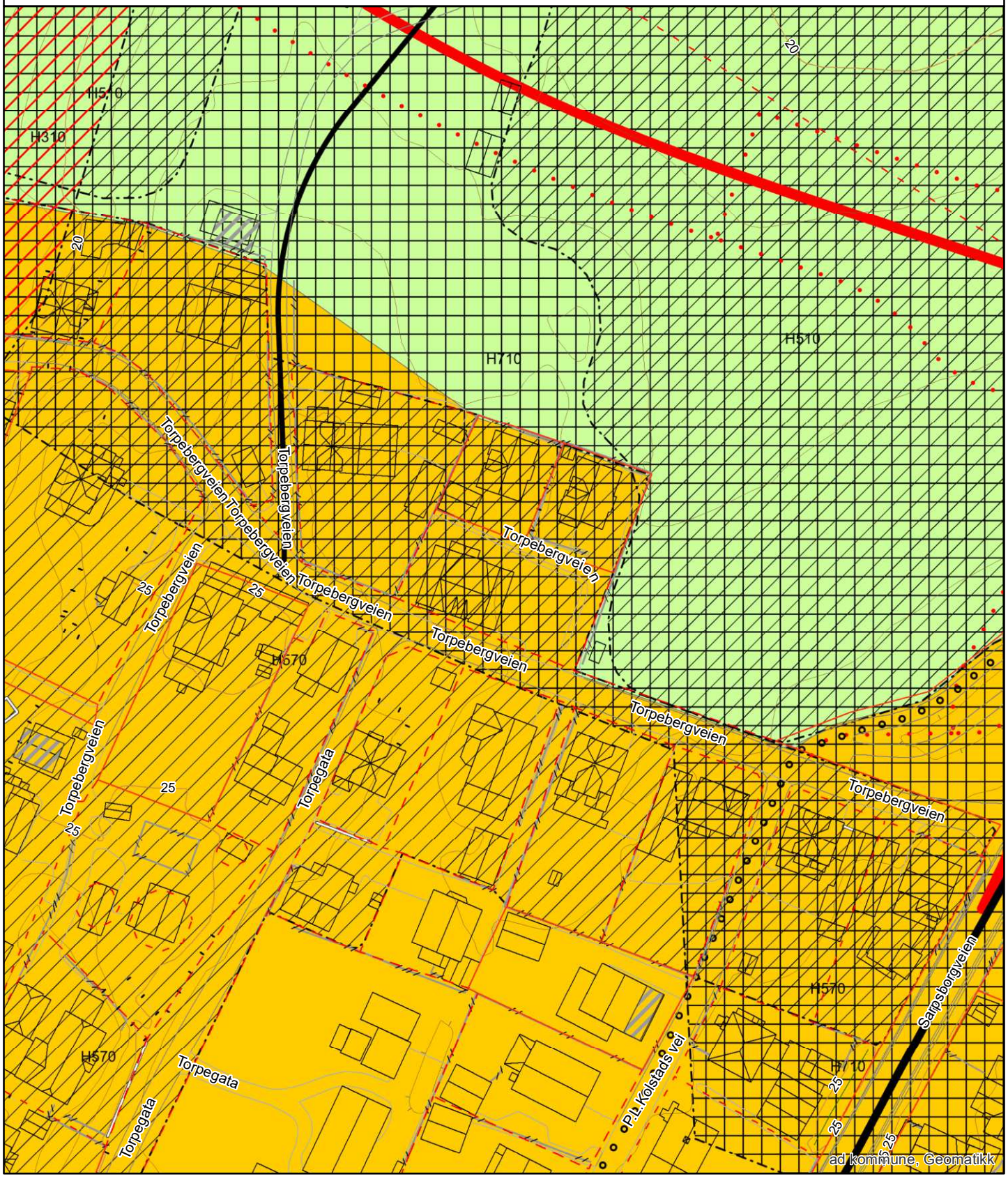
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-31

N

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

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

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



Torpebergveien 12B

SKOLER

Torp skole (1-7 kl.) 245 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Kjølberg skole (1-7 kl.) 261 elever, 17 klasser	5 min 2.7 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 26 klasser	4 min 2.2 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	12 min 7.2 km
Hans Nielsen Hauge vgs	13 min

SPORT

Torp skole	6 min
Torp idrettsplass	11 min
SKY Fitness Torp	8 min
Expressgym Sellebakk	4 min

VARER/TJENESTER

Østsiden Storsenter	6 min
AMFI Borg	10 min
Vitusapotek Selbak	4 min
Vitusapotek Østsiden Storsenter	6 min
Østsiden Vinmonopol	10 min
Sarpsborg Vinmonopol	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Torpebergveien Linje 2, 7, 101	2 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	12 min 7.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 34 min

BARNEHAGER

Gråtass barnehage Fagen (1-5 år) 46 barn	6 min 0.5 km
Gråtass barnehage AS Avd Torp (1-5... 102 barn	6 min 0.6 km
Kjølstad barnehage (0-5 år) 62 barn	15 min 1.4 km

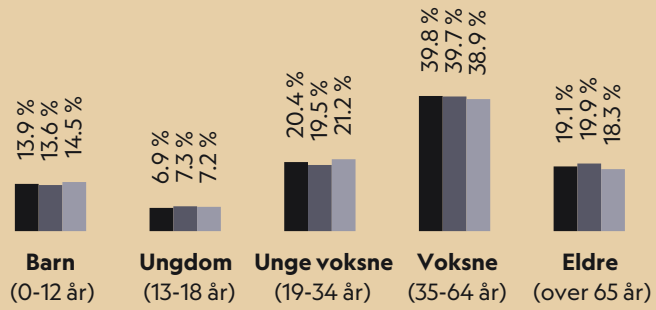
DAGLIGVARE

Coop Extra Torp	8 min
Rema 1000 Torp	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

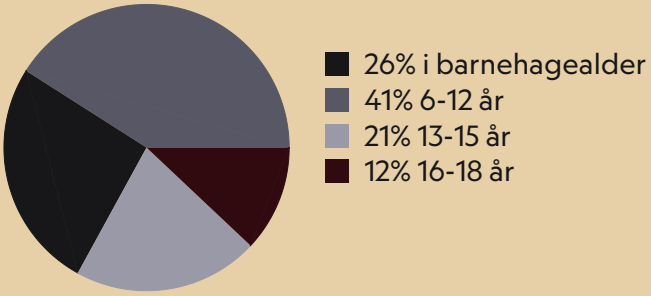
Coop Extra Torp	8 min
Rema 1000 Torp	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Torpeberget	468	198
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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Torpebergveien 12B, 1658 Torp
Gnr. 615, Bnr. 1, Fnr. 54, Snr. 1, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
193250210

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Ole Christian Arntsen

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 917 70 256

E-post: ole.christian.arntsen@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.
