



Vardeveien 36

— Velkommen til

Vardeveien 36



Torp



Romslig familiebolig på 230 kvm med solcelleanlegg, 5 soverom, 3 bad, flere solrike uteplasser og mekkegarasje.

Prisantydning	5 150 000,-
Omkostninger	149 600,-
Totalpris	5 299 600,-
BRA-i	230 kvm
Totalt BRA	230 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2008

Ansvarlig megler	Line Pettersen
Telefon	996 16 891
E-post	line.pettersen@nordvikbolig.no
Megler	Steffen Eng Johansen
Telefon	997 70 744
E-post	st.johansen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- På idylliske Søndre Årum, midt mellom Fredrikstad og Sarpsborg, finner du Vardeveien 36 – en stor og familievennlig enebolig over tre etasjer. Med hele 230 kvm bruksareal får du rikelig med plass til både hverdag og livsutfoldelse. Boligen rommer fem soverom, tre bad – ett i hver etasje – og et eget rom som brukes som hjemmekino. Her er det lett å trives! Solide materialvalg, vannbåren gulvvarme og solcelleanlegg fra 2020 gir både komfort og lavere driftskostnader. Den flislagte garasjen i underetasjen byr på ypperlige muligheter for mekking, lagring eller hobbyprosjekter. Ute venter flere uteplasser med gode solforhold og fin utsikt mot det åpne jordbrukslandskapet. Beliggenheten gir en god kombinasjon av landlig ro og sentral nærhet til det du trenger i hverdagen.

Arealer og innhold

BRA-i: 230 kvm

Totalt BRA: 230 kvm

TBA: 88 kvm

Beskrivelse

Underetasje:

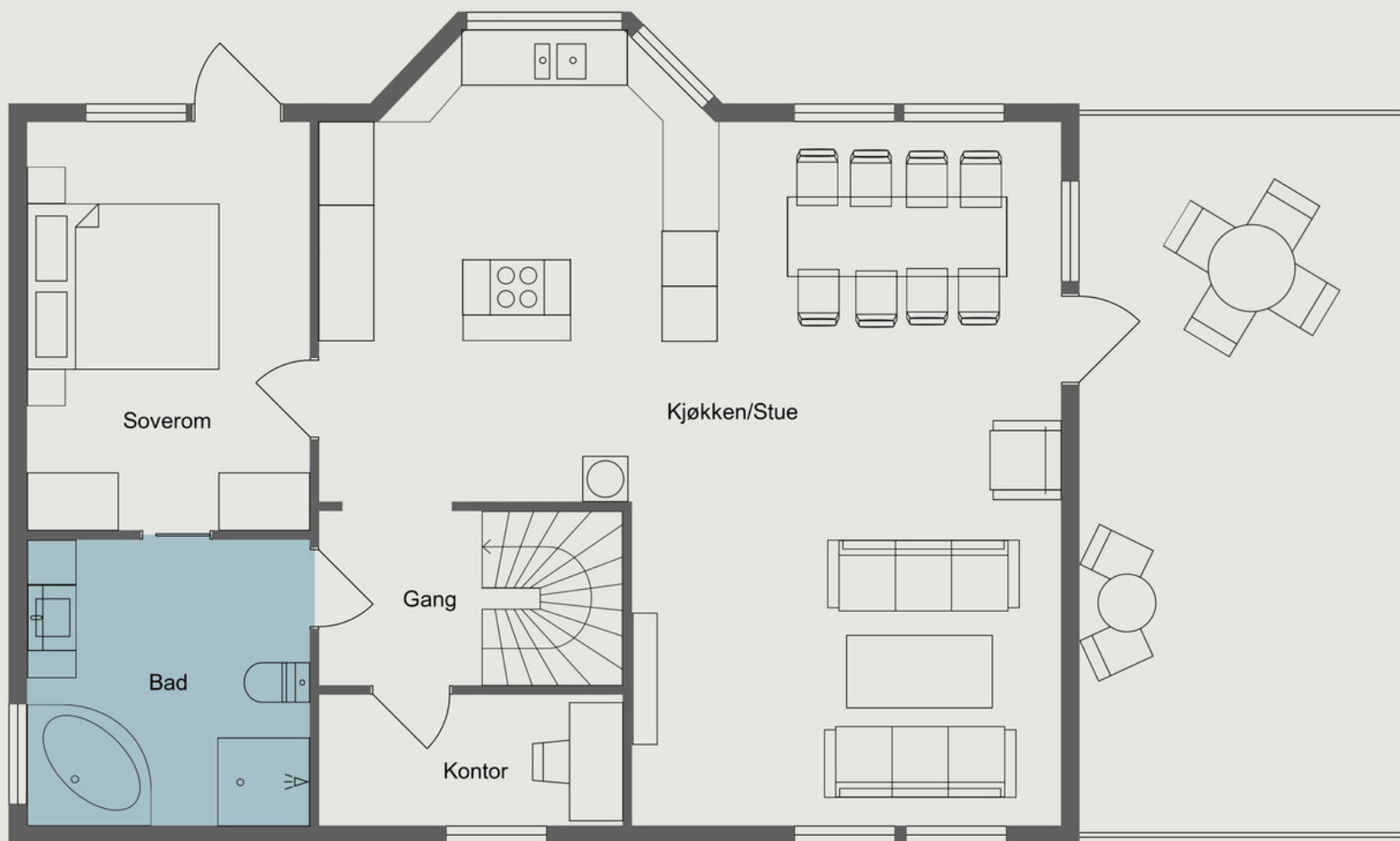
BRA-i: 80 kvm. Hall , Bad , Vaskerom , Soverom , Garasje , Teknisk rom
Total BRA: 80 kvm.

1. etasje:

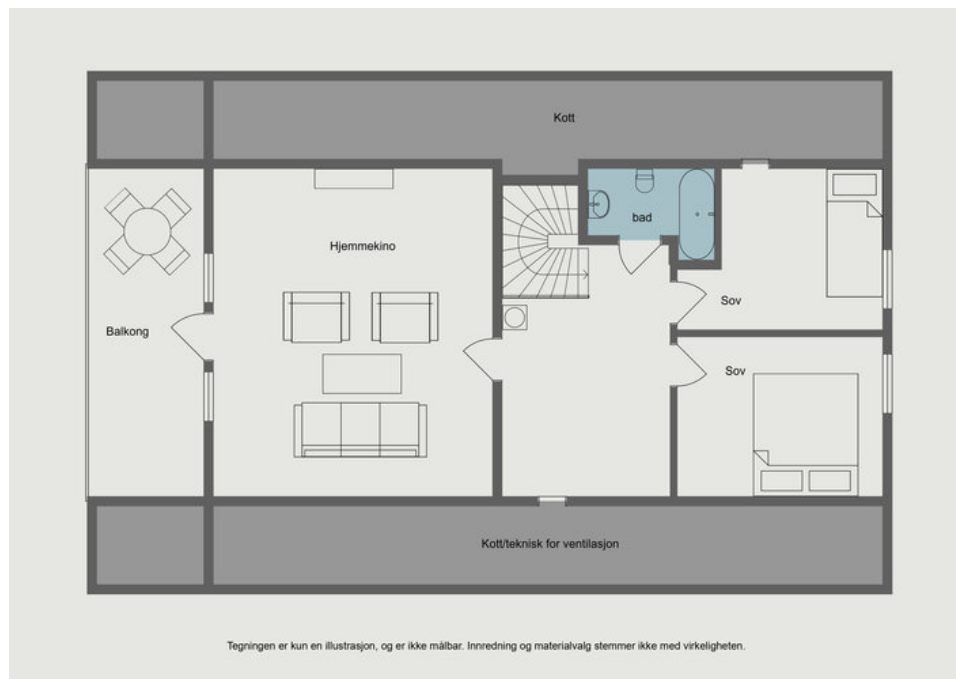
BRA-i: 92 kvm. Oppgang , Kjøkken , Stue , Bad , Soverom , Bod/kontor
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 78 kvm.

2. etasje:

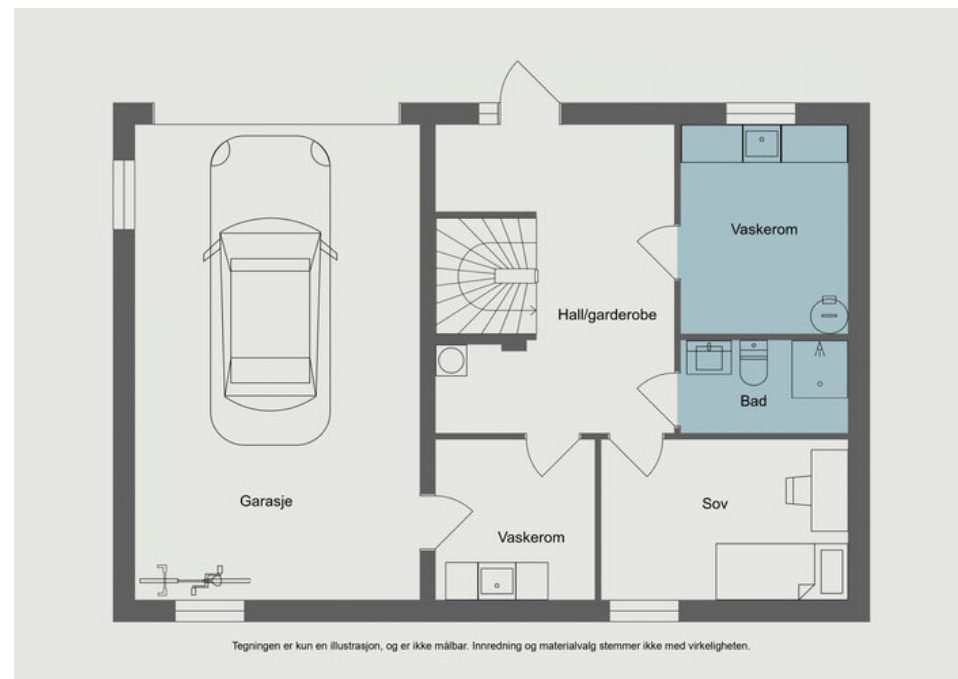
BRA-i: 58 kvm. Hall , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom/filmrom, Bod
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 10 kvm.



Tegningen er kun en illustrasjon, og er ikke målbar. Innredning og materialvalg stemmer ikke med virkeligheten.



Plantegning 3 etasje.



Plantegning underetasje.





Beliggenhet

Eiendommen har en rolig og landlig plassering på Årum, helt øst i Fredrikstad kommune – med Sarpsborg kommunegrense kun

Eiendommen har en rolig og landlig plassering på Årum, helt øst i Fredrikstad kommune - med Sarpsborg kommunegrense kun få minutter unna. Med E6 like i nærheten (ca. 500 meter unna) er det svært enkelt å komme seg både mot Kalnes, Sarpsborg, Fredrikstad og videre ut av fylket. Samtidig oppleves området som fredelig og usjenert, omgitt av åkre, åsdrag og vakker natur. Boligen ligger høyt og solrikt til, med flott utsyn over det bølgende jordbrukslandskapet. Et etablert og barnevennlig boligområde med lite trafikk gir trygge rammer, og nabolaget består i hovedsak av frittliggende eneboliger med romslige hager. Fra boligen er det gang- og sykkelvei til Årum barneskole (1.-7. trinn), og ungdomstrinnet finner du på moderne Borge ungdomsskole, kun 10 minutter unna med bil eller skolebuss. I nærheten finnes både idrettsanlegg, turområder og kort vei til handel - med kun få minutters kjøring til Tunejordet og E6-kryssene. Til Fredrikstad sentrum er det ca. 15 minutter, og til Sarpsborg og Kalnes sykehus rundt 10. Det er også bussforbindelser til begge byene.



Standard

Velholdt enebolig fra 2008 med god plassfordeling og funksjonelle løsninger for familieliv. Boligen går over tre etasjer og har totalt fem soverom og tre bad - ett i hver etasje. Hovedplanet rommer en stor, åpen stue i tilknytning til kjøkkenet, med sør- og vestvendte vinduer som gir rikelig lys og en lun atmosfære. Herfra har man utgang til verandaen med flott utsikt mot jordbrukslandskapet på Årum. I toppetasjen ligger et rom som brukes som hjemmekino, og i underetasjen finnes en flislagt verkstedgarasje med direkte inngang til boligen, samt vaskerom og teknisk rom. Boligen har parkett, bambus og fliser på gulv - og vegger med malt MDF-panel og tapet. Enkelte gulv viser noe slitasje, og det er registrert normale avvik i kjøkken og våtrom, i tråd med boligens alder.

Oppvarmingen skjer via vannbåren gulvvarme i

hall, bad og soverom i underetasjen, samt stue, kjøkken og bad i hovedetasjen. Anlegget drives av gass fra utvendig tank. Balansert ventilasjon og et solcelleanlegg på 12,7 kWp (montert i 2020) bidrar til et energieffektivt hjem. Det er også to elbilladere montert i carporten (2021).

Kjøkken

Åpent og romslig kjøkken med godt lysinnslipp fra karnappvindue. Innredningen fra Ikea er utstyrt med integrert gassplatetopp, stekeovn, mikro og oppvaskmaskin. Benkeplate i heltre eik. Det er tapet på veggene, fliser på gulvet og malt tak. Kjøkkenet er funksjonelt, men har noe bruksslitasje - blant annet fuktskadede sokler og en sprekk i benkeplaten ved vasken.

Bad 2. etasje

Lite og stilrent bad med badekar, vegghengt toalett og servant. Svarte gulvfliser, hvite veggfliser og malt tak. Det er varmekabler og mekanisk ventilasjon. Badet fungerer, men er utført av tidligere eier og det foreligger ikke dokumentasjon på membranarbeid.

Bad 1. etasje

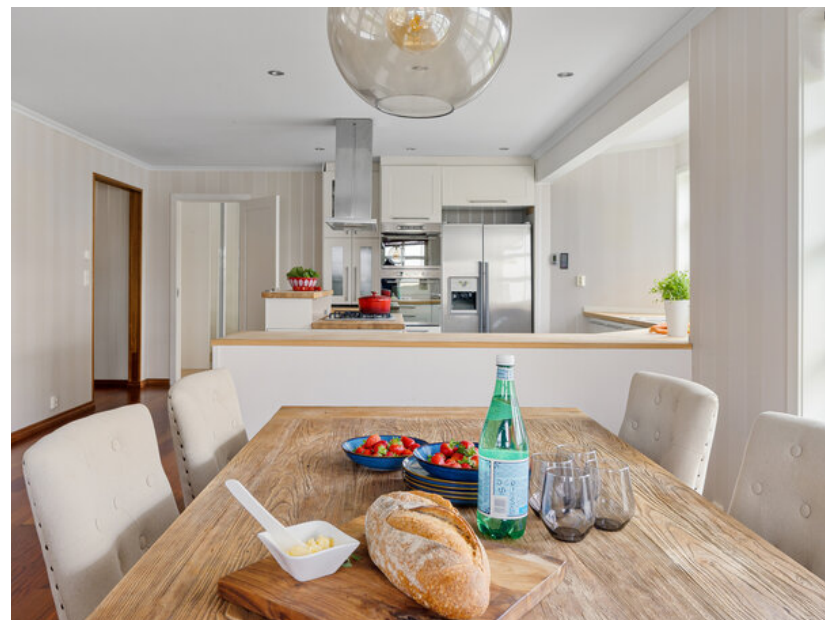
Stort bad med dusjkabinett, hjørnebadekar, dobbel servant og vegghengt toalett. Fliser på vegg og gulv, varmekabler, downlights og ventilasjon. Også her mangler det dokumentasjon på utførelse. Det er registrert åpning i gulvet for tidligere planlagt sjakt, samt fuktskader på enkelte overflater.















































Informasjon

Vardeveien 36

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

30-0131/24

Boligtype og eierform

Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse

Vardeveien 36, 1659 TORP
Gnr 643, bnr 68 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere

Erika Framholt
Roger Andreas Johansson

Kjøpesum og omkostninger

5 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

128 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))

130 100,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
149 600,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))

5 280 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))

5 299 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår

2008

Antall soverom

5

Arealer

BRA-i: 230 kvm
Totalt BRA: 230 kvm
TBA: 78 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 80 kvm. Hall , Bad , Vaskerom , Soverom , Garasje , Teknisk rom
Total BRA: 80 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Oppgang , Kjøkken , Stue , Bad , Soverom , Bod/kontor
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 78 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 58 kvm. Hall , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom/filmrom, Bod

Total BRA: 58 kvm.

TBA: 10 kvm.

Innhold

Underetasje: Hall med inngang, flislagt bad, vaskerom/teknisk rom, ett soverom og integrert garasje med god plass til verksted eller lagring.

1. etasje: Entré via trapp, romslig stue i åpen løsning mot kjøkken, bad, hovedsoverom og bod - som også kan fungere som hjemmekontor.

2. etasje: Gang/hall, bad, to soverom, et ekstra rom som i dag brukes som hjemmekino/TV-rom, samt bod med god lagringsplass.

Standard

Velholdt enebolig fra 2008 med god plassfordeling og funksjonelle løsninger for familieliv. Boligen går over tre etasjer og har totalt fem soverom og tre bad - ett i hver etasje. Hovedplanet rommer en stor, åpen stue i tilknytning til kjøkkenet, med sør- og vestvendte vinduer som gir rikelig lys og en lun atmosfære. Herfra har man utgang til verandaen med flott utsikt mot jordbrukslandskapet på Årum. I toppetasjen ligger et rom som brukes som hjemmekino, og i underetasjen finnes en flislagt verkstedgarasje med direkte inngang til boligen, samt vaskerom og teknisk rom. Boligen har parkett, bambus og fliser på gulv - og vegger med malt MDF-panel og tapet. Enkelte gulv viser noe slitasje, og det er registrert normale avvik i kjøkken og våtrom, i tråd med boligens alder.

Oppvarmingen skjer via vannbåren gulvvarme i hall, bad og soverom i underetasjen, samt stue, kjøkken og bad i hovedetasjen. Anlegget drives av gass fra utvendig tank. Balansert ventilasjon og et solcelleanlegg på 12,7 kWp (montert i 2020) bidrar til et energieffektivt hjem. Det er også to elbilladere montert i

carporten (2021).

Kjøkken

Åpent og romslig kjøkken med godt lysinnslipp fra karnappvindue. Innredningen fra Ikea er utstyrt med integrert gassplatetopp, stekeovn, mikro og oppvaskmaskin. Benkeplate i heltre eik. Det er tapet på veggene, fliser på gulvet og malt tak. Kjøkkenet er funksjonelt, men har noe bruksslitasje - blant annet fuktskadede sokler og en sprekk i benkeplaten ved vasken.

Bad 2. etasje

Lite og stilrent bad med badekar, vegghengt toalett og servant. Svarte gulvfliser, hvite veggfliser og malt tak. Det er varmekabler og mekanisk ventilasjon. Badet fungerer, men er utført av tidligere eier og det foreligger ikke dokumentasjon på membranarbeid.

Bad 1. etasje

Stort bad med dusjkabinett, hjørnebadekar, dobbel servant og vegghengt toalett. Fliser på vegg og gulv, varmekabler, downlights og ventilasjon. Også her mangler det dokumentasjon på utførelse. Det er registrert åpning i gulvet for tidligere planlagt sjakt, samt fuktskader på enkelte overflater.

Bad underetasje

Flislagt bad med dusjkabinett, servant og toalett. Vannbåren gulvvarme og ventilasjon i tak, men mangler tilluft i dør. Utført av tidligere eier, uten dokumentert fagmessig utførelse. Noe fallavvik er påvist, men badet er i funksjon.

Vaskerom / teknisk rom

Innredet med benk, kum og opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv og vegger med våtromsplater. Rommet er ikke ferdigstilt og vurderes ikke som et fullverdig

våtrom. Det har god funksjon i dag, men teknisk tilstand tilsier behov for oppgradering etter dagens våtromskrav.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Byttet vannlås i sluk på teknisk rom i 1.etg.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet vannlås i sluket på teknisk rom i 1.etg

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Kvern i vasken på kjøkkenet

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Det kommer lukt fra sluket på vaskerommet i perioder. Det er et sluk på badet i 2.etasje som ikke er tilknyttet noe. Bare hull i gulvet som er dekket over.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra 2024

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport fra 2024

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved

eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Det er gravd ned gasstank på eiendommen som er tilknyttet huset. Dør ut til terrasse i 2. Etasje fra spisestuen trengs å byttes ut. Den ene taklampen i garasjen har falt ned og skal kobles fra.

Bygningssakkyndig

Nedre Glomma Takst AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:

Eneboligen er oppført i 2008 med tradisjonell bindingsverkskonstruksjon, og ytterveggene er isolert med 15 cm mineralull og kledd med liggende trekledning. Taket er et saltak, isolert med mineralull og har Brettex undertak samt lufting under betongtakstein. Renner og nedløp er i stål. Vinduer består av tolags isolerglass, og det er montert ny inngangsdør med el.lås i 2023. Etasjeskillene består av betong i underetasjen, lecaplank i første etasje og trebjelkelag i andre etasje, ifølge tidligere eier. Det er installert radonduk, men det er ikke foretatt radonmålinger. Terrassene og balkongene er bygget i treverk og varierer i størrelse fra ca. 10 til 40 m². Innvendig er det benyttet fliser, parkett og bambus på gulv, samt malte flater og tapet på vegger og tak. Badene og flere andre arbeider er ifølge opplysninger utført av tidligere eier med noe fagkyndig hjelp. Det bemerkes at innforede vegger under bakken regnes som en risikokonstruksjon

med tanke på fremtidig fuktproblematikk dersom dreneringen svekkes.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig:

Dører:

Malt inngangsdør med sidefelt, tolags isolerglass og el.lås, ny i 2023. Terrassedør med tolags isolerglass, den på soverommet har svellet litt i nedkant.

Terrassedørene er tråkke å lukke/åpne, det må ordnes med låsemekanisme. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Terrassedøren på soverommet soverommet har svellet litt i nedkant. Terrassedørene er tråkke å lukke/åpne, det må ordnes med låsemekanisme. Konsekvens/tiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak. Ordne låsemekanismer på terrassedører.

- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong i 1.et. på ca. 38 m2. Rekkverk med stående sprett. Fin utsikt. Terrasse på ca. 40 m2 i gavl bakkant med del som går rundt hjørne langs vegg. Ny 2021. Mangler litt rekkverk (det kreves rekkverk når det er mer en 50 cm avstand mellom terrasse og bakken). Balkong i gavl 2.et. på ca. 10 m2. Flott utsikt. Rekkverk med stående sprett. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Mangler litt rekkverk på ene siden på terrasse bakkant. Noe slitte terrassebord. Konsekvens/tiltak Andre tiltak: Gjøre ferdig rekkverk.

- Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig:

Overflater:

Malt MDF panel og tapet på vegger. Fliser, bambus og parkett på gulver. Malte taker. Bambusgulver går litt fra hverandre noen steder. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Bambusgulver går litt fra hverandre noen steder. Ordne etter behov.

- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper:

Tretrapp mellom etasjer, rekkverk på begge sider. Det mangler rekkverk på ene siden nede mot 2.et. Hull i vegg her etter tidligere rekkverk. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det mangler rekkverk på ene siden nede mot 2.et. Hull i vegg her etter tidligere rekkverk. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Ordne rekkverk.

- Kostnadsestimat: Under 10 000

U.ET. > BAD

Overflater Gulv:

Fliser på gulv. Noe fall på gulv, noe mindre enn 2,5 cm fra topp terskel til topp sluk som anbefales. Vannbåren gulvvarme. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fuger. Noe fall på gulv, noe mindre enn 2,5 cm fra topp terskel til topp sluk som anbefales. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Badet fungerer med dette avviket.

- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sluk, membran og tettesjikt:

Sluk under innredningen er ikke sjekket, vanskelig tilgang. Det er brukt

smøremembran i følge tidligere eier. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist andre avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. - Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning:

Dusjkabinett, wc og liten innredning med vask. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på utstyr. Konsekvens/tiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak. - Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon:

- Ventilasjon i tak, mangler tilluft i dør. Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Konsekvens/tiltak. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. - Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv:

Fliser på gulv. Stort sett rett gulv, noe lokalt fall. Hull i gulv for tenkt sjakt, ikke sikret her for lekkasjer (dette er tatt med under sluk/membran i neste avsnitt). Varmekabler. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fuger. Ikke fall på hele gulvet. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Badet fungerer med dette avviket. - Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning:

Dusjkabinett, hjørnebadekar, veggklosset med avrenning og innredning med to vasker. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på utstyr. Konsekvens/tiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak. - Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv:

Fliser på gulv. Noe fall på gulv, ingen kant ut ved dør, skal være ca. 2.5 cm fra topp sluk til topp terskel. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Ingen kant ut ved dør, skal være ca. 2.5 cm fra topp sluk til topp terskel. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Lage kant ved dør (nødløsning). - Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt:

Plastsluk i gulv med synlig membran, ingen dokumentasjon. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist andre avvik: Ingen dokumentasjon. Konsekvens/tiltak. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. - Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning:

Badekar, liten innredning med vask og veggklosset med synlig avrenning. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på utstyr. Konsekvens/tiltak. Det er ikke behov for

utbedringstiltak.

- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning:

Tapet på vegger, fliser på gulv, malt tak. Hvit Ikea innredning. Noe sokler er fuktskadet. Integrert garnplatetopp, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin. Eik benkeplater, en sprekk ved kum. Stål ventilator med avtrekk ut. Kvern i kjøkkenbenk, dette er ikke lov. En sprukken/løs flis og bom på noen gulvfliser. Kjøl/frysenskap med vann og is, dette er ikke tilkoblet vann nå. Åpent mot stue. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Sokler er fuktskadet. Eik benkeplater, en sprekk ved kum. Kvern i kjøkkenbenk, dette er ikke lov. En sprukken/løs flis og bom på noen gulvfliser. Konsekvens/tiltak Andre tiltak: Ordne etter behov.

- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avtrekk:

Stål ventilator med avtrekk ut. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilasjonsaggregatet.

Konsekvens/tiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg:

El.skapet står i hallen u.et. 50 amp hovedsikring, 17 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Lite el.skap med 7 kurser bad 2.et.

Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Jeg har ikke sett noen dokumentasjon. Jeg anbefaler en helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

- Nei

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

- Ukjent

- Spørsmål til eier

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

- Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei I følge tidligere eier.

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

- Nei I følge tidligere eier.

Generelt om anlegget:

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

- Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

- Nei

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

- Nei.

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

- Ja

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

- Ja Jeg anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad. Foreligger ingen dokumentasjon.

Generell kommentar

Foreligger ingen dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold:

Drenering:

Det er drenert på vanlig måte i følge tidligere eier. Brukt løsleca som fyllmasse mot mur i følge tidligere eier. Platonplate mangler list i toppen. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Platonplate mangler list i toppen. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Sette på list i toppen på platonplaten.

- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forstøtningsmurer:

Forstøtningsmur i bakkant. Sprekk i et element og den heller litt over på siden.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Sprekk i et element og den heller litt over på siden. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Holde øye med.

- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler som har fått TG3:

U.ET. > VASKEROM

Generell:

Tidligere eier har gjort mye arbeider her selv. Rommet er ikke bygd som fullverdig våtrom, det er bl.a. ikke brukt membran her i følge tidligere eier. Rommet er ikke ferdig. Gips og våtromsplater på vegger, fliser på gulv, letthimling i tak. Ventilasjon i tak er ikke ferdig, det er ikke tilluft i dør. Hvit innredning med skyllekum. 2

plastsluk i gulv, bra fall på gulv. Det er åpent inn i vegg ved varmtvannstank og luke inn i vegg for stoppekran så det er ikke boret. Vaskerommet er ikke bygd som fullverdig våtrom så det får automatisk gradering 3. Vaskerommet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke kan brukes fortsatt som det har blitt brukt. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt:

Sluk under badekar og under kabinettet. Det er brukt smøremembran i følge tidligere eier. OBS. Det er et hull i gulvet under innredning til tenk sjakt, her er det ikke sikret ved vann på gulv i badet. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: OBS. Det er et hull i gulvet under innredning til tenk sjakt, her er det ikke sikret ved vann på gulv i badet. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Sikre badet ved en eventuell lekkasje (nødløsning).

- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og

merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <https://dsa.no/radon>

Energi og oppvarming

Energimerking

C - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vannbåren gulvvarme (gass) i hall, bad og soverom underetasje, og i stue/kjøkken og bad 1. etasje. Gasstanken ligger ved tomtegrensen nedenfor eiendommen. Balansert ventilasjon. Varmekabler på badet i 2. etasje.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 10 582,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Alarm fra xx kr xx,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra xx kr xx,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 4 933,- pr. 01.01.2025

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelister til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 402 116,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 608 464,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 535 kvm (Eiertomt)

Eiendommen ligger høyt og fritt til på en solrik tomt på ca. 0,5 mål, med rektangulær form og god oversikt. Tomten skråner svakt fra vest mot øst, og fra stue og vestvendte uteplasser har du nydelig utsikt over det omkringliggende jordbrukslandskapet. Her kan du nyte kveldssola til den går ned bak åsene i horisonten - perfekt plassert for både trivsel og maksimal effekt fra solcelleanlegget på taket. Boligen har tre uteplasser: en stor vestvendt veranda fra stuen i 1. etasje - delvis overbygd, en overbygd balkong i 2. etasje, og en stor terrasse på ca. 40 kvm på østsiden, oppført i 2021. Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass under terrassen med carport til to biler og to elbilladere. I tillegg finnes en flislagt verkstedgarasje i husets underetasje - en

praktisk løsning for både lagring og hobby.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmålinger, men tidligere eier opplyser at det er lagt radonduk.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en rolig og landlig plassering på Årum, helt øst i Fredrikstad kommune - med Sarpsborg kommunegrense kun få minutter unna. Med E6 like i nærheten (ca. 500 meter unna) er det svært enkelt å komme seg både mot Kalnes, Sarpsborg, Fredrikstad og videre ut av fylket. Samtidig oppleves området som fredelig og usjenert, omgitt av åkre, åsdrag og vakker natur. Boligen ligger høyt og solrikt til, med flott utsyn over det bølgende jordbrukslandskapet. Et etablert og barnevennlig boligområde med lite trafikk gir trygge rammer, og nabolaget består i hovedsak av frittliggende eneboliger med romslige hager. Fra boligen er det gang- og sykkelvei til Årum barneskole (1.-7. trinn), og ungdomstrinnet finner du på moderne Borge ungdomsskole, kun 10 minutter unna med bil eller skolebuss. I nærheten finnes både idrettsanlegg, turområder og kort vei til handel - med kun få minutters kjøring til Tunejordet og E6-kryssene. Til Fredrikstad sentrum er det ca. 15 minutter, og til Sarpsborg og Kalnes sykehus rundt 10. Det er også bussforbindelser til begge byene.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussforbindelse til Fredrikstad sentrum fra Vardeveien (ca. 400 m). Fra hovedveien rv. 111 er det bussforbindelse til både Sarpsborg og Fredrikstad sentrum.

Skoler og barnehager

Trollklubben barnehage avd. Årum (1 km)

Årum barnekole (1,8 km)

Borge ungdomsskole (7,4 km)

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 144 Nordre Borge, og er regulert til formål 110 – Boligbebyggelse

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/643/68:

31.01.2005 - Dokumentnr: 1283 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:643 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1605745 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:643 Bnr:68

01.01.2024 - Dokumentnr: 30073 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:643 Bnr:68

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og

eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyer og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 61 800,-

Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 19 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-

Tilrettelegging kr. 9 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:

Infoland - Kommunale opplysninger kr. 3 500,-

Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-

Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 123,-

Utlegg fotograf*** kr. 3 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 119 623,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. august 2025

Ansvarlig megler

Line Pettersen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99616891

Megler

Steffen Eng Johansen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 99770744

Meglerforetaket

Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega

AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Vardeveien 36

Vardeveien 36

Nabolaget Sundløkka/Årum - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Årum skole (1-7 kl.) 141 elever, 9 klasser	23 min 1,7 km
Borge skole (1-10 kl.) 148 elever, 12 klasser	8 min 6,6 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 27 klasser	11 min 8,4 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	10 min 6,1 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	11 min 6,1 km

Offentlig transport

Billett Linje 2	10 min 0,8 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	8 min 4,9 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 50 min
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

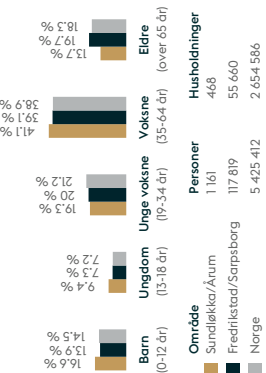
Barnehager

Bikuben barnehage (0-5 år) 26 barn	7 min 4,5 km
Baneveien barnehage (0-5 år) 80 barn	8 min 4,4 km
Store Tune Gård barnehage (0-5... 164 barn	8 min 6,3 km

Dagligvare

Rema 1000 Årum	9 min
Kiwi Årum	13 min

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

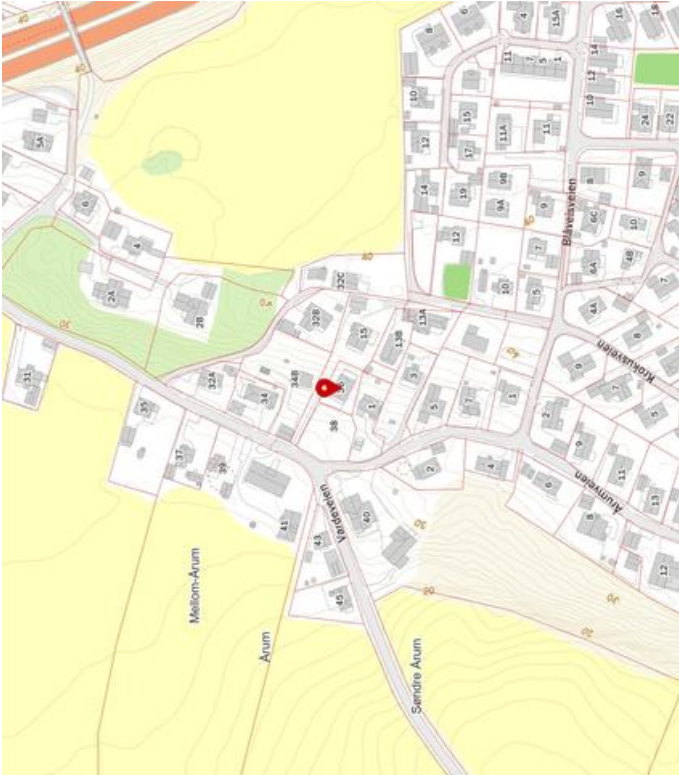
Sport

L. halvorsensvei balløkke	6 min
Årum skole	7 min
InterPadel Sarpsborg	7 min
Sports Club Sarpsborg	9 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Gateparkering
Lett 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og slatter 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 2024



Tilstandsrapport

Enebolig
 Vardeveien 36, 1659 TORP
 FREDRIKSTAD kommune
 gnr. 643, bnr. 68



Markedsverdi

5 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 12.08.2024 Rapportdato: 09.09.2024 Oppdragsnr.: 20043-1914 Referansenummer: PY6344

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

Svein Nesøen
 Uavhengig Takstingeniør
 nesoeen@online.no
 900 64 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Vardeveien 36, 1659 TORP
Gnr 643 - Bnr 68
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig på 2,5 plan, garasje i u.et. Huset har en normal standard ut fra byggeår og har stort sett normal slitasje ut fra alder. Tre fliselagt bad, tidligere eier har gjort disse og endel andre arbeider selv med noe kyndig hjelp. Kjøkken har noe slitasje. Terrasse på ca. 40 m2, balkong på ca. 38 og 10 m2.

Enebolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak. Isolert med mineralull. Brettex til undertak. Utluftet under takstein. Loftet så tørt og greit ut under befaringen.

Brettex til undertak. Betongtakstein til taktekke.

Renner og nedløp i stål.

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 15 cm mineralull. Liggende trekledning.

Vinduer med tolags isolerglass. Stort sett nor al slitasje. Malt inngangsdør med sidefelt, tolags isolerglass og el.lås, ny i 2023. Terrassedør med tolags isolerglass, den på soverommet har svellet litt i nedkant. Terrassedørene er tråkke å lukke/åpne, det må ordnes med låsemekanisme. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Balkong i 1.et. på ca. 38 m2. Rekkverk med stående sprett. Fin utsikt.

Terrasse på ca. 40 m2 i gavl bakkant med del som går rundt hjørne langs vegg. Ny 2021. Mangler litt rekkverk (det kreves rekkverk når det er mer en 50 cm avstand mellom terrasse og bakken).

Balkong i gavl 2.et. på ca. 10 m2. Flott utsikt. Rekkverk med stående sprett.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Malt MDF panel og tapet på vegger. Fliser, bambus og parkett på gulver. Malte taker. Bambusgulver går litt fra hverandre noen steder.

Etasjeskille i betong u.et. lecaplank i 1.et. og i tre 2.et. i følge tidligere eier. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

Det er ikke utført radonmålinger. Det er lagt radonduk i følge tidligere eier.

Jeg oppdaget ingen unormal fukt i underetasje under befaringen. Boret hull i ytterhjørne på soverom u.et. målte ingen unormal fukt der. Det gjøre oppmerksom på at det er å betegne som en risikokonstruksjon med henblikk på fuktproblematikk når en forer inn vegger under bakken. Når dreneringen ikke lenger fungerer blir det fukt bak innforede vegger noe som gjør at det blir sopp/råte utvikling i bakkant innforede vegger.

Tretrapp mellom etasjer, rekkverk på begge sider. Det mangler rekkverk på ene siden nede mot 2.et. Hull i vegg her etter tidligere rekkverk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vardeveien 36, 1659 TORP
Gnr 643 - Bnr 68
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Beskrivelse av eiendommen

Bad u.et. Tidligere eier har gjort membran og flisearbeider her selv, det foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt panel i tak. Dusjkabinett, wc og liten innredning med vask. Sluk under innredningen er ikke sjekket, vanskelig tilgang. Noe fall på gulv, noe mindre enn 2,5 cm fra topp terskel. Det er brukt smøremembran på vegger og gulv i følge tidligere eier. Ventilasjon i tak, mangler tilluft i dør. Vannbåren gulvvarme. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 1.et. Tidligere eier har gjort membran og flisearbeider her selv, det foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Smøremembran på vegger og gulv i følge tidligere eier. Dusjkabinett, hjørnebadekar, veggklosset med avrenning og innredning med to vasker. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Sluk under badekar og under kabinettet. Stort sett rett gulv, noe lokalt fall. OBS. Hull i gulv for tentst sjakt, ikke sikret her for lekkasjer. Varmekabler. Downlights. Foringer til døren er fuktskadet på badesiden. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 2.et. Tidligere eier har gjort membran og flisearbeider her selv, det foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Badekar, liten innredning med vask og veggklosset med synlig avrenning. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Det er brukt smøremembran på vegger og gulv i følge tidligere eier. Varmekabler. Plastsluk i gulv med synlig membran. Noe fall på gulv, ingen kant ut ved dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom. Tidligere eier har gjort mye arbeider her selv. Rommet er ikke bygd som fullverdig våtrom, det er bl.a. ikke brukt membran her i følge tidligere eier. Rommet er ikke ferdig. Gips og våtromsplater på vegger, fliser på gulv, letthimling i tak. Ventilasjon i tak er ikke ferdig, det er ikke tilluft i dør. Hvit innredning med skyllekum. 2 plastsluk i gulv, bra fall på gulv. Det er åpent inn i vegg ved varmtvannstank og luke inn i vegg for stoppekran så det er ikke boret. Vaskerommet er ikke bygd som fullverdig våtrom så det får automatisk gradering 3. Vaskerommet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke kan brukes fortsatt som det har blitt brukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Tapet på vegger, fliser på gulv, malt tak. Hvit Ikea innredning. Noe sokler er fuktskadet. Integrert garnplatetopp, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin. Eik benkeplater, en sprekk ved kum. Stål ventilator med avtrekk ut. Kvern i kjøkkenbenk, dette er ikke lov. En sprukket/løs flis og bom på noen gulvfliser. Kjøøl/fryseskap med vann og is, dette er ikke tilkoblet vann nå. Åpent mot stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør inne i plast (rør i rør). Fordelingskap på vaskerom og teknisk med avrenning, det er sluk her. Stoppekran ved inntak og ute på gårds plass. Vannmåler.

Avløpsrør i plast. Stakemuligheter fra sluk.

Varmtvannstank på 150 liter på vaskerom, det er sluk her. Går på strøm og gass.

Balansert ventilasjon.

Vannbåret gulvvarme i hall, bad og soverom u.et. + stue/kjøkken og bad 1.et. i følge tidligere eier. Går på gass. Gasstank ute ligger i dele med tomten i nedkant, denne er på 2400 liter i følge tidligere eier.

Jeg har ikke sjekket dette anlegget eller gasstank.

12,7 kWp solcelleanlegg på taket montert desember 2020 i følge tidligere eier.

To ladepunkter for elbil. Montert 2021.

El.skapet står i hallen u.et. 50 amp hovedsikring, 17 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Lite el.skap med 7 kurser bad 2.et. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Jeg har ikke sett noen dokumentasjon. Jeg anbefaler er helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

6 kg brannslukningsapparat. Brann/tyveri alarm.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Huset står på steinfylling til fjell i følge tidligere eier. Huset virker stabilt.

Det er drenert på vanlig måte i følge tidligere eier. Brukt løsleca som fyllmasse mot mur i følge tidligere eier. Platonplate mangler list i toppen.

Lettklinkermur. Ingen synlige større sprekker.

Forstøtningsmur i bakkant. Sprekk i et element og den heller litt over på siden.

Kommunal vann og kloakk. Originale rør fra huset og ut.

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	230 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	230 m²
Totalpris	5 150 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 600 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

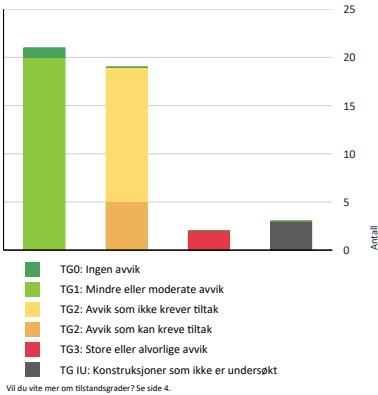
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

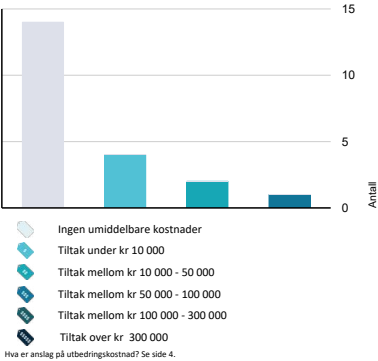
Jeg har ikke sett tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
10 S STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Våtrom > U.et. > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
10 RU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > U.et. > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > U.et. > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
10 3 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > U.et. > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > U.et. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > U.et. > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Vardeveien 36, 1659 TORP
Gnr 643 - Bnr 68
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Sammendrag av boligens tilstand

1	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
2	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
3	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
4	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
5	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
6	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
7	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
8	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

Vardeveien 36, 1659 TORP
Gnr 643 - Bnr 68
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
2008

Standard

Nåværende eier kjøpte eiendommen november 2023 så de har bare hatt det i under et år. Derfor er det mye opplysninger i rapporten fra tidligere eier som bygd huset. Nåværende eiere har stort sett bare malt et soverom. Eiendommen består av enebolig på 2,5 plan, garasje i u.et. Huset har en normal standard ut fra byggeår og har stort sett normal slitasje ut fra alder. Tre fliselagt bad, tidligere eier har gjort disse og endel andre arbeider selv med noe kyndig hjelp. Kjøkken har noe slitasje. Terrasse på ca. 40 m2, balkong på ca. 38 og 10 m2.

Vedlikehold

Huset virker normalt vedlikeholdt ut fra alder.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Brettex til undertak. Betongtakstein til taktekke.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål.

Veggkonstruksjon

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 15 cm mineralull. Liggende trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak. Isolert med mineralull. Brettex til undertak. Utluftet under takstein. Loftet så tørt og greit ut under befaringen.

Vinduer

Vinduer med tolags isolerglass. Stort sett nor al slitasje. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Dører

Malt inngangsdør med sidefelt, tolags isolerglass og el.lås, ny i 2023. Terrassedør med tolags isolerglass, den på soverommet har svellet litt i nedkant. Terrassedørene er trække å lukke/åpne, det må ordnes med låsemekanisme. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassedøren på soverommet soverommet har svellet litt i nedkant. Terrassedørene er trække å lukke/åpne, det må ordnes med låsemekanisme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ordne låsemekanismer på terrassedører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i 1.et. på ca. 38 m2. Rekkverk med stående sprett. Fin utsikt.

Terrasse på ca. 40 m2 i gavl bakkant med del som går rundt hjørne langs vegg. Ny 2021. Mangler litt rekkverk (det kreves rekkverk når det er mer en 50 cm avstand mellom terrasse og bakken).

Balkong i gavl 2.et. på ca. 10 m2. Flott utsikt. Rekkverk med stående sprett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler litt rekkverk på ene siden på terrasse bakkant. Noe slitte terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjøre ferdig rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater

Vardeveien 36, 1659 TORP
Gnr 643 - Bnr 68
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY
Norsk takst

Tilstandsrapport

Malt MDF panel og tapet på vegger. Fliser, bambus og parkett på gulver. Malte taket.
Bambusgulver går litt fra hverandre noen steder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bambusgulver går litt fra hverandre noen steder.

Ordre etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong u.et. lecaplank i 1.et. og i tre 2.et. i følge tidligere eier. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

1 TO 8 Radon

Det er ikke utført radonmålinger. Det er lagt radonduk i følge tidligere eier.

1 TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Jeg oppdaget ingen unormal fukt i underetasje under befaringen. Boret hull i ytterhjørne på soverom u.et. målte ingen unormal fukt der. Det gjøre oppmerksom på at det er å betegne som en risikokonstruksjon med henblikk på fuktproblematikk når en forer inn vegger under bakken. Når dreneringen ikke lenger fungerer blir det fukt bak innforede vegger noe som gjør at det blir sopp/råte utvikling i bakkant innforede vegger.

1 TO 2 Innvendige trapper

Tretrapp mellom etasjer, rekkverk på begge sider. Det mangler rekkverk på ene siden nede mot 2.et. Hull i vegg her etter tidligere rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler rekkverk på ene siden nede mot 2.et. Hull i vegg her etter tidligere rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordre rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

U.ET. > BAD

Generell

Tidligere eier har gjort membran og flisearbeider her selv, det foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt panel i tak. Dusjkabinett, wc og liten innredning med vask. Sluk under innredningen er ikke sjekket, vanskelig tilgang. Noe fall på gulv, noe mindre enn 2,5 cm fra topp terskel. Det er brukt smøremembran på vegger og gulv i følge tidligere eier. Ventilasjon i tak, mangler tilluft i dør. Vannbåren gulvvarme. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

U.ET. > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt panel i tak.

U.ET. > BAD

1 TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Noe fall på gulv, noe mindre enn 2,5 cm fra topp terskel til topp sluk som anbefales. Vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Noe fall på gulv, noe mindre enn 2,5 cm fra topp terskel til topp sluk som anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U.ET. > BAD

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under innredningen er ikke sjekket, vanskelig tilgang. Det er brukt smøremembran i følge tidligere eier. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U.ET. > BAD

1 TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Vardeveien 36, 1659 TORP
Gnr 643 - Bnr 68
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY
Norsk takst

Tilstandsrapport

Dusjkabinett, wc og liten innredning med vask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U.ET. > BAD

1 TO 2 Ventilasjon

Ventilasjon i tak, mangler tilluft i dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

U.ET. > BAD

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

U.ET. > VASKEROM

1 TO 3 Generell

Tidligere eier har gjort mye arbeider her selv. Rommet er ikke bygd som fullverdig våtrom, det er bl.a. ikke brukt membran her i følge tidligere eier. Rommet er ikke ferdig. Gips og våtromsplater på vegger, fliser på gulv, letthimling i tak. Ventilasjon i tak er ikke ferdig, det er ikke tilluft i dør. Hvit innredning med skyllekum. 2 plastsluk i gulv, bra fall på gulv. Det er åpent inn i vegg ved varmtvannstank og luke inn i vegg for stoppekran så det er ikke boret. Vaskerommet er ikke bygd som fullverdig våtrom så det får automatisk gradering 3. Vaskerommet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke kan brukes fortsatt som det har blitt brukt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

U.ET. > VASKEROM

1 TO 8 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er åpent inn i vegg ved varmtvannstank og luke inn i vegg for stoppekran så det er ikke boret.

1. ETASJE > BAD

Generell

Tidligere eier har gjort membran og flisearbeider her selv, det foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Smøremembran på vegger og gulv i følge tidligere eier. Dusjkabinett, hjørnebadekar, veggkasset med avrenning og innredning med to vasker. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Sluk under badekar og under kabinettet. Stort sett rett gulv, noe lokalt fall. OBS. Hull i gulv for tenkt sjakt, ikke sikret her for lekkasjer. Varmekabler. Downlights. Foringer til døren er fuktskudet på badesiden. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak.

1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Stort sett rett gulv, noe lokalt fall. Hull i gulv for tenkt sjakt, ikke sikret her for lekkasjer (dette er tatt med under sluk/membran i neste avsnitt). Varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Ikke fall på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

1 TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under badekar og under kabinettet. Det er brukt smøremembran i følge tidligere eier. OBS. Det er et hull i gulvet under innredning til tenk sjakt, her er det ikke sikret ved vann på gulv i badet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

OBS. Det er et hull i gulvet under innredning til tenk sjakt, her er det ikke sikret ved vann på gulv i badet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sikre badet ved en eventuell lekkasje (nødløsning).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

Vardeveien 36, 1659 TORP
Gnr 643 - Bnr 68
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY
Norsk takst

Tilstandsrapport

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, hjørnebadekar, veggklosset med avrenning og innredning med to vasker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedrings tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon i tak, tilluft i dør.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

Generell

Tidligere eier har gjort membran og flisearbeider her selv, det foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Badekar, liten innredning med vask og veggklosset med synlig avrenning. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Det er brukt smøremembran på vegger og gulv i følge tidligere eier. Varmekabler. Plastsluk i gulv med synlig membran. Noe fall på gulv, ingen kant ut ved dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Noe fall på gulv, ingen kant ut ved dør, skal være ca. 2.5 cm fra topp sluk til topp terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ingen kant ut ved dør, skal være ca. 2.5 cm fra topp sluk til topp terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lage kant ved dør (nødløsning).

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv med synlig membran, ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Badekar, liten innredning med vask og veggklosset med synlig avrenning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedrings tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon i tak, tilluft i dør.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Vardeveien 36, 1659 TORP
Gnr 643 - Bnr 68
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY
Norsk takst

Tilstandsrapport

Tapet på vegger, fliser på gulv, malt tak. Hvit Ikea innredning. Noe sokler er fuktskadet. Integrert garnplatetopp, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin. Eik benkeplater, en sprekk ved kum. Stål ventilator med avtrekk ut. Kvern i kjøkkenbenk, dette er ikke lov. En sprukken/løs flis og bom på noen gulvfliser. Kjøl/fryseskap med vann og is, dette er ikke tilkoblet vann nå. Åpent mot stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sokler er fuktskadet. Eik benkeplater, en sprekk ved kum. Kvern i kjøkkenbenk, dette er ikke lov. En sprukken/løs flis og bom på noen gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Stål ventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedrings tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Vannrør inne i plast (rør i rør). Fordelingsskap på vaskerom og teknisk med avrenning, det er sluk her. Stoppekran ved inntak og ute på gårdsplass. Vannmåler.

TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Stakemuligheter fra sluk.

TO 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilasjonsaggregatet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedrings tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 150 liter på vaskerom, det er sluk her. Går på strøm og gass.

TO 2 Andre installasjoner

Vannbåret gulvvarme i hall, bad og soverom u.et. + stue/kjøkken og bad 1.et. i følge tidligere eier. Går på gass. Gasstank ute ligger i dele med tomt i nedkant, denne er på 2400 liter i følge tidligere eier. Jeg har ikke sjekket dette anlegget eller gasstank.

12,7 kWp solcelleanlegg på taket montert desember 2020 i følge tidligere eier.

To ladepunkter for elbil. Montert 2021.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skapet står i hallen u.et. 50 amp hovedsikring, 17 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Lite el-skap med 7 kurser bad 2.et. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Jeg har ikke sett noen dokumentasjon. Jeg anbefaler et helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei i følge tidligere eier.
5. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel

Vardeveien 36, 1659 TORP
Gnr 643 - Bnr 68
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei I følge tidligere eier.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.

Generell kommentar

Foreligger ingen dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Branntekniske forhold

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

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

6 kg brannslukningsapparat. Brann/tyveri alarm.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Huset står på steinfylling til fjell i følge tidligere eier. Huset virker stabilt.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er drenert på vanlig måte i følge tidligere eier. Brukt løseleca som fyllmasse mot mur i følge tidligere eier. Platonplate mangler list i toppen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Platonplate mangler list i toppen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sette på list i toppen på platonplaten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

Lettklinkermur. Ingen synlige større sprekker.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i bakkant. Sprekk i et element og den heller litt over på siden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Sprekk i et element og den heller litt over på siden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde øye med.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunal vann og kloakk. Originale rør fra huset og ut.

Vardeveien 36, 1659 TORP
Gnr 643 - Bnr 68
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Konklusjon og markedsvurdering

Måål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

230 m²/230 m²

Enebolig: 2 Hall, 3 Bad, Vaskerom, 5 Soverom, Garasje, Teknisk rom, Gang, Kjøkken, Stue, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 150 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tillegg det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 150 000

Konklusjon markedsverdi

5 150 000

Markedsvurdering

Taksten er satt ut fra størrelse, beliggenhet og stand. Det er også sett på hva andre eiendommer er omsatt for i området.

Vardeveien 36, 1659 TORP
Gnr 643 - Bnr 68
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Sammenlignbare salg									
EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1	Åsbakken 14 ,1659 TORP 110 m² 1968	3 sov	15-05-2022	3 100 000	3 400 000	0	3 400 000	30 909	
2	Blåveisveien 20 ,1659 TORP 124 m² 1976	3 sov	10-08-2023	3 500 000	3 830 000	0	3 830 000	30 887	
3	Vardeveien 36 ,1659 TORP 177 m² 2008	5 sov	08-05-2023	5 500 000	5 150 000	0	5 150 000	29 096	
4	Blåveisveien 26 ,1659 TORP 131 m² 1976	2 sov	19-03-2023	3 450 000	3 450 000	0	3 450 000	26 336	
5	Almveien 25 ,1659 TORP 153 m² 1988	3 sov	18-03-2022	3 690 000	4 000 000	0	4 000 000	26 144	
6	L.Halvorsens vei 20 ,1659 TORP 102 m² 1973	3 sov	22-11-2022	2 900 000	2 600 000	0	2 600 000	25 490	
7	Almveien 20 ,1659 TORP 176 m² 1988	3 sov		4 200 000	0	0	0	23 864	
8	Blåveisveien 12 ,1659 TORP 180 m² 1976	2 sov	14-05-2024	3 950 000	3 550 000	0	3 550 000	19 722	

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Vardeveien 36, 1659 TORP
Gnr 643 - Bnr 68
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Beregninger

Årlige kostnader		
Dette er ikke sjekket. Kommer frem i salgsoppgave.		Kr.
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	0
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 550 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 800 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsdagspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedsstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 600 000

Vardeveien 36, 1659 TORP
Gnr 643 - Bnr 68
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

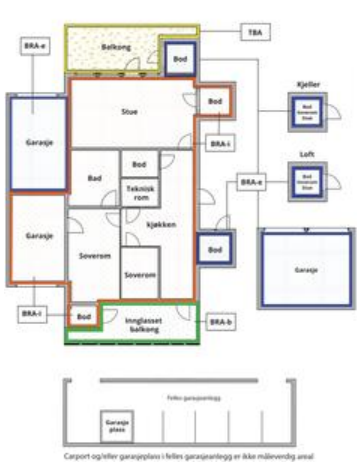
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vardeveien 36, 1659 TORP
Gnr 643 - Bnr 68
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
U.et.	80			80	
1. Etasje	92			92	78
2. Etasje	58			58	10
SUM	230				88
SUM BRA	230				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.et.	Hall, Bad, Vaskerom, Soverom, Garasje, Teknisk rom		
1. Etasje	Oppgang, Kjøkken, Stue, Bad, Soverom, Bod/kontor		
2. Etasje	Hall, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom/filmrom, Bod		

Kommentar

Hva som er beregnet som Primærrom og Sekundærrom fremkommer av oppsettet over. Arealer er målt uten hensyn til byggeforskriftene eller plan og bygningsloven. Det er bruken av rommet på taksttidspunktet som avgjør om det defineres som primærrom (p-rom) eller sekundærrom (s-rom). Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	177	53

Vardeveien 36, 1659 TORP
Gnr 643 - Bnr 68
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2024	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Erika Fremholdt og Roger Andreas Johansson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3004 FREDRIKSTAD	643	68		0	535.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vardeveien 36

Hjemmelshaver

Erika Fremholt og Roger Andreas Johansson

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Barnevennlig strøk med liten trafikk i enden av blindvei. Kort vei til barnehage, barneskole, idrettsanlegg og to matbutikker. Bussforbindelse til Fredrikstad og Sarpsborg sentrum i nærheten. Kort vei til E6. Fine turområder. Fin utsikt.

Adkomstvei

Privat.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket.

Om tomten

Gruset innkjøring og gårdsplass. Endel steinlagt oppe. Plen. Fin utsikt.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 150 000	2023

Vardeveien 36, 1659 TORP
Gnr 643 - Bnr 68
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	12.08.2024	Sjekket	Innhentet	4	Nei

Vardeveien 36, 1659 TORP
Gnr 643 - Bnr 68
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Vardeveien 36, 1659 TORP
Gnr 643 - Bnr 68
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningssdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av sno eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningssdeler, som isolasjon, pipe, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningssdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktøk: Overflateøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførte kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid til et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Temer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://saamtykke.vendu.no/PY6344>

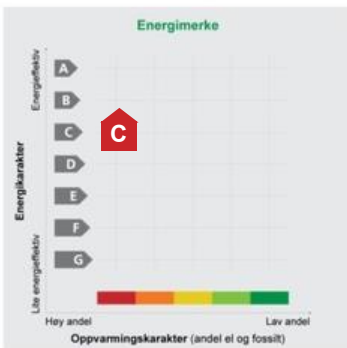
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Vardeveien 36
Postnr	1659
Sted	TORP
Andels-/eiehetsnr.	/
Gnr.	643
Bnr.	68
Seksjonsnr.	0
Festestr.	0
Bygn. nr.	24216616
Bolignr.	H0101
Merkennr.	6ab9a2a2-cb41-4e76-82be-8fe72a536bdf
Dato.	21.03.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk 28,073 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

15,833 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	1,170 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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 innnetemperaturen

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)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå el-apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Følg med på energibruken i boligen
- Bruk varmtvann fornuftig

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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 www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	230
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Gass Elektrisk Sol Varmepumpe
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordningen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 04. august 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 643 **Bruksnr.:** 68 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Vardeveien 36, 1659 TORP

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 04.08.2025

Til informasjon!

Eiendom: 643/68/0/0 – Vardeveien 36

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen

Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Crixo gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no



Skatteetaten

Dato
31.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 643 Bnr 68 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Vardeveien 36, 1659 TORP

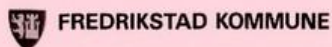
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 402 116
Som sekundærbolig: kr 5 608 464

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Byggmester Arild Andersen AS

Postboks 123
1650 Sellebakk

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2005/15814-8-141476/2011-ANBH	643/68	08.12.2011

Ferdigattest
jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtakBehandlet på vegne av
Planutvalget - delegerteDelegertsaknr.
2118/11

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 07.12.11 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Vardeveien 36
Gnr. 643 Bnr. 68**Arbeidets art: Nybygg - bolig**

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjefAnne Bay Hansen *anb*
fagleder byggesakKopi til eksterne mottakere:
Jørgen Lindbæk

Vardeveien 36 1659 Torp

Virksomhet Regulerings og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 55 Bankkonto:

Ferdigmelding

Kommunens saksnr. Side
1 av 1

Gjelder	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
Elendom/ byggested	643	36	68			
Adresse	Vardeveien 36				Postnr.	Poststed
					1658	TORP

Det anmodes om	
☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)	SAKSNR. 2118/11 BEHANDL. DATO 08.12.11
☒ FERDIGATTEST (søknadspiktig arbeid)	
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)	

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?	
☐ Hele tiltaket	Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
☐ Deler av tiltaket	

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider		Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser			
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:			

Energiforsyning		Energikilde		☐ Ikke relevant
Oppvarming				
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)		☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	
☐ Sentralvarmeanlegg (varmbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)		☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)		☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
		☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	I - I	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg			☒

Underskrift	
Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver	
Foretak/tiltakshaver	
Byggmester Arild Andersen AS	
Dato	05.12.2011
Gjentas med blokkbokstaver	THORE OLSEN

Copyright NBR Nr. 5167 Nr. 705167e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/8-2004 RF

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
SAKSNR. 2005/15814	LOFENR. 141256/11
KLASS. AN	KOPS
SAKSBEH.	ARKIV DATO/SIGN
- 7 DES. 2011	
ANB	
KAR. GEN. A	
643/68 242	

Side 1 av 1



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Byggmester Arild Andersen AS

Postboks 123
1650 Sellebakk

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2005/15814-6-19745/2009-ANBH	643/68	17.02.2009

Midlertidig brukstillatelse

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven § 93 - jf. § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
314/09

Brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt *
(jf. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse: Vardeveien 36
Gnr. 643 Bnr. 68

Arbeidets art: Nybygg - Bolig

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

I følge kontrollklæring fra ansvarlig kontrollerende Byggmester Arild Andersen AS er det registrert følgende gjenstående arbeider: Innredning av loftplan, samt noe restarbeider på wc i sokkelplan.

Gjenstående arbeider skal være utført innen: 10.08.2009

Ny sluttkontroll skal utføres og kontrollklæring skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Med hilsen

Anne Bay Hansen *anne*
Anne Bay Hansen
overingeniør

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

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

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

plan- og bygningsloven (pbl) § 99

Byggingenr.
(fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Side

av

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. 643	Bnr. 36	Festlenr. 0	Seksjonsnr. 0	Postnr. 1658	Poststed Torp
Adresse Vardeveien 36						

Det anmodes om

☐ FERDIGATTEST

☒ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 10.08.2009

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse
Innredning av loftplan	10.08.2009	
Noe restarbeider på wc i sokkelplan	10.08.2009	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 10.08.2009

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fiser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollklæringer	G	1 - 3	
Bekreftelser fra andre myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg			☒

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF) eller samordner (SAM) for tiltaket

Foretak
Byggmester Arild Andersen AS

Dato

12.02.2009

Gjentas med blokkbokstaver

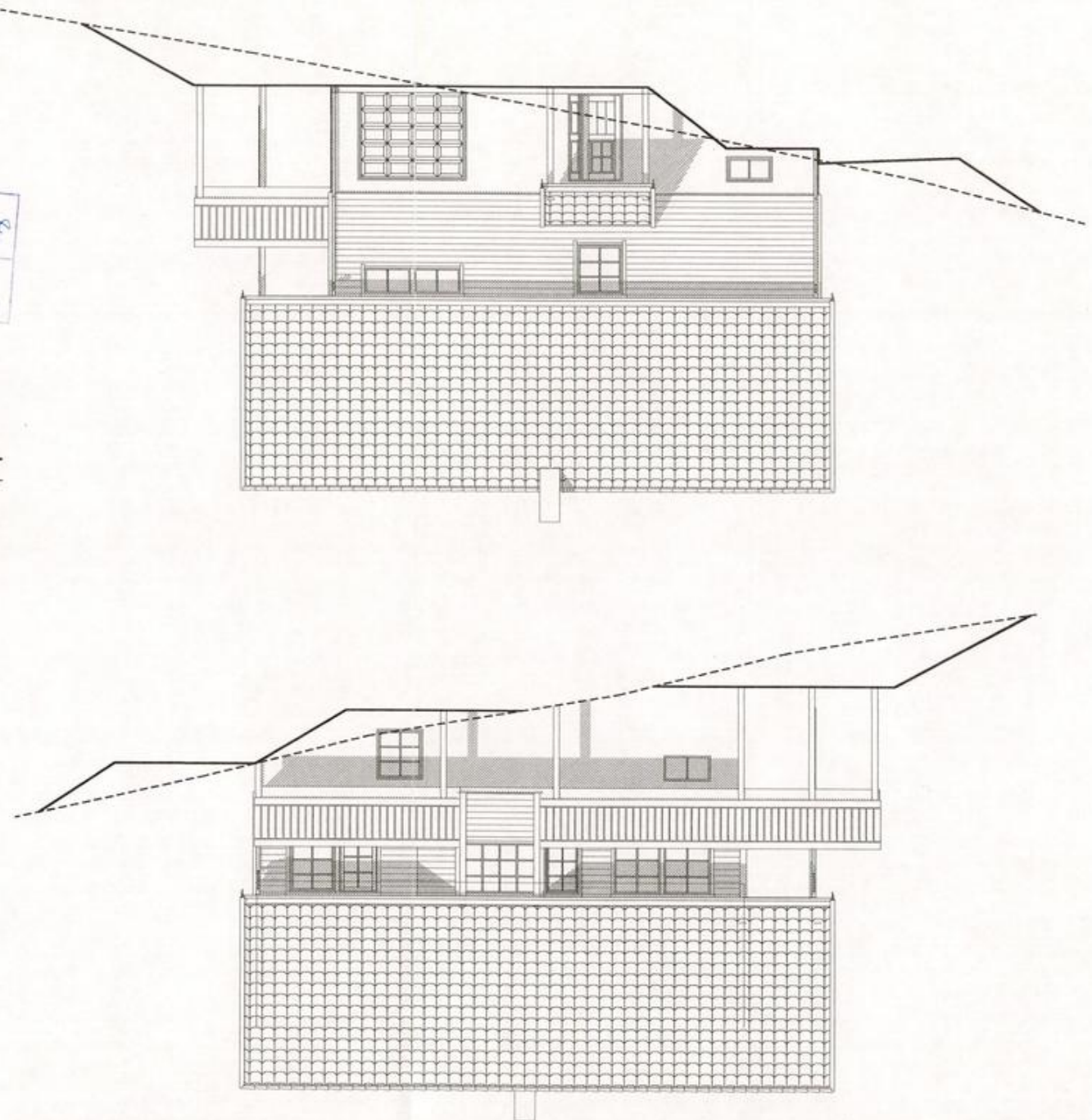
JON PETTER ANDERSEN

Copyright NBR nr. 5167 6-2001

Nr. 705167E Sem & Stenersen Prokon AS, Oslo 6-2001/6-2001e

FREDRIKSTAD KOMMUNE
KOMMUNEFORVALT
SAKSBEH. 2005/15814
KASSELAR 18931/09
SAKSBEH. 16 FEB. 2009
ANVØH
KORREKT
KLASSERING KAR. GBN-A
643/68 642

Side 1 av 1



Tegnforklaring

-----	Ekst. terreng
_____	Prosj. terreng

50% off	50% off
50% off	50% off

E1

737

Div. endringer på plan (innvendig)



LIDUS, var.

FASADER

100

33

05.11.04

46241DD5

A05+

05.11.04

Jørgen Lindbæk
Vardaveien, Torp
Fredrikstad

MAB
MAB
M.B.

24.05.05
05.04.05
01.12.04

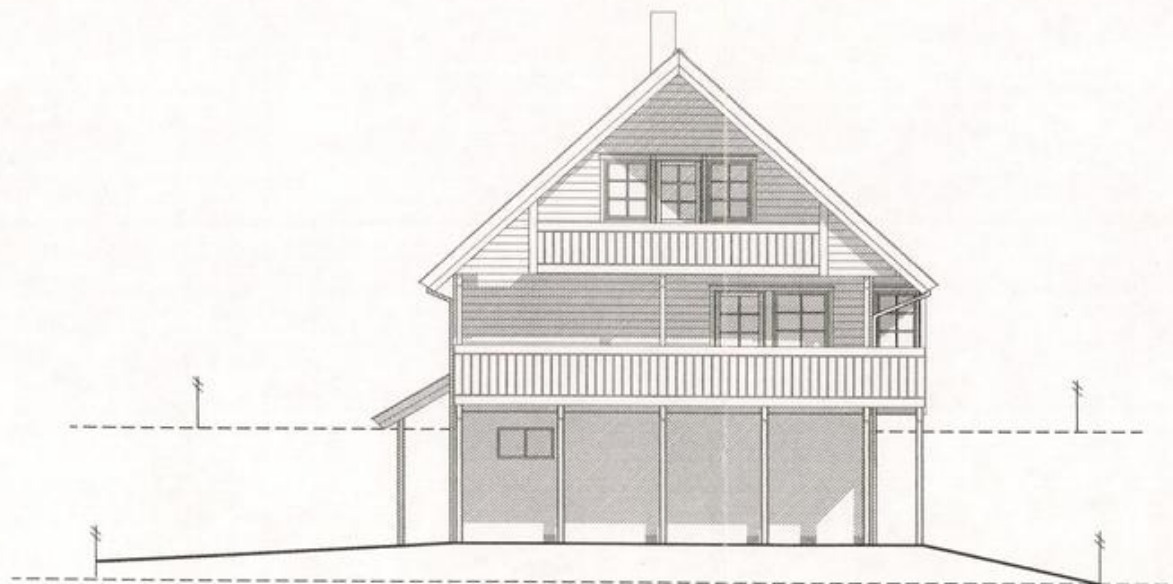
27 OKT. 2005

27. OKT. 2005



Tegnforklaring

----- Eksist. terreng
 ———— Prosj. terreng



Div. endringer på plan (innvendig)
 Div. justeringer
 Div. tilpasninger

E2

C
B
A

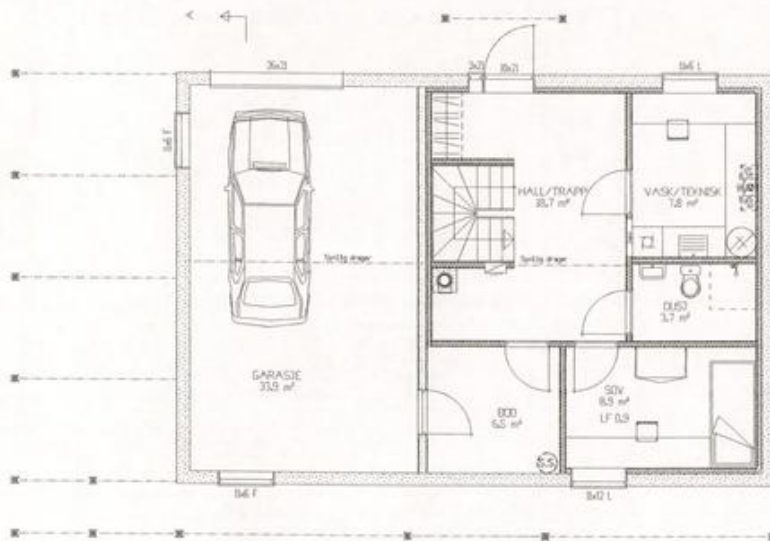
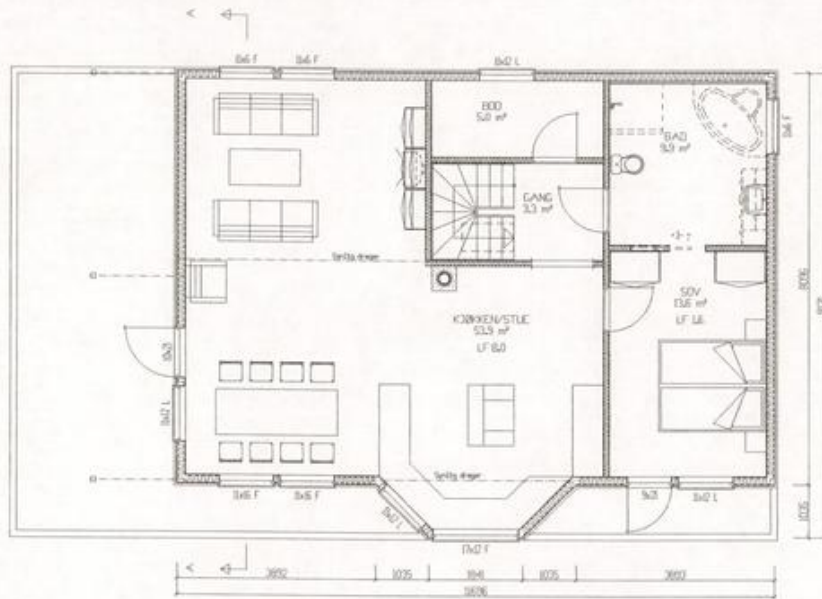
Jørgen Lindbæk
 Vardeveien, Torp
 Fredrikstad

24.05.05
 05.04.05
 01.12.04
 MAB
 MAB
 M.B.

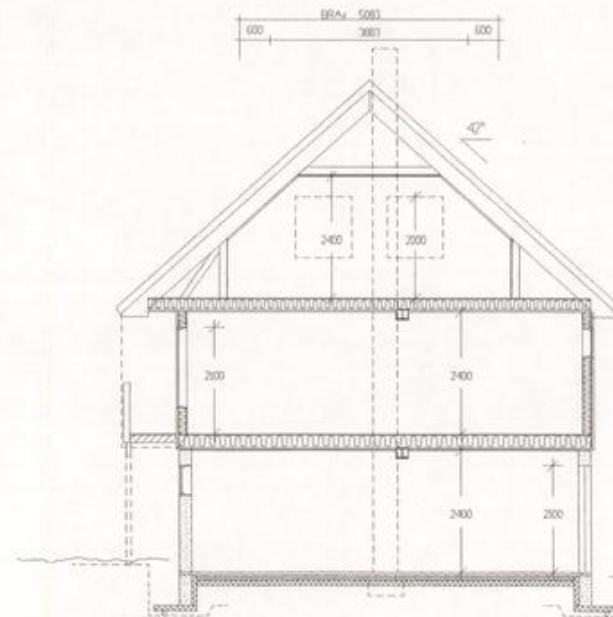
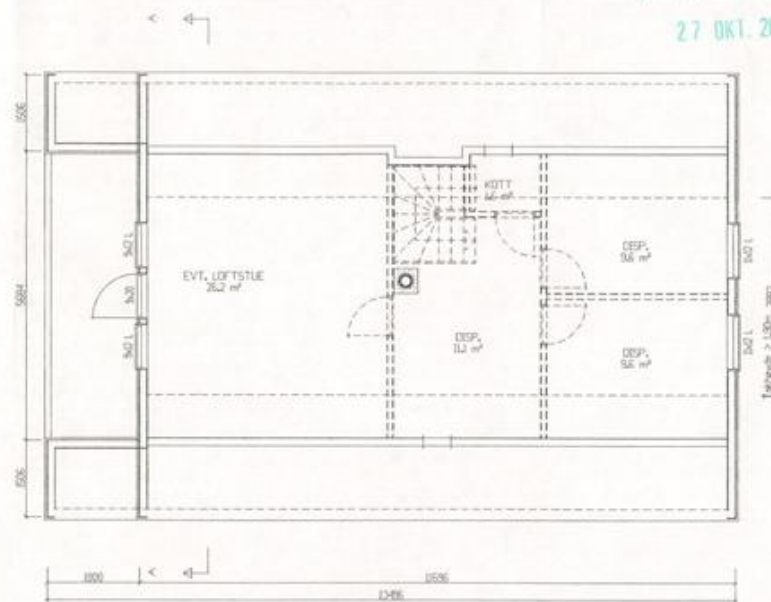
05.11.04
 46241DD5
 05.11.04
 46241DD5

FASADER

LINDBÆK

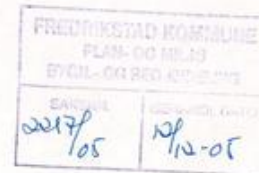


Romareal på loft er målt helt ut til kveggene



AREALER	BRA	BRA-v	BA
Sokkel/Kjeller	51,9		
Hovedplan	51,3		
Loftplan	57,8		
SUM	201,0		

Loft-bredde ved 1,3m høyde : 3,683



E3

Div. 1 innv. dører
Div. 2 justeringer
Div. 3 tilpasninger



Byggherre : Jørgen Lindbæk
Byggeplass : Vårdevelen, Torp
Kommune : Fredrikstad
Mål : 1 : 100
Tegn. M.B.
Dato : 05.11.04
Artik1 nr 462410DS Nr.
Tegning
DT AN
SNITT
Hustype
LINDB

27 OKT. 2005

24.05.05
05.04.05
MAB
MAB
M.B.
M.B.
Dato : 01.12.04
Kontr. :
Kontr. :
Dato : 05.11.04



Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 643	Bnr: 68	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vardeveien 36, 1659 TORP		
Areal matrikkelenhet:	535,5 m ²		

OBS!

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner: 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner: 144 Nordre Borge	Vedtatt: 03.08.1981	Formål: 110 - Boliger Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest144_130.pdf		

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.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 643/68/0/0

Eierrepresentant: Framholt Erika

Regningsmottaker: Framholt Erika

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn				Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja			Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	643	Seksjonert	Nei			Punktfeste	Nei
Bruksnr	68	Oppgitt areal	535,8 m2			Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	535,5 m2				
Seksjonsnr	0						

ADRESSER

Adresse	Vardeveien 36 1659 TORP	Tilleggsnavn Grunnkrets	Årum	Kirkesogn Valgkrets	Borge Sellebakk	(Antall: 1)	
---------	----------------------------	----------------------------	------	------------------------	--------------------	-------------	--

BYGNINGER

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal	(Antall: 1)	
24216616	Enebolig	Ferdigattest	Bolig		201		

TINGLYSTE EIERE

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle	(Antall: 2)		
JOHANSSON ROGER ANDREAS	Vardeveien 36	1659 TORP	1/2	Hjemmelshaver			
FRAMHOLT ERIKA	Vardeveien 36	1659 TORP	1/2	Hjemmelshaver			

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
60	ESkatt Bolig	1 541 700,00/0/00	kr 3,20	01.09.2025	1/1	0	kr 4 933,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 751,00	01.09.2025	1/1	0	kr 4 689,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.09.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.09.2025	1/1	0	kr 2 394,00
4350	AKONTO AVLØP	36,00 M3	kr 32,18	01.09.2025	1/1	0	kr 1 332,00
4250	AKONTO VANN	36,00 M3	kr 16,80	01.09.2025	1/1	0	kr 696,00
							kr 15 515,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
78613188	100	100	Stipulert forbruk	31.12.2024	2024	42	1513

Grunnkart

Adresse: Vardeveien 36, 1659 TORP
Gnr/Bnr: 643/68/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE



Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-07-31

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



619563

ad kommune, Geomatikk

619513

Grunnkart

Adresse: Vardeveien 36, 1659 TORP
Gnr/Bnr: 643/68/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE



Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-31

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





Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad Kommune
2020 - 2032
Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling (iht Plan- og bygningsloven)	Saksnr	Dato	Sjnn
Veitak om oppstart av planarbeidet	PS 106/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring	17/7665	09.06-10.09.2017	MAAU
med haring og offentlig ettersyn av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
Falsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 11.12.2018	MAAU
Haring og offentlig ettersyn	17/7665	01.01.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny haring og offentlig ettersyn	19/23074	11.17.02.2020	AKHE
Egen godkjent	PS 64/20	18.08.20	AKHE

Nasjonalplanen: Eursella, side 32N, fagspråkning IN2020
Kartgrunnlag: Google/FB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, vaksentral Geomatics
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Naturende Fremtidig

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

Bebbyggelse og anlegg

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Bebbyggelse

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

The image shows a document titled "National produktionsfaktorsfor analysen og digitalt samarbejde" (National production factors for analysis and digital collaboration). The document is from the "Danmarks Statistik" (Danish Statistical Agency) and is dated "2019". It contains a map of Denmark with color-coded regions, a bar chart showing "Produktionsfaktorer" (Production factors) for different regions, and a table of "Regioner" (Regions). The document is placed on a black surface with white grid lines.



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

[illegible]

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

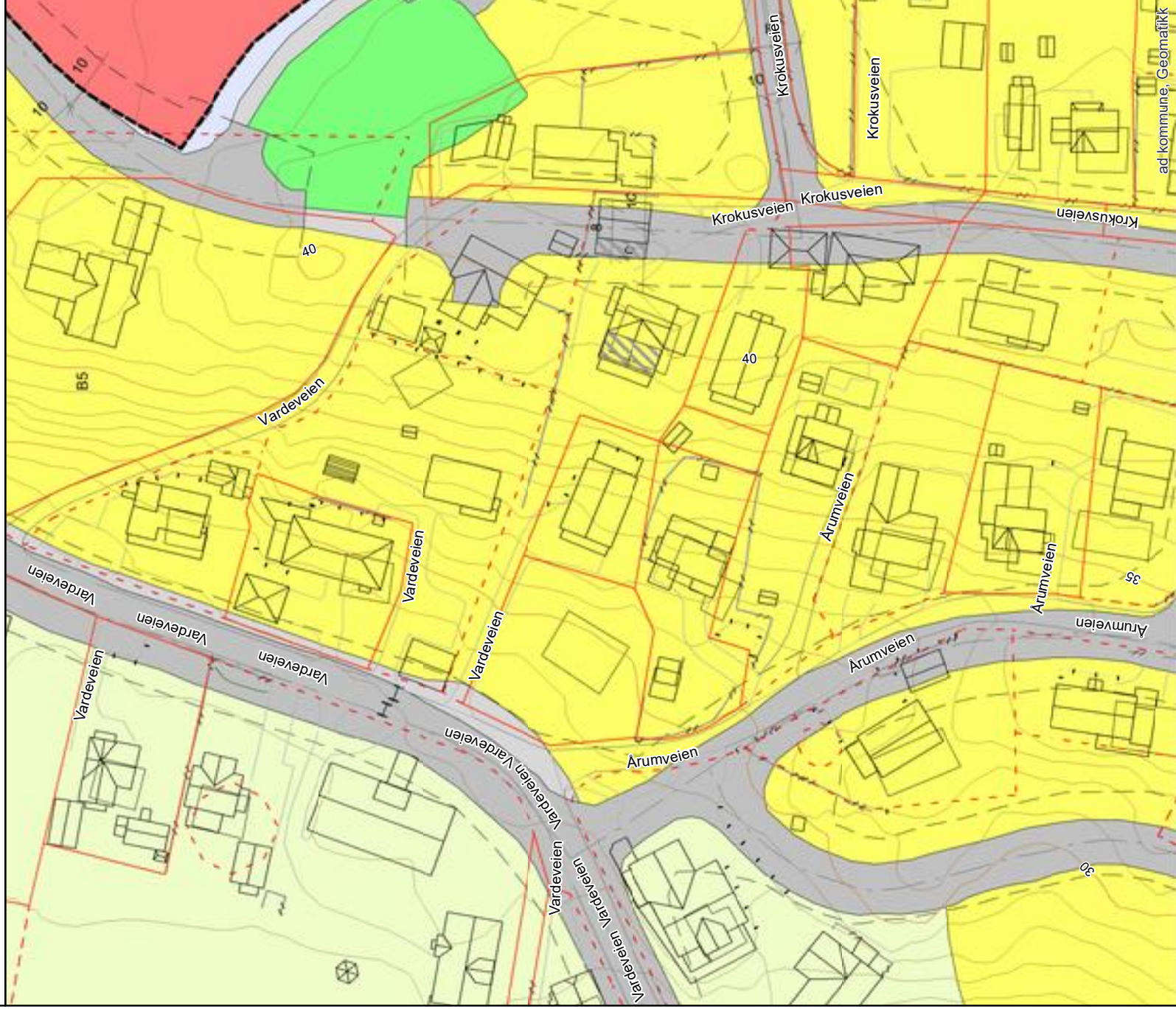
Adresse: Vardeveien 36, 1659 TORP
Gnr/Bnr: 643/68/0/0

Planident: 144
Ikrafttredelsesdato: 3.8.1981
Plannavn: Nordre Borge

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-31

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

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



Plan nr.: 144

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN NORDRE BORGE I BORGE KOMMUNE

§ 1.

Fellesbestemmelser

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

§ 2

Områder for boligbebyggelse

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

Område

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

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

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

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 3

Områder for forretningsbebyggelse

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

§ 4

Områder for industri.

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

§ 5

Områder for offentlig bebyggelse

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

§ 6

Landbruksområder

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

§ 7

Trafikkområder

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

§ 8

Frnområder

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

Stadfestet den 3 august 1981

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vardeveien 36, 1659 TORP
Gnr/Bnr: 643/68/0/0

Planident: 913

Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023

Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

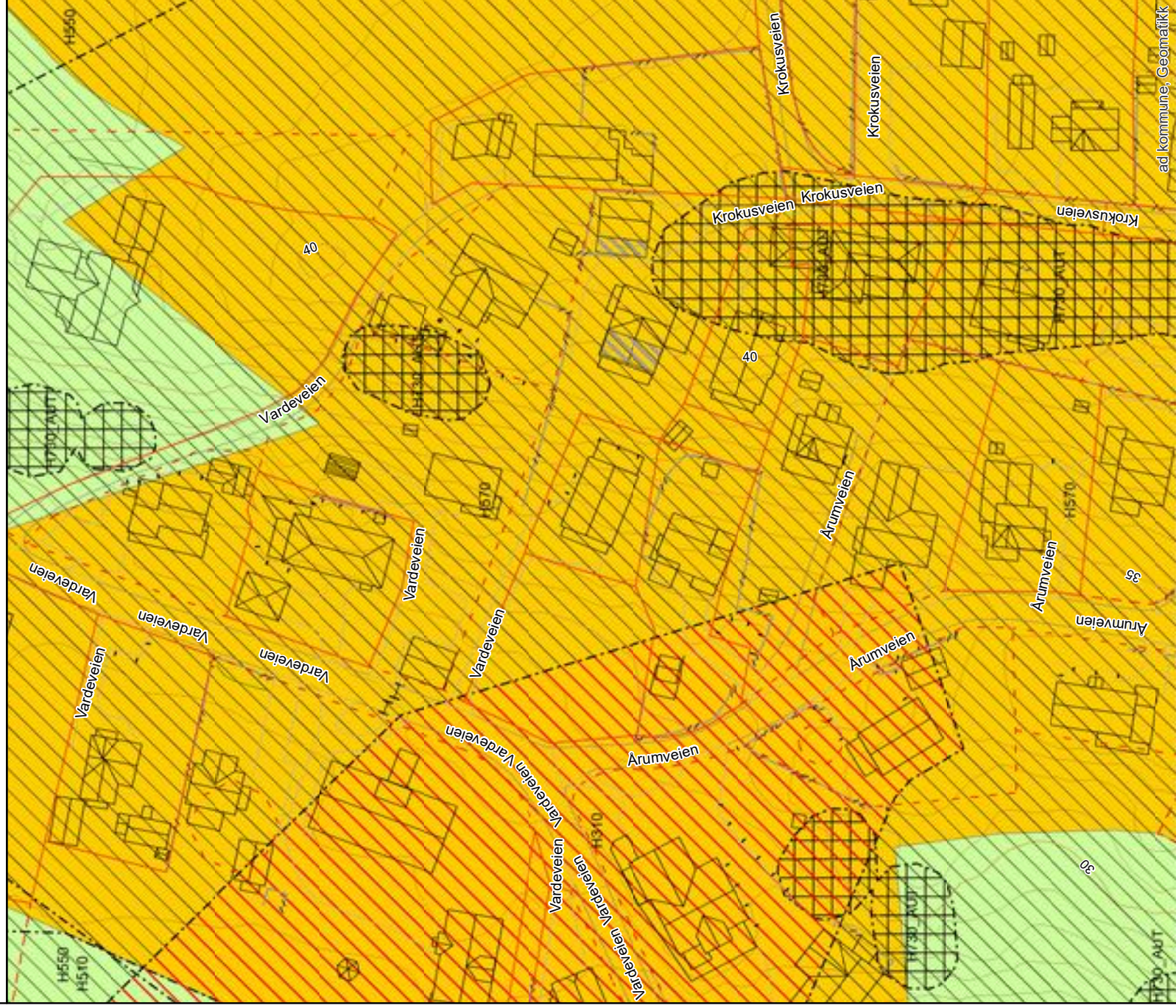
Datakilde:

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.

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-31



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vardeveien 36, 1659 TORP
Gnr/Bnr: 643/68/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-07-31

Planident:
Plannavn:

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



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



Oversiktskart

Adresse: Vardeveien 36, 1659 TORP
Gnr/Bnr: 643/68/0/0

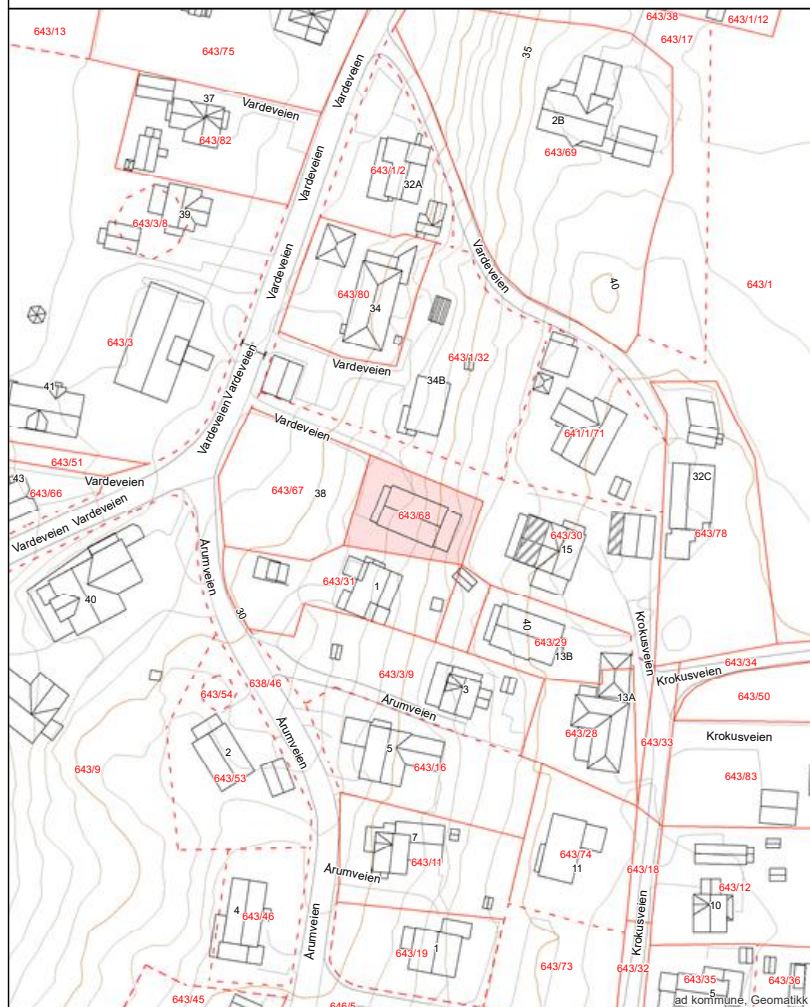


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-31



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



Matrikkelkart

Adresse: Vardeveien 36, 1659 TORP
Gnr/Bnr: 643/68/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-31



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.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 31.7.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (km²):	Arealmerknað:	Koordinatsystem:
535.5		EURF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løper	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelagstype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6570305.30542	619572.355539	Ikke spesifisert	28.26	Umerket		Totaltaegjen	14	0
2	6570309.84423	619544.476374	Ikke spesifisert	22.11	Umerket		Totaltaegjen	14	0
3	6570331.01282	619550.835358	Ikke spesifisert	28.67	Offentlig godkjent grensemerke		Totaltaegjen	14	0
4	6570320.28396	619577.405563	Ikke spesifisert	15.81	Offentlig godkjent grensemerke		Totaltaegjen	14	0



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-643/68/0

Bruksnavn		Beregnet areal	535.5
Etablert dato	07.12.2004	Historisk oppgitt areal	535.8
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ERIKA FRAMHOLT		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ROGER ANDREAS JOHANSSON		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	17.12.2013	17.12.2013		
DL - Kart- og delingsforretning	07.12.2004			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskifterreferanse	Ført dato

31.07.2025

side 1 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS



Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	14.12.2004	535.5	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
24216616	0	111 - Enebolig	FA - Ferdigattest

Bygning 24216616: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	201.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	201.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	12.12.2005	14.12.2005
IG - Igangsettingstillatelse	12.12.2005	14.12.2005
MB - Midlertidig brukstillatelse	17.02.2009	25.02.2009
FA - Ferdigattest	08.12.2011	19.12.2011

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	201.0	6	2	1 - Kjøkken

31.07.2025

side 2 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS



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 643 / 68 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen, ref NLOD-lisens versjon 2.0

Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
 - Standard grunnkart
 - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
 - Matrikkelkart
 - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
 - Kommuneplan
 - Reguleringsplan
 - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid
 - Opplysninger fra Miljø og landbruk

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt i bystyret den 18. juni 2020, sak PS 64/20. Enkelte områder er unntatt rettsvirkning og vil tas videre til meklings med innsigelsesmyndighetene. Disse områdene er tydelig markert i plankartet.

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside: <https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf>

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Pålegg vedrørende septikk/avløp – offentlige anlegg
- Eiendomsstatus
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:

Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens servicetorg på tlf 69 30 60 00, eller mail servicetorget@fredrikstad.kommune.no

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:

<https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324>



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de

digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

<https://www.nordvikbolig.no/kontorer/fredrikstad-og-hvaler>

69 37 69 00



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

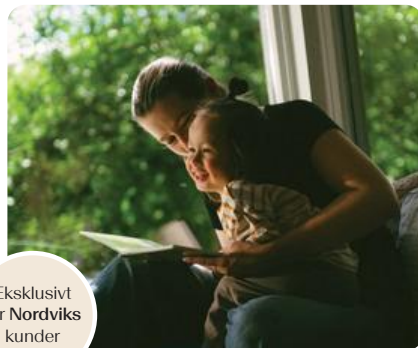
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og HELP har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker
Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker
Telefon: 915 08 880
Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



HELP Forsikring AS
Besøksadresse: Essendropsgate 3, 0368 Oslo
Postadresse: Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo
Telefon: 22 99 99 99
Organisasjonsnummer: NO 981 877 888

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT

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

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPER 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tuner/en/ dekode/r/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk/anlegg 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 garderobe-hyller 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Vardeveien 36 1659 TORP

Betegnelse: Gnr 643, bnr 68 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

