

Torsnesveien 109



Velkommen til

Torsnesveien 109



Salgsoppgaven produsert 30. september 2025

Byens Marker

Flott, velholdt villa fra 1972 tegnet av Finn Lillemoen. Unik skogsbeliggenhet, fenomenal utsikt mot sjø og 5 mål tomt.

Prisantydning	6 400 000,-
Omkostninger	161 350,-
Totalpris	6 561 350,-
BRA-i	236 kvm
Totalt BRA	236 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1972

Ansvarlig megler	Tonje Aasvangen
Telefon	908 38 822
E-post	t.aasvangen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Den kjente arkitekten Finn Lillemoen visste å plassere boligene på spektakulært vis. Denne, fra 1972, titter frem mellom trekronene, kneisende i et skrånende terreng av gammel edelløvskog. Fra boligens langstrakte balkong nyter du en av byens beste utsikter. Torsnesveien 109 ligger 4 km øst for Fredrikstad sentrum i et frodig skogholt mellom to naturreservater. Gamlebyen, Kongstenhallen, butikker og skoler venter i behagelig sykkelavstand. I nærheten finnes lysløypa og ulike turområder, og boligens egen store tomt er en opplevelse i seg selv - hele 5 mål med vakker natur! Boligen og arkitekturen er godt bevart, og tidvis påkostet. Vi møter en stor velholdt og sjelfull familiebolig. Aller best er stuenes heldekkende glassvegger som forener rommene med naturpanoramaet og sjøutsikten utenfor.

Arealer og innhold

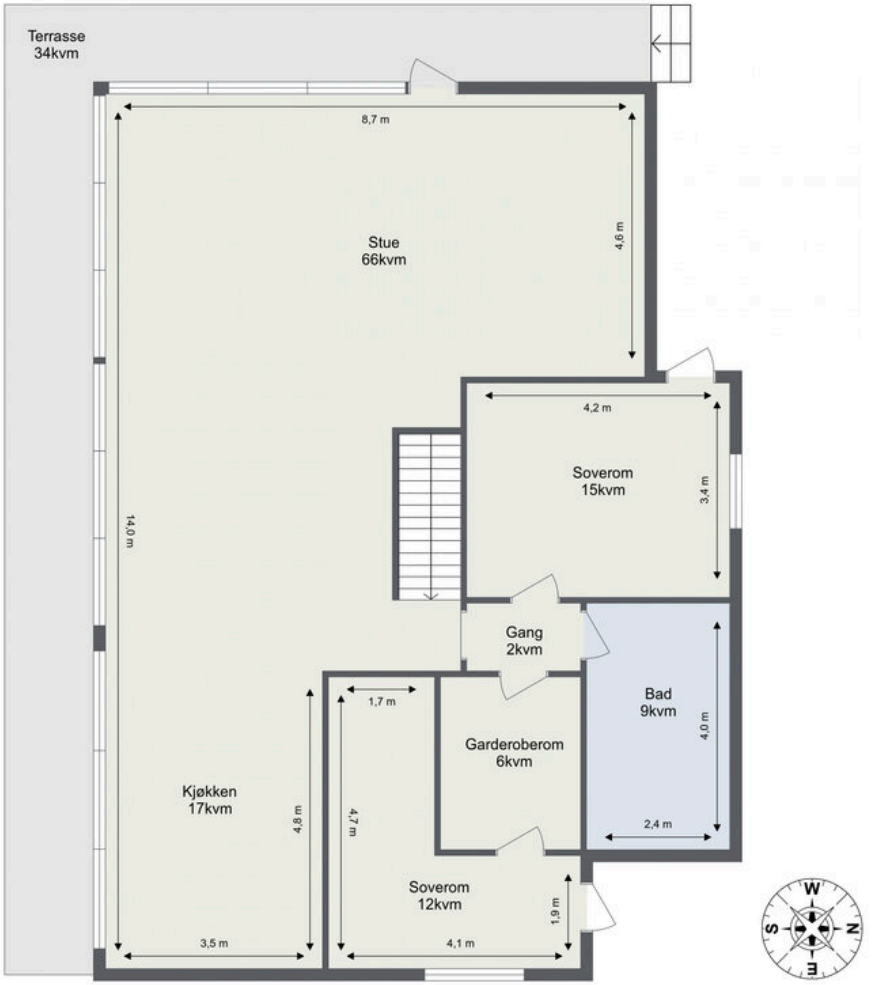
BRA-i:	236 kvm
Totalt BRA:	236 kvm
TBA:	36 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 106 kvm. Vindfang, hall, stue, wc-rom, bad, tre soverom, bod, verksted og fyrrom.
Total BRA: 106 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 130 kvm. Stue, kjøkken, to soverom, bad og garderoberom.
Total BRA: 130 kvm.
TBA: 36 kvm.

Torsnesveien 109, Gamle fredrikstad
2.etasje



Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Torsnesveien 109, Gamle fredrikstad
1.etasje



Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme






















ASKIM




























THE LOCAL BAKERY










THE LOCAL BAKERY











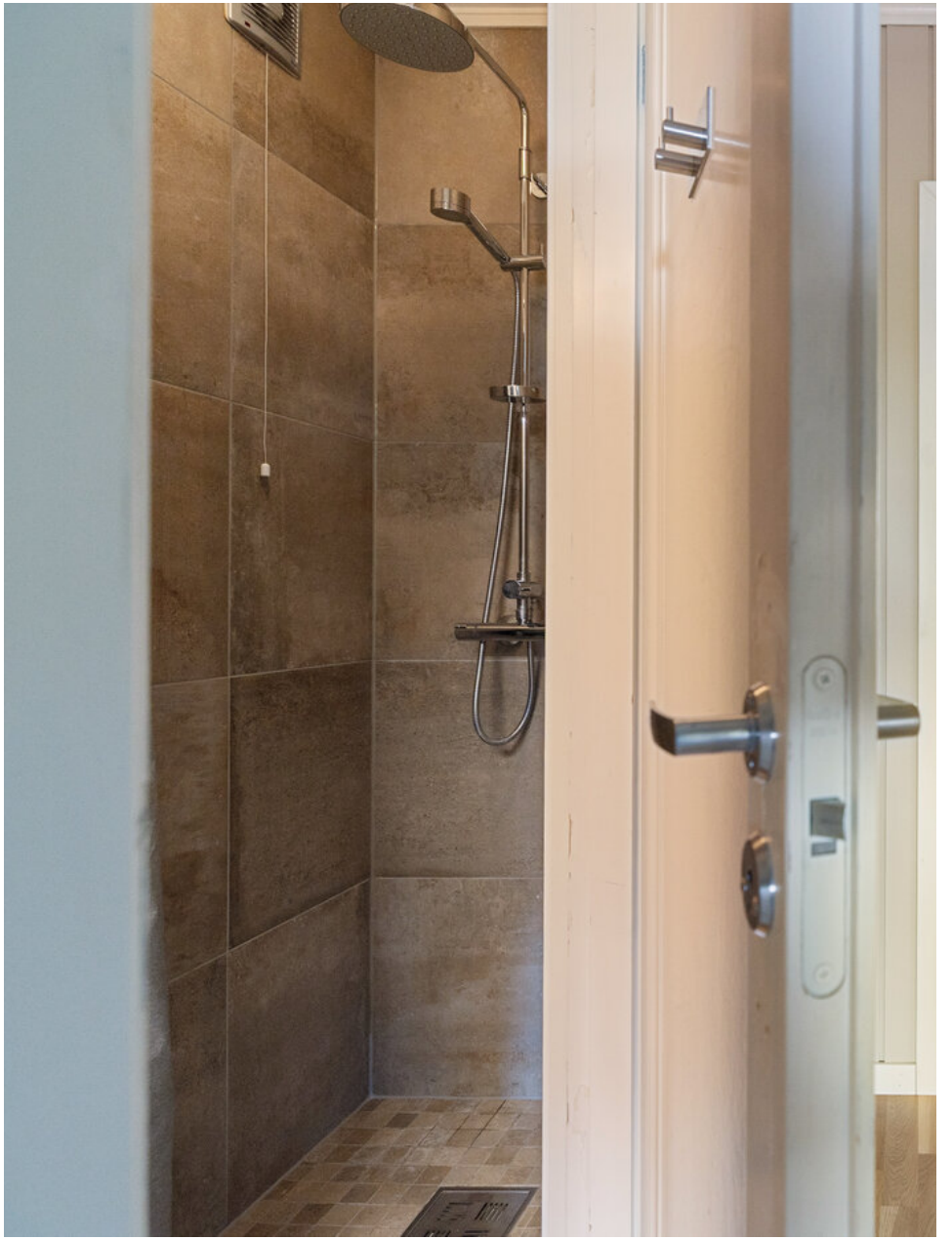













OLAV V

























Informasjon

Torsnesveien 109

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0235/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Torsnesveien 109, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 668, bnr 1 (ideell andel 1/1) , fnr 9, fnr 9 i Fredrikstad kommune

Selgere
Camilla Wexels Riser
James Ray Moore

Kjøpesum og omkostninger
6 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
160 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
161 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
180 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 561 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 580 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1972

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 236 kvm
Totalt BRA: 236 kvm
TBA: 36 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 106 kvm. Vindfang, hall, stue, wc-rom, bad, tre soverom, bod, verksted og fyrrom.
Total BRA: 106 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 130 kvm. Stue, kjøkken, to soverom, bad og garderoberom.
Total BRA: 130 kvm.
TBA: 36 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,48 - 2,57 meter
-Takhøyden i 2.etasje er 2,53 - 2,55 meter

Standard

Dette er en stor bolig, perfekt for en familie som verdsetter flott arkitektur og natur.
I hallen trekkes blikket mot den åpne stuen, for husets mange vinduer gjør seg umiddelbart gjeldende. Veggen åpnes i et panoramisk lysbilde av den vakreste skogsutsikten du kan tenke deg. Stuegulvet er heltre fra 2019, mens hallens naturfliser ligger i et levende mønster. Vegger og tak skifter mellom slette og panel i en dempet, lun fargeholdning, 70-tallet på sitt beste.
Hallen leder videre inn til en gang der du finner tre soverom, også disse med store vinduer. Gangen og rommene fikk ny parkett i 2015, og badet ble pusset opp i 2017, lekkert kledd i varme naturfliser.
En dør tar deg inn i sidefløyen, som utgjør nesten en tredjedel av etasjen. Her finner du lagringsplass, vaskerom, teknisk rom, og en stor verkstedsplass med utgang til hagen - altså god plass til å utfolde seg.
Trappen opp til andre etasje er åpen og har et gallerigelender på toppen. På det øverste trinnet befinner du deg i midten av boligen.
Stuen er en 66 kvm stor åpenbaring. Veggene mot øst og sør består nesten utelukkende av glass, og selv om du befinner deg i et stort rom, føles det litt som å være utendørs. Mange av glassene ble skiftet i 2020, hvilket er en stor kostnad, men når du tar inn den mirakuløse utsikten - gir investeringen all verdens mening. Her ser du over mot Gansrødbukta, med Kjøkøysund bru og Hvaler i bakgrunnen. Balkongen strekker seg langs begge veggene og taket gir deg ly hele veien. Å stå her en morgen om våren, hevet over skogen, og høre fuglesangen om morgenen er en unik naturopplevelse.

Stuen ligger åpen mot kjøkkenet og rommer flere naturlige soner - spisestue, peisestue og tv-stue eller bibliotek. Dragerne som skjærer gjennom rommene og stikker ut fra fasaden avgrenser sonene på en svært elegant måte. Samtidig er det øvrige taket over gjennomsnittet høyt. Et godt antall downlights tegner rammer rundt rommene og sonene og fyller flaten med en behagelig stemning om kvelden. Parketten er gyllen og original, mens veggene veksler mellom slettmalte og tapetsert i kreativ antikk-kollage.
Kjøkkenet er hvitt og profilert fra 2004. Det har svært god arbeidsplass, der gode vinduer lar deg nyte natur og lys samtidig som du tilbereder måltidene - en åpenhet som gjør jobben mye mer lystbetont. Kjøkkenet er for øvrig velutstyrt og funksjonelt, og du kan lett tilberede måltider, til store selskaper hvilket det absolutt er plass til i spisestuen.
Badet ble også pusset opp i 2004. Dette er et lunt og godt værelse med fin, oppmurt dusjsone og badekar med utsikt.
Her oppe finnes to soverom. Det ene rommet, som har blitt benyttet til kontor, er dessuten tilknyttet et praktisk garderoberom. Begge har balkongdører ut i den steinsatte hagen, noe som gir en ekstra følelse av frihet når du åpner opp og tråkker barfot ut på solvarme skiferheller en sommermorgen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 Ny silikonfuging langs gulvkantene i begge dusj-baderom, ny fug rundt sluken i dusj

på 2. etg, utført av Interiørmuring AS. 2017 fullstendig nytt bad på 1. etg etter vannskade. Codan forsikring og Recover bestilt arbeid av Interiørmuing AS og Engelsviken rør AS. Vi bestilt gulvvarmekabler av Kråkerøy Elektriske AS. 2011-12 montert ny klosett og skiftet servant med batteri på (toalett) bad på 1. etg, utført av AFI Østsiden vann og varme AS. Nytt parkett gulv lagt
ved egen innsats. 2004 totalrehabilitering av bad på 2. etg av tidligere eiere. I salgsdokumentene ble det redigjørt at arbeidet ble utført av familiemedlemmer og familievenner som er faglært, men uten fakturering eller dokumentasjon. I 2010 bestilt vi en kontroll av varmekablene i gulvet ved M-tek AS, som godkjent kvaliteten av rørene og oppbygging i rapporten sin. NB! Det kan hende at alt av arbeide i 2004 ble gjennomført av faglært, men vi fikk ingen dokumentasjon, derfor har vi ikke skjekket kun Faglært.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017 ny membran bad på 1. etg etter vannskade. Codan forsikring og Recover bestilt arbeid av Interiørmuing AS . 2004 totalrehabilitering av bad på 2. etg av tidligere eiere. I salgsdokumentene ble det redigjørt om «membran duk med sveisede hjørner. Aqua Flis Ski. Smøre membran på vegger» og at arbeidet ble utført av familiemedlemmer og familievenner som er faglært, men uten fakturering eller dokumentasjon. NB! Det kan hende at alt av arbeide i 2004 ble gjennomført av faglært, men vi fikk ingen dokumentasjon, derfor har vi ikke skjekket kun Faglært.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017 har vi noen fakturaer mens andre ble dekket av Codan/Recover. Det er usikkert om vi har fullstendig dokumentasjon om hvordan badet ble bygget opp. Ny sluk i samarbeid mellom Engelsviken rør AS og Interiørmuring AS. Ny vanntilførsel og øvrige rørleggerarbeid av Engelsviken Rør. Nytt varmekabel i gulvet av Kråkerøy Elektriske AS. Membran, våtromsplate, vaskebenk og flisarbeid av Interiørmuring AS. 2004 Kun en kort, skriftlig redegjørelse fra tidligere eiere, hvor arbeidet er påstått gjennomført: «Snekker arbeider utført av Byggmester Jan Roger Sigvartsen; elektriske arbeider utført av Dag Atle Brest (faglært elektriker med fagbrev); rørlegger arbeider utført av Arne Halvorsen (faglært rørlegger med fagbrev).» NB! Det kan hende at alt av arbeide i 2004 ble gjennomført av faglært, men vi fikk ingen dokumentasjon, derfor har vi
ikke skjekket kun Faglært.

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?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 ny rekkverk på terrassen utført av Egil Norli AS. 2022 tetting av hull på utvendig, sørvendt vegg, utført av Interiørmuring AS. 2020 Restaurering og utskifting husets bærebjelker, ny gesimsen kledning med forbedret lufting, ny bordkledning på enkelte vegger, utskifting av 6 store vinduer i stua på 2. etg utført av Egil Norli AS. Nytt tak og blikkenslager arbeid – også rundt pipene og horisontale bærebjelker – utført av Hellberg & Bjerkli AS. 2011 etterisolering av ytterveg bak badet på 2. etg, utført av 1-2-Tre AS. 2012 montert ny hulltaking og tetting av gamle hull i pipe til bruk med vedovn, utført av Henriksen Brenselforretning og Varmesenter AS. 2009–10 riving av en del av teglstenvegg ved trappen bak huset, erstattet med bærebjelker tilsvarende de som er del av husets konstruksjon forøvrige. Reparasjon av vannskade/råte ved
bakdøren på 2. etg. montering av 2 nye balkongdører. Utført av Byggmester Tom L. Hansen. Det ble lagt utvendig membran på baktrappen som ble dekket av betong, men begge ble fjernet på grunn av feil med betongkonstruksjon (gjort av ufaglært ansatte). Også dette utført av Byggmester Tom L. Hansen.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring?Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 ny termostat til varmekable i bad på 2. etg, utført av Straye El og Solar AS med samsvarserklaring. 2020 Demontering- og remontering av varmekabel på takavløp ifm legging av nytt tak; montering stikkkontakter i kryppkjeller; tilkobling av varmekabler til kommunalt vann samt nytt kurs og kontrollenhet, utført av Viken El og
VVS, samsvarserklaring finnes ikke. 2017 ny varmekabel på bad på 1. etg, utført av Kråkerøy Elektriske AS med samsvarserklæring. 2012 montering av varmekabel i taknedløp med egen kontrollenhet, samt 3 stk utelamper, utført av Kråkerøy Elektriske AS med samsvarserklæring. 2011 installasjon av jordledning til hovedvannkran, utført av Kråkerøy Elektriske
AS med samsvarserklæring. 2010–11 omfattende elektrisk feilsøking og reparasjon av arbeid utført av tidligere eiere, i henhold til kontroll av anlegg bestilt fra M-tek AS i 2008. Dette inkludert utskifting av innmat i sikringskapet. Utført av Kråkerøy Elektriske AS med samsvarserklæring. 2010 varmekabelkontroll på badene, utført av M-tek AS. 2008 omgjøring av anlegg i stua, utført av Kråkerøy Elektriske AS med samsvarserklæring. 2008 kontroll av elektriske anlegget med rapport om avvik og utbedringsanbefalinger, utført av M-tek As. 2004–06 (tidligere eiere) nye varmekabler på bade på 1. og 2. etg; montert downlights med nye lysbrytere/dimmere i mange rom (de eneste som finnes fremdeles er kasser som omringer taket på 2. etg, og på badet i 2 etg. (øvrige ble fjernet). I henhold til tidligere eiere ble arbeidet utført som vennetjeneste av sin bror, Dag Atle Brest, som er faglært elektriker med fagbrev. Det fantes ingen dokumentasjon.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei. Eventuell kommentar: Det har ikke blitt kontrollert av en offentlig instans, men det ble gjennomført en omfattende kontroll av det elektriske anlegget i 2008, utført av M-tek AS.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 delvis nytt takavløpsrør. Interiør rørlegger arbeid og tilkoblilng til utvendig avløpsrør utført av AFI Østsiden vann og varme AS. Avløpsrør i bakken utført av Brødrene Ødegård AS. 2024 spyling av avløpsrør fra kjøkken, utført av Høyttrykk og Vedlikeholdsservice AS. 2020 Tilkobling av vann- og avløpsrør til det kommunale systemmer (vann tidligere egen borebrønn). Utvendig arbied utført av Hvaler Rørleggerbedrift AS. Invendig tilrettelegging utført av AFI
Østsiden vann og varme AS. 2019 spyling av borebrønn og ny pumpe, utført av Østfold Brønnbøring AS. 2017 ny vannrør til bad (med dusj) på 1. etg og kjøkken på 2. etg. Nytt avløp fra kjøkken og ombygging av avløpsforbindelser fra begge. Nytt sluk i bad på 1. etg. Arbeidet ble gjennomført samtidig som bad på 1. etg. fullstendig bygget på ny. Utført av Engelsviken Rør AS. 2012 montert ny klosett og servant med batteri i (toalett) bad på 1. etg, utført av AFI Østsiden vann og varme AS. 2011 reparasjon av avløp fra kjøkken, og utskifting av utvendig taknedløpsrør, utført av AFI Østsiden vann og varme AS. 2010 reparasjon av lekkasje på vanninntak og utskifting trykkbryter på hydroforanlegg, utført av AFI Østsiden vann og varme AS. 2009 demontering og avkobling av tidligere «grov kjøkken» på 2. etg, utført av AFI Østsiden vann og varme AS. 2004 tidligere eiere har formidlet at «alt av rør, avløp og sluk i dusj er skiftet» på bad på 2. etg. Rørlegger arbeider utført av Arne Halvorsen (faglært rørlegger med fagbrev).» NB! Det kan hende at alt av arbeide i 2004 ble gjennomført av faglært, men vi fikk ingen dokumentasjon, derfor har vi ikke skjekket kun Faglært.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Beskriv: Det finnes egen borebrønn med 60m dybde. Den ble spylt og fikk ny

pumpe i 2019 av Østfold Brønnbøring AS. Dette ble tatt ut av drift i 2020 når huset ble tilkoblet det kommunalt nettet som en del av Ulfeng vann- og avløpslag. Den er likevel koblet til huset fremdeles, slik at den bør kunne tas i bruk til ulike formål hvor kommunalt vann ikke blir nødvendig. I 2004, i henhold til tidligere eiere, ble det montert filtersystem for vannresning av Østfold Brønnboring AS og ny trykktank av Borge Rør. Det finnes en septiktank som deles med Torsnesveien 107, men fra 2020 er i bruk som pumpestasjon for begge hus som en del av nettverket til Ulfeng vann- og avløpslag.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Det har ikke blitt kontrollert av en offentlig instans. Den sentral oljefyringsanlegg har ikke vært i bruk siden 2019 men den fungerte veldig bra. Noen radiatorer ble fjernet før vi eiet huset (bl.a. i soveromene nede). Vi hadde flere kontroll av fyringsenhet av AG Oljefyringsservice, som har montert ny fyringselement til den opprinnelig kjele fra 1972. Dokumentasjon foreløpig mangles.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 omlegging av oppkjørsel og parkeringsområder med dreneringsløsninger, utført av Brødrene Ødegård. 2019 flislegging av entréområdet på 1. etg, utført av Interiørmuring AS. 2019 legging av heltregulv i stua på 1. etg, ved egeninnsats. 2015 legging av nytt parkettgulv i soveromene på 1. etg. samt gangen i mellom, utført av Nordic Recover AS.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2010. Det foreligger dokumentasjon.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Under ekstrem nedbør i 2014 kom overvann opp gjennom sluket i bad på 1. etg. Fullstendig reparart etter uttørking i perioden 2015–2017. Det er sprekker i enkelte fliser på badegulv på 2. etg.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Dårlig trekk på grunn av fielplassering av hull til vedovn. Korrigert 2012.

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). Ja.
Beskriv: Feil med konstruksjon på området ved trappen ved 2. etg bak huset, med innsig av vann i verkstedsrom på 1. etg. Tegn til sopp. Noe overvann renner i kryppkjeller og under trappen på bakside av huset, hvor fjell utgjør deler av en av veggene.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Feil med konstruksjon på området ved trappen ved 2. etg bak huset, med innsig av vann i verkstedsrom på 1. etg. Mange av vinduer er opprinnelige fra byggeår i 1972. De er tett menn flere er punktert. Ett vindu på en soverom på 1. etg. har feil med hengselet. Vinduet på stua ved 1. etg. er vanskelig å lukke. Rammen på vinduet på bakrommet på 2. etg har råteskader. Enkelte steder i taket

på i 2. etg finnes tegn fra tidligere vannskader. Disse er fra før nytt tak ble lagt.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: Det var mange feil i arbeidet utført av tidligere eiere. Reparert. To stikkkontakter har ødelagt feste i veggsokkel.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Sprekker i murvegger.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Tilbakeslag av overvann fra tak ved bade på 1. etg i 2014. Utbedret. Tett avløpsrør fra kjøkken. Utbedret med ombygging i 2017. Svak fall i nytt avløpsrør fra kjøkken.

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.
Ja. Beskriv: Mus. Sjelden etter tegning av abonnemnet med Rentokil i 2012. Skruketroll. Edderkopper.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Enkelte ventilasjonslukker i ytreveggene er vansklig å bruke. Noen av radiatorene ble fjernet av tidligere eiere. Oljetank til sentralfyringsanlegg trenger ny inntaksrør.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: Det er en sprekk i komfyrtopp men den virker normalt. Fryseskap virker ikke i det kombinerte kjøleskap/fryseskap på kjøkkenet. Såpedispenseren på kjøkkenvask mangler. Vi har kjøpt en ny men har ikke kunne montere. Lås mekanismen på terrassedør virker ikke (bruker krok for å holde i fast posisjoner. Vedoven har en innvendig plate som er bøyd og henger lavere enn den skulle. Vi har fått beskjed av feieren at den er trygg å bruke.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: 2008 kontroll av elektriske anlegget. 2009 skadevurdering av vann- og råteskade ved trappen bak huset. 2010 kontroll av varmekabler i badegulv. 2015-16 skade og takstrapport om vannskade.

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? Salgsprospekt. Ny oppmåling ble gjennomført av takstmann ifm nåværende salg.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/?byggegodkjenninger(?byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei. Eventuell kommentar: Tomten grenser en naturreservat hvor en beskjeden del av tomtens nordlige grenser er overlappende. Det er forbudt til å gjøre endringer innenfor reservatets grenser.

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?
Ja. Beskriv: Torsnesveien 107 har kjørerett over eiendommen ved bruk av

oppkjørsel.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei. Eventuell kommentar: Tanken til fyringsolje er plassert i eget rom, utenfor selv huset, under gangen langs østvendt veggen.

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

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:
Grunnforhold bestående av fjell, det er støpt gulv mot grunn i underetasjen med grunnmur/yttervegger av leca som er pusset og malt utvendig, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering er naturlig, bestående av fjell og oppfylte masser fra byggeår. Boligen har to kryperom under deler av boligen, via tilkomst fra luker i grunnmur. I kryprom er det yttervegger av leca, etasjeskille i trekonstruksjon og synlig fjell mot grunn med oppfylte masser. Yttervegger oppført i trekonstruksjon, som hovedsakelig er forblendet med hvitt murstein. Partier med malt trepanel med varierende alder, fra byggeår og fra 2020. Tilstand på vindsperre og utførelse gjeldende lufting er begrenset å kontrollere og kan kun undersøkes ved destruktive inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving. Det registreres datostempling fra byggeår, 2004, 2006, 2009 og fra 2020. Eldre ytterdør fra antatt byggeår. Flat takkonstruksjon med sperrer i tre fra byggeår. Takets oppbygning med undertak av bordtak som er tekket med sveiset papp. Nedløp, renner og beslag med zink og metall. Varmekabel i gradrenne hvor takvann ledes via taknedløp. Boligen har terrasse i 1.etasje mot øst, sør og vest med tilkomst via balkong dør i stue og fra utside via terreng. Konstruksjonen er utkraget hvor bjelker er ført inn bygningskroppen, terrassebord på overside og rekkverk med malt trepanel.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:
-Det foreligger ingen tegninger for boligen som kan verifisere at dagens bruk er i tråd med gitt tillatelse ved oppføring boligen.
-Innvendige trapp mellom etasjer er ikke forskriftsmessig utformet. Høyde er under 0,9 meter og avstand mellom liggende bord er over 10 cm.
-Åpning til rekkverk på terrasse fra gulv underkant rekkverk er for stor, det måles en avstand på over 10cm. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm.
-På baksiden av boligen er det registrert større høydeforskjell enn 0,5 meter ned til terreng. Det bør etableres rekkverk eller annen form for sikring for å redusere risikoen for fallulykker.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur (mot sør-vest og nord-øst),

tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner.
-Det registreres saltutslag på yttervegger/grunnmur innerst ved verksted-rom. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside.
- Naturlig drenering med fjell rundt på tomten, regnvann vil kunne samle seg enkelte steder, samt følge fjellets form. Rom som ligger under terreng/kryperom vil kunne være sårbar for fuktpåkjenninger.

Krypekjeller:
- Synlig fjell innerst i kryprom og dels oppfylte masser mot gulv. Ut ifra terrengforhold vil overvann/regnvann følge fjellets form, som blir synlig i kryprom. Fuktighet i krypkjeller med terreng bestående av fjell kan skyldes fordampning fra grunnen, vann som trekker inn fra terrenget, eller for lite lufting som ikke klarer å fjerne den oppbyggede fukten. Tiltak ved f.eks å forebygge fuktighet kan være å legge plastfolie over bakken for å stoppe fordampning, god ventilering eller installere en avfukter.
- På bakgrunn av overnevnte observasjoner anbefales det at bygningsdelen holdes ved jevnlig tilsyn, slike konstruksjoner anses alltid som en risikokonstruksjon.

Terrengforhold:
-Terrenget bestående av fjell og er skrående fra nord-vest. Relativt flatt terreng rundt enkelte steder mot grunnmur og dels skrående. Terrenget er noe ujevnt rundt på tomten som gjør at det vil samle seg vann enkelte steder. Overflatevann skal bortledes slik at det unngås unødvendig belastninger mot grunnmur og konstruksjon. Tomtens
utforming vil gjøre tilstrekkelig bortledning av overvann/regnvann begrenset å oppnå da terrenget hovedsakelig består av fjell.

Yttervegger:
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold.
- Dels tørkesprekker og deformasjoner i trekledning mot sør (værutsatte områder), samt mindre råteskader mot nord-øst. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes i nær tid
- Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger, samt gir mer varmetap og krever mer energi ved oppvarming.

Balkonger, verandaer og lignende:
- Åpning til rekkverk på terrasse fra gulv underkant rekkverk er for stor, det måles en avstand på over 10cm. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Åpning fra gulv til underkant rekkverk må reduseres til minimum 10cm.

Bad 1.etg - Overflate vegger og himling:
- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette.
- Dør og omramming er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming.

Bad 2.etg - Overflate vegger og himling:
- Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima.
- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette.
- Vindu og omramming er plassert i våtsone over badekar og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming.

Bad 2.etg - Overflate gulv:
- Det er registrert riss og sprekker i enkelte fliser. Årsaken til skadene er usikker, men de kan være et resultat av bevegelser i underlaget, setninger i konstruksjonen eller lokale påkjenninger. Tilstanden bak flisene er ikke kjent, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader i tettesjikt eller underliggende konstruksjon.
- Det måles ujevnt fall på gulv. Laveste punkt utenfor dusj er målt ved servantinnredning og ved badekar, bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende.
- Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet.
- Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25 mm over ferdig gulv ved røropplegg. Dette innebærer økt risiko for fuktskader dersom lekkasje oppstår, da vann kan trenge ned i konstruksjonen uten tilstrekkelig oppkant.
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger.

Bad 2.etg - Membran, tettesjiktet og sluk:
-Eldre plastsluk med vannlås. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt.
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand.

Kjøkken 1.etg:
-Det registreres hulrom under enkelte fliser, samt noe løse. Fliser er lagt på tregulv som ikke er egnet underlag for legging av fliser.
- Platetopp har sprukket og må byttes
- Dels sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder. Kjøkkenet er fra 2004 og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:
- Pexrør er skjøtet over rørskap og det mangler varerør på mindre parti over skapet, evt. lekkasje fra systemet vil ikke ledes tilstrekkelig inn i skap og videre ut på våtrom med sluk. Rørskap er heller ikke merket. Varerør bør skjøtes og rørskap må merkes. Merking gjør service og utskiftning av rør mer effektivt og reduserer

risiko for feiltilkoblinger og evt. fremtidige lekkasjer.

Varmtvannsbereder:
- Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Berederen er over 20 år, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått.

Ventilasjon:
- Våtrommet og wc-rom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima
- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Vinduer og ytterdører
- Som nevnt i pkt 2.1 er utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold.
- Flere eldre vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon
- Selger opplyser om at enkelte eldre vinduer har punktert, samt mindre råteskader i vindu på soverom i 2.etasje (nærmest kjøkken).
- TG-3 settes på bakgrunn av alder og tilstand på eldre vinder. Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Utskiftninger må kunne forventes

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Varmesentraler:
-TG-3 settes på bakgrunn av at det ikke foreligger dokumentasjon som kan bekrefte tilstand på oljetanken. Dokumentasjonen sikrer at oljetanken ikke utgjør en fremtidig trussel mot miljø og grunnvann. Dokumentasjon må innhentes og eventuelle økte kostnader må kunne påregnes dersom tank må fjernes/saneres
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak:
Flat takkonstruksjon med sperrer i tre fra byggeår, utvendig tekket med sveiset papp.
- Konstruksjonen er i hovedsak lukket, ingen tilkomst for vurdering av konstruksjon, gjennomføringer eller ventilering/lufting. Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Apotekskap på vegg på bad 2. etasje
- Lampe montert på vegg soverom
- Lampe over spisebord
- Arbeidsbenk i kjeller

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Oppvarming

-1.etg: Varmekabler på bad og panelovner.
-2.etg: Peis i stue, varmekabler på bad og panelovner.

Det er oljefyringsanlegg i boligen som ikke er i bruk. Dette dekker brorparten av huset og kan tas i bruk igjen om den tilpasses bioolje. Evt. elektrisk kolbe.

Informasjon om strømforbruk

21 700 kwh i 2024.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 11 943,-pr. 2025

Eiendomsskatt

Kr 6 785,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 252 101,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 008 402,- pr. 2023

Forsikring

Tryg
Polisenr: 8550717

TV/Internett/Bredbånd

Viken fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 117 kvm (Festetomt)
Sett fra veien ligger eneboligen fra 1972 nesten skjult mellom store, gamle eiketrær, men når du går opp den grusede oppkjørselen, avdekkes bygningen, kneisende på toppen med åpent blikk mot horisonten. Hvit mur mot brunsort treverk. Taket er flatt, og balkongen danner en brem rundt bygningskroppen. Massive dragere som stikker ut, holder takoverbygget oppe, og i første etasje holder de balkongen oppe. Arkitekt Finn Lillemoen satt i tre årtier sitt preg på Fredrikstad med sine elegante sen-modernistiske boliger. Disse blir i dag verdsatt og ansett som bevaringsverdige for sine mange estetiske og funksjonelle kvaliteter.
Lillemoen la stor vekt på å finne den ideelle plasseringen for en bolig, slik at den fikk best mulig lysinnslipp, maksimal utsikt og optimal utnyttelse av uteareale - uten å sprenge. Her oppfattes plasseringen både som spektakulær og med

respekt for naturen. Utsikten er fenomenal. Fra den langstrakte balkongen skuer du over de gamle trekronene mot øst. Mot sør åpner landskapet seg i Pærnes, Gangsrødbukta og en vakker sjøutsikt.
I 2020 ble det lagt ny taktekking. Konstruksjonen ble inspisert, og det ble slått fast at taket uten problemer kan tåle en takteresse. Vil du åpne opp for en helt avsindig utsikt, så et det nettopp det du bør lage.
I 2. etasje består nesten hele sør- og østveggen av vinduer, hvorav de fleste ble skiftet ut i 2020 og balkongdøren i 2010. Den praktfulle balkongen fikk nytt rekkverk i 2025. Listen over utbedringer er lang, og de inkluderer det elektriske og vann og avløp. Nå fremstår boligen pen og velholdt, antageligvis ikke så langt unna arkitektens opprinnelige tegninger.

Rundt huset vandrer vi langs skiferlagte trapper og svalganger. Beplantningene omfatter et arsenal av prydbusker, og oppe på platået mot vest vokser et morellertre og markjordbær. Her ved grensen til skogen fins praktfulle plasser å tilbringe ettermiddager og kvelder, for du har sol utover kvelden. Tomten er over 5000 kvm stor! Den omfatter glattskurte svaberg og knauser, lyng, blåbær og tyttebær. Du finner åpne partier med bare spredte furutrær og du finner gammel eikeskog. På nordsiden ser du landskapet reise seg ytterligere i klippen som kalles «Utsikten». Omtrent ved foten av denne går grensen til Naturreservatet. Bolig og tomt har med andre ord en ganske eksklusiv beliggenhet.

Tomtens grenser er ikke oppmålt og koordinatfestet. Ifølge festekontrakt og målebrev er arealet 5 117 m². Det er usikkert om det er riktig areal, men det er en indikasjon på tomtens reelle størrelse. I matrikkelen er tomten registrert som en såkalt sirkeleiendom (fiktive grenser). En sirkeleiendom er en kartfaglig betegnelse på en eiendom som er kartfestet og avmerket i matrikkelen som en sirkel. Slike sirkler har blitt generert automatisk i matrikkelen med et areal på cirka 100 m², selv om det avviker fra det virkelige arealet. Et eventuelt avvik mellom areal etter eventuell oppmåling og det indikerte arealet på om lag 5 117 m² er kjøpers ansvar og risiko. Det er flere tomtegrensemarkører festet i bakken.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 10 121,- pr. år
Festekontrakt datert: 01.01.1968
Festetid: 200 år, med rett til fornyelse i 200 nye år.

Regulering av festeavgift: Reguleres iht konsumprisindeks hvert 10. år.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Det er mulighet for innløsning. Selger har i 2025 fått tilbud om å innløse tomten for kr. 368 410,-. Det må i tillegg betales kommunale delings- og oppmålingskostnader, tinglysing og rekommanderte nabovarsler.

Radonmåling

Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Målingen viser at det er registrert 140-150 becquerel per kubikkmeter. Dette er over tiltaksgrensen på 100 becquerel, og Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at tiltak alltid iverksettes ved slik verdi.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Torsnesveien 109 ligger 4 km øst for Fredrikstad sentrum. Området utgjør ytterkanten av det historiske landskapet rundt Gamlebyen. Du passerer byens største ridesenter, åkerland på høyre side og østsidens lysløpe på venstre hånd. Veien slynger seg inn i en gammel edelløvskog, og her finner vi boligen på en høyde mellom store eiketrær. Et stykke bakenfor løfter terrenget seg enda mer i "Utsikten" - et populært turmål. Sørover finner du turområdet Pærnes og fuglereservatet Gansrød. Naturen her er svært vakker, og faktisk har boligens stor tomt en fot inne i naturreservatet. Flere naturstier og lysløyper finner du i umiddelbar nærhet.

Kjører du videre østover møter du til Torsnes sentrum og et av landets eldre kulturlandskap. Her finner du gamle herregårder og populære badeplasser. Vil du bade kan du for øvrig anbefales å besøke Kongstenhallen utebasseng 3 km unna med en fantastisk beliggenhet, omkranset av hundreårige piletrær og med Kongsten Fort som nærmeste nabo. Inne i hallen utøves alle slags idretter, og dessuten finnes det et treningssenter der og et nyoppusset svømmebasseng med badstu.
Noen skritt videre og du befinner deg i Gamlebyen, Nord-Europas best bevarte festningsby. Her handler du kunsthåndverk, går på kafébesøk eller spiser på restaurant - i vakre, historiske omgivelser. Du finner alltid noe spennende på frimarkedet om sommeren, og fergen går ofte og er gratis om man vil til Cicignon eller sentrum. Mange besøker Gamlebyen først og fremst for rekreasjon. En tur på vollene under de store trærne og mellom de gamle husene virker avslappende på de fleste.
Nærmeste butikk er Spar 3 km unna og litt lenger finner du en klynge med bla. Vinmonopolet, Byggmakker, Biltema, Rema og Kiwi. I samme avstand, langs trygge veier, finner du Gudeberg barne- og ungdomsskole - nydelig beliggende ved gresslettene foran vollgravene. Like ved, som et alternativ, finnes Childrens International School og dessuten tre forskjellige barnehager. Området er med andre ord godt tilrettelagt for familier, og alle grøntområdene og idrettsplassene gjør dette til et aktivt og sunt sted å bo for mennesker i alle aldre.

Skoler og barnehager

Gudeberg barne- og ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Medlemskap i Ulfeng vann- og avløpslag. Årlig avgift til vedlikehold av pumpestasjon kr. 3000,-. Det er borebrønn på eiendommen, men denne er ikke i bruk. Borebrønn er tilkoblet fremdeles med trykktank og filteropplegg i vaskerommet, og med ny pumpe (og spyling/rengjøring) fra 2019. Dette kan tas i bruk til vanning av planter, vasking og andre formål hvor det ikke blir nødvendig med betaling for kommunalt vann.
Det er tinglyst adkomstrett over naboeiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område. Omfattes av kommuneplanen med formål LNF - spredt bolig-, fritids eller næringsbebyggelse, samt hensyn friluftsliv.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen overstiger 2 mål.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/668/1/9:
03.02.1969 - Dokumentnr: 400324 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 200 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 768
LEIEN KAN REGULERES
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FRA 01 01 68
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2004 - Dokumentnr: 15671 - Best. om adkomstrett
Gjelder feste
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
OPPRINNELIG TGL 08 08 2000 MED DBNR 9839.
DOKUMENTET BLE KUN ANMERKET PÅ GNR 668 BNR 1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2013 - Dokumentnr: 194921 - Jordskifte
Gjelder feste
Grensegangsak 0100-2012-0015 Søndre Haugstenåsen
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 995071 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:668 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 54700 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:668 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.2000 - Dokumentnr: 9839 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:668 Bnr:1
Bestemmelse om adkomstrett

Diverse påtegning
Dokumentet ble ved tinglysing kun anmerket på bnr 1. Skal
også hefte i gnr 668 bnr 1 fnr 9 og gnr 668 bnr 13 (før fnr 8)

03.02.1969 - Dokumentnr: 400324 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:668 Bnr:1
Bestemmelse om vannrett

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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 budforhøyelser 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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 dekningssalg 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

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 76 800,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

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 9. oktober 2025

Ansvarlig megler

Tonje Aasvangen, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 90838822

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, bredbånd 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).

Vedlegg

Torsnesveien 109

Torsnesveien 109

Skoler

Childrens International School...	4 min
231 elever, 12 klasser	2.8 km
Gudeberg barne- og ungdomsskol...	5 min
386 elever, 21 klasser	3.4 km
Torsnes skole (1-7 kl.)	5 min
133 elever, 8 klasser	4.4 km
Sagabakken skole (1-7 kl.)	7 min
239 elever, 15 klasser	4.6 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
433 elever, 26 klasser	6.7 km
Akademiet vgs. Fredrikstad	8 min
90 elever	5.4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	9 min

Sport

Gamle Fredrikstad Golfbane	3 min
Hulderstien balløkke	3 min
Actic Kongstenhallen	4 min
Expressgym Sellebakk	10 min

Offentlig transport

Ulfeng nord	3 min
Linje 113, 123	0.3 km
Fredrikstad stasjon	8 min
Linje RE20, RX20	5.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

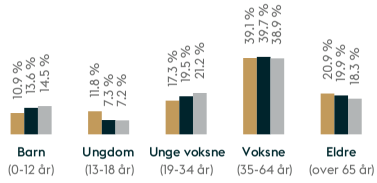
Barnehager

Vaterland barnehage (1-5 år)	5 min
22 barn	3.5 km
Kongsten barnehage (1-5 år)	5 min
45 barn	3.6 km
Gråtass barnehage Veelstoppen ...	5 min
63 barn	4.3 km

Dagligvare

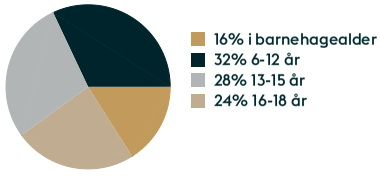
Spar Gamle Fredrikstad	4 min
Kiwi Borgarveien	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Visur	107	45
Kommune: Fredrikstad	83 891	38 212
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



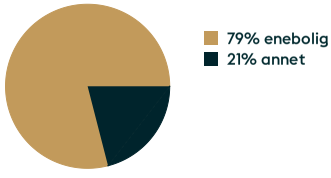
Ladepunkt for el-bil

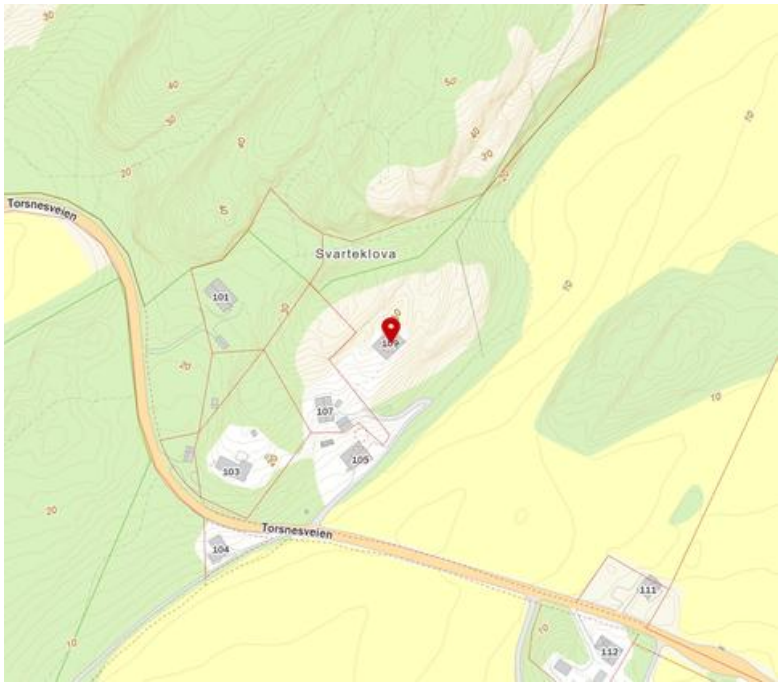
Spar Gamle Fredrikstad	4 min
Kiwi Borgarveien	4 min

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Boligmasse





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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Torsnesveien 109
1634 Gamle Fredrikstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 03/10/2025

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
marcus@bolavi.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:668, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	James Ray Moore & Camilla Wexels Riser
Seksjonsnr:	
Festenr:	9
Andelsnr:	
Tomt:	5 117 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Eiendommen er ikke regulert
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1972

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	16.09.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	James Ray Moore
Tilstede under befaringen:	James Ray Moore
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Boligen står oppført i skrående terreng bestående av fjell og naturtomt. Mindre oppfylte masser, samt diverse beplantninger. Gruset oppkjørsel for parkering og steinbelagte gangarealer, plattinger og trapper i skifer.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnforhold bestående av fjell, det er støpt gulv mot grunn i underetasjen med grunnmur/yttervegger av leca som er pusset og malt utvendig, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering er naturlig, bestående av fjell og oppfylte masser fra byggeår. Boligen har to kryperom under deler av boligen, via tilkomst fra luker i grunnmur. I kryprom er det yttervegger av leca, etasjeskille i trekonstruksjon og synlig fjell mot grunn med oppfylte masser.

Yttervegger oppført i trekonstruksjon, som hovedsakelig er forblendet med hvitt murstein. Partier med malt trepanel med varierende alder, fra byggeår og fra 2020. Tilstand på vindsperre og utførelse gjeldende lufting er begrenset å kontrollere og kan kun undersøkes ved destruktive inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving. Det registreres datostempling fra byggeår, 2004, 2006, 2009 og fra 2020. Eldre ytterdør fra antatt byggeår.

Flat takkonstruksjon med sperrer i tre fra byggeår. Takets oppbygning med undertak av bordtak som er tekket med sveiset papp. Nedløp, renner og beslag med zink og metall. Varmekabel i gradrenne hvor takvann ledes via taknedløp.

Boligen har terrasse i 1.etasje mot øst, sør og vest med tilkomst via balkong dør i stue og fra utside via terreng. Konstruksjonen er utkraget hvor bjelker er ført inn bygningskroppen, terrassebord på overside og rekkverk med malt trepanel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Høytliggende arkitekttegnet enebolig fordelt på to etasjer, som ble oppført i starten av 1970-tallet. Boligen fremstår periodisk påkostet og vedlikeholdt av nåværende eiere. Blant annet ble det lagt ny taktekking og tilhørende deler med beslag ble skiftet i 2020, samt deler av bærebjelker ved gesimskasser og trekledning ble skiftet ut. Innvendig ble bad i 1.etasje renovert i 2017 etter vannlekkasje og det er utført oppgraderinger/vedlikehold av diverse overflater innvendig. Det er også utført en del arbeid på det elektriske anlegget og VVS anlegget.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav/standard, men i henhold til de krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Slike boliger kan ha skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll og det må kunne forventes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep ved f.eks oppussing/omgjøringer. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

ANNET:
OPPVARMING:
-1.etg: Varmekabler på bad og panelovner
-2.etg: Peis i stue, varmekabler på bad og panelovner

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Boligperm
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er fylt ut og muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.ETG
Vegger: Slettmalt, og fliser på bad
Tak: Malt trepanl, tak-ess og slettmalt
Gulv: Parkett, betong og fliser på bad

2.ETG
Vegger: Slettmalt, tapet og fliser på bad
Tak: Tak-ess og slettmalt
Gulv: Parkett, fliser på kjøkken og bad

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15-20mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Målte høydeforskjeller anses ikke som unormale med hensyn til alder på bygningsmassen

GULV:
-Det registreres hulrom under flere fliser på kjøkken, samt løse og sprekker i fuger

VEGG/HIMLING:
-Normal slitasje. Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

ANNET:
-Separat wc-rom i 1.etasje med gulvmontert toalett og servant. Rommet har naturlig ventilering via veggventil i yttervegg. Ventilering skal sikre tilstrekkelig luftutveksling og hindrer oppbygging av fukt og lukt. Mekanisk ventilering anbefales

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av bolig

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Segler har fremlagt boligperm med kvitteringer og dokumentasjon som er utført av diverse håndverkertjenester etter kjøp av boligen. Nedenfor er det kortet ned en oppsummering om vesentlige endringer/påkostninger som er utført av nåværende eiere:

2008:
-Omgjøring av det elektriske anlegget, utført av Kråkerøy Elektriske AS

2009:
-Frakoblet vannrør fra tidligere grovkjøkken, utført av AFI Østsiden vann og varme
-Reperasjon av råteskade ved bakdør i 1.etasje, samt montering av nytt parkettgulv, utført av Byggmester Tom L Hansen

2010:
-Skiftet innmat i sikringsskap, utført av Kråkerøy Elektriske AS
-Diverse utbedringer av el-anlegget, utført av Kråkerøy Elektriske AS
-Reparasjon av vanninntak etter vannlekkasje og diverse arbeider på røranlegget, utført av AFI Østsiden vann og varme
-Kontroll av varmekabler på bad i 1.etasje, utført av M-TEK AS. Reperasjon ble utført av Kråkerøy Elektriske AS
-Skiftet balkongdører, utført av Byggmester Tom L Hansen
-Diverse utbedringer og endringer utvendig m/ fasader og bærebjelker, utført av Byggmester Tom L Hansen

2011:
-Diverse arbeid på det elektriske anlegget, utført av Kråkerøy Elektriske AS
-Diverse arbeid på røranlegget, utført av AFI Østsiden vann og varme
-Etterisolering av yttervegg bak bad i 2.etasje, utført av 1 - 2 tre AS

2012:
-Diverse arbeid på det elektriske anlegget, utført av Kråkerøy Elektriske AS
-Nytt gulv på wc-rom i 1.etasje, samt montert nytt klosett, utført på egeninnsats og av AFI Østsiden vann og varme
-Montering og ny hulltaking i forbindelse med nytt ildsted, utført av Henriksen Brenselforretning og Varmesenter AS

2015:
-Nytt parkettgulv i gang og tre soverom i 1.etasje, utført av Recover Nordic AS

2017:
-Reparasjoner og ombygging av avløpsnettverk med nytt sluk og ny vanntilførsel, utført av Engelsviken Rør AS
-Installasjon av varmekabler på bad i 1.etasje etter vannskade som oppstå i 2014, utført av Kråkerøy Elektriske
-Bad i 1.etasje ble renovert etter vannlekkasje, utført i regi av Recover, Interiørmuring og Engelsviken Rør AS

2019:
-Flislagt hall i 1.etasje, utført av Interiørmuring AS
-Lagt nytt heltregulv i stue 1.etasje, utført på egeninnsats
-Spyling av borebrønn og ny pumpe, utført av Østfold Brønnboring AS

2020:
-Reparasjonsarbeid og utskiftning av eksterne bærebjelker, kontroll av tak, ny trepanel v/gesims med ny vindsperre og utskifting av Egil Norli AS
-Ny taktekking med tilhørende deler med beslag, utført av Hellberg & Bjerkeli AS
-Diverse arbeider på el-anlegget, utført av Viken EL & VVS AS
-Diverse arbeider på røranlegget, utført av AFI Østsiden vann og varme
-Tilkobling til kommunalt vann- og avløp

2024:
-Spyling og inspeksjon av avløpsrør, utført av Høytrykk og Vedlikeholdsservice AS

2025:
-Opparbeidet ny oppkjørsel med parkering, utført av Brødrene Ødegård AS
-Montert rekkverk på eksisterende terrasse i 2.etasje, utført av Egl Norli AS
-Omlegging av avløp fra takvann med tilhørende arbeider, utført av Interiørmuring AS, Brødrene Ødegård AS og AFI Østsiden vann og varme

Se også selgers egenerklæring for evt. mer informasjon.

Avhendingsloven sier:
§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.
-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	106				76	30
2.etasje	130			34	130	
SUM BYGNING	236			34	206	30
SUM BRA	236					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:
1.etasje:
-Vindfang, hall, stue, wc-rom, bad, tre soverom, bod, verksted og fyrrom

2.etasje:
-Stue, kjøkken, to soverom, bad og garderoberom

BRA-e:
1.etasje:
-Ingen

2.etasje:
-Ingen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,48 - 2,57 meter
-Takhøyden i 2.etasje er 2,53 - 2,55 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

GARASJE / UTHUS:

Ingen garasje/uthus tilknytte eiendommen. Parkering ved adkomstvei, på tvers over fra Tv 107, øverst i oppkjørsel og i tillegg til at bil kan kjøres helt frem til sørvendt trappen.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

03/10/2025

Marcus Winther

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnforhold bestående av fjell, det er støpt gulv mot grunn i underetasjen med grunnmur/yttervegger av leca som er pusset og malt utvendig, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering er naturlig, bestående av fjell og oppfylte masser fra byggeår.

-Fundamentering er ikke vurdert da den i hovedsak ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene til å være stabile

Merknader:
-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur (mot sør-vest og nord-øst), tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner
-Det registreres saltutslag på yttervegger/grunnmur innerst ved verksted-rom. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside
-Naturlig drenering med fjell rundt på tomten, regnvann vil kunne samle seg enkelte steder, samt følge fjellets form. Rom som ligger under terreng/kryperom vil kunne være sårbar for fuktpåkjenninger

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

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

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

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

Boligen har to kryperom under deler av boligen, via tilkomst fra luker i grunnmur. I kryprom er det yttervegger av leca, etasjeskille i trekonstruksjon og synlig fjell mot grunn med oppfylte masser.

Merknader:
-Synlig fjell innerst i kryprom og dels oppfylte masser mot gulv. Ut ifra terrengforhold vil overvann/regnvann følge fjellets form, som blir synlig i kryprom. Fuktighet i krypkjeller med terreng bestående av fjell kan skyldes fordampning fra grunnen, vann som trekker inn fra terrenget, eller for lite lufting som ikke klarer å fjerne den oppbyggede fukten. Tiltak ved f.eks å forebygge fuktighet kan være å legge plastfolie over bakken for å stoppe fordampning, god ventilering eller installere en avfukter
-På bakgrunn av overnevnte observasjoner anbefales det at bygningsdelen holdes ved jevnlig tilsyn, slike konstruksjoner anses alltid som en risikokonstruksjon

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen står oppført i skrående terreng bestående av fjell og naturtomt. Mindre oppfylte masser, samt diverse beplantninger. Gruset oppkjørsel for parkering og steinbelagte gangarealer, plattinger og trapper i skifer.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:
-Terrenget bestående av fjell og er skrående fra nord-vest. Relativt flatt terreng rundt enkelte steder mot grunnmur og dels skrående. Terrenget er noe ujevnt rundt på tomten som gjør at det vil samle seg vann enkelte steder. Overflatevann skal bortledes slik at det unngås unødvendig belastninger mot grunnmur og konstruksjon. Tomtens utforming vil gjøre tilstrekkelig bortledning av overvann/regnvann begrenset å oppnå da terrenget hovedsakelig består av fjell
-På baksiden av boligen er det registrert større høydeforskjell enn 0,5 meter ned til terreng. Det bør etableres rekkverk eller annen form for sikring for å redusere risikoen for fallulykker

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført i trekonstruksjon, som hovedsakelig er forblendet med hvitt murstein. Partier med malt trepanel med varierende alder, fra byggeår og fra 2020. Tilstand på vindsperre og utførelse gjeldende lufting er begrenset å kontrollere og kan kun undersøkes ved destruktive inngrep.

Det er ingen skader som tilsier at det ikke er tilstrekkelig lufting bak kledning, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledning uten å gjøre til dels store fysiske /destruktive inngrep. Boligen er oppført etter eldre prinsipper hvor den gangs byggemåte fraviker fra dagens krav, som vil kunne gi mer varmetap og kreve mer energi ved oppvarming.

-Selger opplyser om i 2006 skiftet tidligere eiere stående bordkledning under de sørvendt vinduene på 2 etg, samt ny isloasjon, papp og beslag. I 2020 utbedret Egil Nordli ny stående bordkledning og vindsperre på vestre del av sørvendt veggen. I tillegg liggende bordkledning og nytt vindsperre på hele østvendt-vegg under vinduene

Merknader:
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Dels tørkesprekker og deformasjoner i trekledning mot sør (værutsatte områder), samt mindre råteskader mot nord-øst. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes i nær tid
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger, samt gir mer varmetap og krever mer energi ved oppvarming

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving. Det registreres datostempling fra byggeår, 2004, 2006, 2009 og fra 2020. Eldre ytterdør fra antatt byggeår.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Som nevnt i pkt 2.1 er utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Flere eldre vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon
-Selger opplyser om at enkelte eldre vinduer har punktert, samt mindre råteskader i vindu på soverom i 2.etasje (nærmest kjøkken)
-TG-3 settes på bakgrunn av alder og tilstand på eldre vinder. Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Utskiftninger må kunne forventes

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Flat takkonstruksjon med sperrer i tre fra byggeår, utvendig tekket med sveiset papp.

-Konstruksjonen er i hovedsak lukket, ingen tilkomst for vurdering av konstruksjon, gjennomføringer eller ventilering/lufting. Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

Boligen har flatt tak.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Takets oppbygning med undertak av bordtak som er tekket med sveiset papp. Nedløp, renner og beslag med zink og metall. Varmekabel i gradrenne hvor takvann ledes via taknedløp.

-Taket er kontrollert fra utside via tilkomst fra stige. Selger opplyser om at taket ble tekket om i 2020, utført av Hellberg og Bjerkeli AS. Undertak/bordtaket er fra byggeår, ikke mulig å kontrollere da konstruksjonen er lukket. Selger opplyser om at undertaket ble kontrollert før legging av ny taktekking. Liggende bordkledning på gesimsen ble også skiftet ut med ny vindsperre, utført av av Egil Norli AS, samt at de vest- og østvendt gesimser om bygget for å sikre lufting

Merknader:
-Sluk i gradrenne har behov for rens da det har samlet seg noe vann. Taktekkingen fremstår ellers i god stand. Selger har ettersendt bilder om at dette nå er i orden

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

www.bmtf.no

Boligen har terrasse i 1.etasje mot øst, sør og vest med tilkomst via balkong dør i stue og fra utside via terreng. Konstruksjonen er utkraget hvor bjelker er ført inn bygningskroppen, terrassebord på overside og rekkverk med malt trepanel.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen
-Selger opplyser om at terrassen ble oppgradert i 2020, utført av Egil Norli

Merknader:
-Åpning til rekkverk på terrasse fra gulv underkant rekkverk er for stor, det måles en avstand på over 10cm. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Åpning fra gulv til underkant rekkverk må reduseres til minimum 10cm

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det opplyses om at badet er fra 2017.

Fliser på vegger og malt slett himling. Badet er utstyrt med plassbygd benk som er flislagt med servantskål og speil og dusjnisje med dusj rett på flis. Mekanisk avtrekk i vegg.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette
-Dør og omramming er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i nedsenk.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles svakt ledende fall på gulv utenfor nedsenk, nedsenk ligger 10mm lavere med fall 1:50 rundt sluk. Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, terskel er ca. 10cm høy og dette kan kun kontrolleres ved demontering

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

www.bmtf.no

Membranen er fra 2017

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av smøremembran og mansjetter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(bod, bak dusj) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Plastsluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett med tegn til smøremembran påvist under klemring
-Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på badet, utført i regi av Recover, Interiørmuring og Engelsviken Rør AS

Merknader:

7.2 Bad 2.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det opplyses om at badet er fra 2004, pusset opp i regi av tidligere eiere.

Fliser på vegger og malt slett himling med downlights. Badet har frittstående servantinnredning med skap og speil, gulvmontert toalett, dusjnisje med glassdør og frittstående badekar. Naturlig ventilering via vindu.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:
-Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette
-Vindu og omramming er plassert i våtsone over badekar og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj og fast avløp fra badekar i gulv.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

Merknader:
-Det er registrert riss og sprekker i enkelte fliser. Årsaken til skadene er usikker, men de kan være et resultat av bevegelser i underlaget, setninger i konstruksjonen eller lokale påkjenninger. Tilstanden bak flisene er ikke kjent, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader i tettesjikt eller underliggende konstruksjon
-Det måles ujevnt fall på gulv. Laveste punkt utenfor dusj er målt ved servantinnredning og ved badekar, bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende
-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25 mm over ferdig gulv ved røropplegg. Dette innebærer økt risiko for fuktskader dersom lekkasje oppstår, da vann kan trenge ned i konstruksjonen uten tilstrekkelig oppkant
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Type membran er ukjent, badet ble oppført i 2004 av tidligere eier og er ikke dokumentert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(garderobe, bak dusj) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

Merknader:
-Eldre plastsluk med vannlås. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 2 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 2017

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Hvitt profilert kjøkken fra Sigdal. Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2004.

Malte slette vegger med flis over benk, tak-ess i tak og flislagt gulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og integrert stekeovn og micro. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:
-Det registreres hulrom under enkelte fliser, samt noe løse. Fliser er lagt på tregulv som ikke er egnet underlag for legging av fliser
-Platetopp har sprukket og må byttes
-Dels sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder. Kjøkkenet er fra 2004 og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør, avløp og sluker i plast og eldre soil. Rørskap plasset i bod i kjelleren. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekraner lokalisert i kryprom
-Rørskap med drenering mot rom med sluk
-Selger har fremlagt fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:
-Pexrør er skjøtet over rørskap og det mangler varerør på mindre parti over skapet, evt. lekkasje fra systemet vil ikke ledes tilstrekkelig inn i skap og videre ut på våtrom med sluk. Rørskap er heller ikke merket. Varerør bør skjøtes og rørskap må merkes. Merking gjør service og utskiftning av rør mer effektivt og reduserer risiko for feiltilkoblinger og evt. fremtidige lekkasjer

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

300 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på vaskerom/fyrrom i 1.etasje. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk.

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Berederen er over 20 år, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 1972

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Varmesentral til fyringsolje er plassert i eget fyrrom i 1.etasje. Oljetank er plassert under passasje under gulv utenfor huset langs østvendt veggen.

Selger opplyser om at oljefyringsanlegget ikke har vært i bruk siden 2019. Noen radiatorer ble fjernet før eier tok over huset (bl.a. i soverommene nede). Det ble gjennomført kontroll av fyringsenhet av AG Oljefyringsservice, som har montert ny fyringselement til den opprinnelig kjele fra 1972, dokumentasjon fremlagt av av type faktura.

Merknader:
-TG-3 settes på bakgrunn av at det ikke foreligger dokumentasjon som kan bekrefte tilstand på oljetanken. Dokumentasjonen sikrer at oljetanken ikke utgjør en fremtidig trussel mot miljø og grunnvann. Dokumentasjon må innhentes og eventuelle økte kostnader må kunne påregnes dersom tank må fjernes/saneres

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på bad i underetasje og kjøkken i 1.etasje indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:
-Våtrommet og wc-rom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1972

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod i underetasjen. Anlegget er i hovedsak skjult og det er totalt 21 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for arbeider utført på anlegget i perioden 2008 - 2025. Dokumentasjon ligger i boligperm som var fremlagt på befaringsdagen

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

Merknader:
-Enkelte stikkontakter i 1.etasje er ikke tilstrekkelig festet og er løse, disse må festes av fagkyndig personell

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger ingen tegninger for boligen som kan verifisere at dagens bruk er i tråd med gitt tillatelse ved oppføring boligen
-Innvendige trapp mellom etasjer er ikke forskriftsmessig utformet. Høyde er under 0,9 meter og avstand mellom liggende bord er over 10 cm
-Åpning til rekkverk på terrasse fra gulv underkant rekkverk er for stor, det måles en avstand på over 10cm. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm
-På baksiden av boligen er det registrert større høydeforskjell enn 0,5 meter ned til terreng. Det bør etableres rekkverk eller annen form for sikring for å redusere risikoen for fallulykker

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak utført på eiendommen

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste feiing/kontroll av ildsteder utført 13.05.2025. I følge Fredrikstad kommune er det ikke registrert noen anmerkninger på bruksenheten

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur (mot sør-vest og nord-øst), tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner -Det registreres saltutslag på yttervegger/grunnmur innerst ved verksted-rom. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside -Naturlig drenering med fjell rundt på tomten, regnvann vil kunne samle seg enkelte steder, samt følge fjellets form. Rom som ligger under terreng/kryperom vil kunne være sårbar for fuktpåkjenninger
1.2	Krypekjeller
	-Synlig fjell innerst i kryprom og dels oppfylte masser mot gulv. Ut ifra terrengforhold vil overvann/regnvann følge fjellets form, som blir synlig i kryprom. Fuktighet i krypkjeller med terreng bestående av fjell kan skyldes fordampning fra grunnen, vann som trekker inn fra terrenget, eller for lite lufting som ikke klarer å fjerne den oppbyggede fukten. Tiltak ved f.eks å forebygge fuktighet kan være å legge plastfolie over bakken for å stoppe fordampning, god ventilering eller installere en avfukter -På bakgrunn av overnevnte observasjoner anbefales det at bygningsdelen holdes ved jevnlig tilsyn, slike konstruksjoner anses alltid som en risikokonstruksjon
1.3	Terrengforhold
	-Terrenget bestående av fjell og er skrående fra nord-vest. Relativt flatt terreng rundt enkelte steder mot grunnmur og dels skrående. Terrenget er noe ujevnt rundt på tomten som gjør at det vil samle seg vann enkelte steder. Overflatevann skal bortledes slik at det unngås unødvendig belastninger mot grunnmur og konstruksjon. Tomtens utforming vil gjøre tilstrekkelig bortledning av overvann/regnvann begrenset å oppnå da terrenget hovedsakelig består av fjell
2.1	Yttervegger
	-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Dels tørkesprekker og deformasjoner i trekledning mot sør (værutsatte områder), samt mindre råteskader mot nord-øst. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes i nær tid -Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger, samt gir mer varmetap og krever mer energi ved oppvarming
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Åpning til rekkverk på terrasse fra gulv underkant rekkverk er for stor, det måles en avstand på over 10cm. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Åpning fra gulv til underkant rekkverk må reduseres til minimum 10cm
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette -Dør og omramming er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming
7.2.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	-Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima -Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette -Vindu og omramming er plassert i våtsone over badekar og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming
7.2.2	Bad 2.etg Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Det er registrert riss og sprekker i enkelte fliser. Årsaken til skadene er usikker, men de kan være et resultat av bevegelser i underlaget, setninger i konstruksjonen eller lokale påkjenninger. Tilstanden bak flisene er ikke kjent, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader i tettesjikt eller underliggende konstruksjon -Det måles ujevnt fall på gulv. Laveste punkt utenfor dusj er målt ved servantinnredning og ved badekar, bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende -Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet -Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25 mm over ferdig gulv ved røropplegg. Dette innebærer økt risiko for fuktskader dersom lekkasje oppstår, da vann kan trenge ned i konstruksjonen uten tilstrekkelig oppkant -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
7.2.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Eldre plastsluk med vannlås. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand
8.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	-Det registreres hulrom under enkelte fliser, samt noe løse. Fliser er lagt på treguly som ikke er egnet underlag for legging av fliser -Platetopp har sprukket og må byttes -Dels sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder -Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder. Kjøkkenet er fra 2004 og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Pexrør er skjøtet over rørskap og det mangler varerør på mindre parti over skapet, evt. lekkasje fra systemet vil ikke ledes tilstrekkelig inn i skap og videre ut på våtrom med sluk. Rørskap er heller ikke merket. Varerør bør skjøtes og rørskap må merkes. Merking gjør service og utskiftning av rør mer effektivt og reduserer risiko for feiltilkoblinger og evt. fremtidige lekkasjer
10.2	Varmtvannsbereder
	-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Beredere er over 20 år, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått
10.5	Ventilasjon
	-Våtrommet og wc-rom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima -Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Som nevnt i pkt 2.1 er utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Flere eldre vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon -Selger opplyser om at enkelte eldre vinduer har punktert, samt mindre råteskader i vindu på soverom i 2.etasje (nærmest kjøkken) -TG-3 settes på bakgrunn av alder og tilstand på eldre vinder. Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Utskiftninger må kunne forventes
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.4	Varmesentraler
	-TG-3 settes på bakgrunn av at det ikke foreligger dokumentasjon som kan bekrefte tilstand på oljetanken. Dokumentasjonen sikrer at oljetanken ikke utgjør en fremtidig trussel mot miljø og grunnvann. Dokumentasjon må innhentes og eventuelle økte kostnader må kunne påregnes dersom tank må fjernes/saneres
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Moore, James Ray	9578-5999-4-2642039	2025-10-01 12:01:24
Wexels Riser, Camilla	9578-5999-4-2055571	2025-10-01 11:58:39

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
1. okt. 2025

Oppdragsnummer
30-0235/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Torsnesveien 109, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Camilla Wexels Riser, James Ray Moore

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2007

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8550717
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 Ny silikonfuging langs gulvkantene i begge dusj-baderom, ny fug rundt sluken i dusj på 2. etg, utført av Interiørmuring AS. 2017 fullstendig nytt bad på 1. etg etter vannskade. Codan forsikring og Recover bestilt arbeid av Interiørmuing AS og Engelsviken rør AS. Vi bestilt gulvvarmekabler av Kråkerøy Elektriske AS. 2011-12 montert ny klosett og skiftet servant med batteri på (toalett) bad på 1. etg, utført av AFI Østsiden vann og varme AS. Nytt parkett gulv lagt ved egen innsats. 2004 totalrehabilitering av bad på 2. etg av tidligere eiere. I salgsdokumentene ble det redigjørt at arbeidet ble utført av familiemedlemmer og familievenner som er faglært, men uten fakturering eller dokumentasjon. I 2010 bestilt vi en kontroll av varmekablene i gulvet ved M-tek AS, som godkjent kvaliteten av rørene og oppbygging i rapporten sin. NB! Det kan hende at alt av arbeide i 2004 ble gjennomført av faglært, men vi fikk ingen dokumentasjon, derfor har vi ikke skjekket kun Faglært.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017 ny membran bad på 1. etg etter vannskade. Codan forsikring og Recover bestilt arbeid av Interiørmuing AS . 2004 totalrehabilitering av bad på 2. etg av tidligere eiere. I salgsdokumentene ble det redigjørt om «membran duk med sveisede hjørner. Aqua Flis Ski. Smøre membran på vegger» og at arbeidet ble utført av familiemedlemmer og familievenner som er faglært, men uten fakturering eller dokumentasjon. NB! Det kan hende at alt av arbeide i 2004 ble gjennomført av faglært, men vi fikk ingen dokumentasjon, derfor har vi ikke skjekket kun Faglært.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017 har vi noen fakturaer mens andre ble dekket av Codan/Recover. Det er usikkert om vi har fullstendig dokumentasjon om hvordan badet ble bygget opp. Ny sluk i samarbeid mellom Engelsviken rør AS og Interiørmuring AS. Ny vanntilførsel og øvrige rørleggerarbeid av Engelsviken Rør. Nytt varmekabel i gulvet av Kråkerøy Elektriske AS. Membran, våtromsplate, vaskebenk og flisarbeid av Interiørmuring AS. 2004 Kun en kort, skriftlig redegjørelse fra tidligere eiere, hvor arbeidet er påstått gjennomført: «Snekker arbeider utført av Byggmester Jan Roger Sigvartsen; elektriske arbeider utført av Dag Atle Brest (faglært elektriker med fagbrev); rørlegger arbeider utført av Arne Halvorsen (faglært rørlegger med fagbrev)..» NB! Det kan hende at alt av arbeide i 2004 ble gjennomført av faglært, men vi fikk ingen dokumentasjon, derfor har vi ikke skjekket kun Faglært.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 ny rekkverk på terrassen utført av Egil Norli AS. 2022 tetting av hull på utvendig, sørvendt vegg, utført av Interiørmuring AS. 2020 Restaurering og utskifting husets bærebjelker, ny gesimsen kledning med forbedret lufting, ny bordkledning på enkelte vegger, utskifting av 6 store vinduer i stua på 2. etg utført av Egil Norli AS. Nytt tak og blikkenslager arbeid – også rundt pipene og horisontale bærebjelker – utført av Hellberg & Bjerkli AS. 2011 etterisolering av ytterveg bak badet på 2. etg, utført av 1-2-Tre AS. 2012 montert ny hulltaking og tetting av gamle hull i pipe til bruk med vedovn, utført av Henriksen Brenselforretning og Varmesenter AS. 2009–10 riving av en del av teglstenvegg ved trappen bak huset, erstattet med bærebjelker tilsvarende de som er del av husets konstruksjon forøvrige. Reparasjon av vannskade/råte ved bakdøren på 2. etg. montering av 2 nye balkongdører. Utført av Byggmester Tom L. Hansen. Det ble lagt utvendig membran på baktrappen som ble dekket av betong, men begge ble fjernet på grunn av feil med betongkonstruksjon (gjort av ufaglært ansatte). Også dette utført av Byggmester Tom L. Hansen.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 ny termostat til varmekable i bad på 2. etg, utført av Straye El og Solar AS med samsvarserklaring. 2020 Demontering- og remontering av varmekabel på takavløp ifm legging av nytt tak; montering stikkkontakter i kryppkjeller; tilkobling av varmekabler til kommunalt vann samt nytt kurs og kontrollenhet, utført av Viken El og VVS, samsvarserklaring finnes ikke. 2017 ny varmekabel på bad på 1. etg, utført av Kråkerøy Elektriske AS med samsvarserklæring. 2012 montering av varmekabel i taknedløp med egen kontrollenhet, samt 3 stk utelamper, utført av Kråkerøy Elektriske AS med samsvarserklæring. 2011 installasjon av jordledning til hovedvannkran, utført av Kråkerøy Elektriske AS med samsvarserklæring. 2010–11 omfattende elektrisk feilsøking og reparasjon av arbeid utført av tidligere eiere, i henhold til kontroll av anlegg bestilt fra M-tek AS i 2008. Dette inkludert utskifting av innmat i sikringskapet. Utført av Kråkerøy Elektriske AS med samsvarserklæring. 2010 varmekabelkontroll på badene, utført av M-tek AS. 2008 omgjøring av anlegg i stua, utført av Kråkerøy Elektriske AS med samsvarserklæring. 2008 kontroll av elektriske anlegget med rapport om avvik og utbedringsanbefalinger, utført av M-tek As. 2004–06 (tidligere eiere) nye varmekabler på bade på 1. og 2. etg; montert downlights med nye lysbrytere/dimmere i mange rom (de eneste som finnes fremdeles er kasser som omringer taket på 2. etg, og på badet i 2 etg. (øvrige ble fjernet). I henhold til tidligere eiere ble arbeidet utført som vennetjeneste av sin bror, Dag Atle Brest, som er faglært elektriker med fagbrev. Det fantes ingen dokumentasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke blitt kontrollert av en offentlig instans, men det ble gjennomført en omfattende kontroll av det elektriske anlegget i 2008, utført av M-tek AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 delvis nytt takavløpsrør. Interiør rørlegger arbeid og tilkoblilng til utvendig avløpsrør utført av AFI Østsiden vann og varme AS. Avløpsrør i bakken utført av Brødrene Ødegård AS. 2024 spyling av avløpsrør fra kjøkken, utført av Høyttrykk og Vedlikeholdsservice AS. 2020 Tilkobling av vann- og avløpsrør til det kommunale systemmer (vann tidligere egen borebrønn). Utvendig arbied utført av Hvaler Rørleggerbedrift AS. Invendig tilrettelegging utført av AFI Østsiden vann og varme AS. 2019 spyling av borebrønn og ny pumpe, utført av Østfold Brønnboring AS. 2017 ny vannrør til bad (med dusj) på 1. etg og kjøkken på 2. etg. Nytt avløp fra kjøkken og ombygging av avløpsforbindelser fra begge. Nytt sluk i bad på 1. etg. Arbeidet ble gjennomført samtidig som bad på 1. etg. fullstendig bygget på ny. Utført av Engelsviken Rør AS. 2012 montert ny klosett og servant med batteri i (toalett) bad på 1. etg, utført av AFI Østsiden vann og varme AS. 2011 reparasjon av avløp fra kjøkken, og utskifting av utvendig taknedløpsrør, utført av AFI Østsiden vann og varme AS. 2010 reparasjon av lekkasje på vanninntak og utskifting trykkbryter på hydroforanlegg, utført av AFI Østsiden vann og varme AS. 2009 demontering og avkobling av tidligere «grov kjøkken» på 2. etg, utført av AFI Østsiden vann og varme AS. 2004 tidligere eiere har formidlet at «alt av rør, avløp og sluk i dusj er skiftet» på bad på 2. etg. Rørlegger arbeider utført av Arne Halvorsen (faglært rørlegger med fagbrev)..» NB! Det kan hende at alt av arbeide i 2004 ble gjennomført av faglært, men vi fikk ingen dokumentasjon, derfor har vi ikke skjekket kun Faglært.

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: Det finnes egen borebrønn med 60m dybde. Den ble spylt og fikk ny pumpe i 2019 av Østfold Brønnboring AS. Dette ble tatt ut av drift i 2020 når huset ble tilkoblet det kommunalt nettet som en del av Ulfeng vann- og avløpslag. Den er likevel koblet til huset fremdeles, slik at den bør kunne tas i bruk til ulike formål hvor kommunalt vann ikke blir nødvendig. I 2004, i henhold til tidligere eiere, ble det montert filtersystem for vannresning av Østfold Brønnboring AS og ny trykktank av Borge Rør. Det finnes en septiktank som deles med Torsnesveien 107, men fra 2020 er i bruk som pumpestasjon for begge hus som en del av nettverket til Ulfeng vann- og avløpslag.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke blitt kontrollert av en offentlig instans. Den sentral oljefyringsanlegg har ikke vært i bruk siden 2019 men den fungerte veldig bra. Noen radiatorer ble fjernet før vi eiet huset (bl.a. i soveromene nede). Vi hadde flere kontroll av fyringsenhet av AG Oljefyringsservice, som har montert ny fyringselement til den opprinnelig kjele fra 1972. Dokumentasjon foreløpig mangles.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 omlegging av oppkjørsel og parkeringsområder med dreneringsløsninger, utført av Brødrene Ødegård. 2019 flislegging av entréområdet på 1. etg, utført av Interiørmuring AS. 2019 legging av heltregulv i stua på 1. etg, ved egeninnsats. 2015 legging av nytt parkettgulv i soveromene på 1. etg. samt gangen i mellom, utført av Nordic Recover AS.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2010. Det foreligger dokumentasjon.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Under ekstrem nedbør i 2014 kom overvann opp gjennom sluket i bad på 1. etg. Fullstendig reparart etter uttørking i perioden 2015–2017. Det er sprekker i enkelte fliser på badegulv på 2. etg.

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

Ja

Beskriv: Dårlig trekk på grunn av fielplassering av hull til vedovn. Korrigert 2012.

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)

Ja

Beskriv: Feil med konstruksjon på området ved trappen ved 2. etg bak huset, med innsig av vann i verkstedsrom på 1. etg. Tegn til sopp. Noe overvann renner i kryppkjeller og under trappen på bakside av huset, hvor fjell utgjør deler av en av veggene.

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

Ja

Beskriv: Feil med konstruksjon på området ved trappen ved 2. etg bak huset, med innsig av vann i verkstedsrom på 1. etg. Mange av vinduer er opprinnelige fra byggeår i 1972. De er tett menn flere er punktert. Ett vindu på en soverom på 1. etg. har feil med hengselet. Vinduet på stua ved 1. etg. er vanskelig å lukke. Rammen på vinduet på bakrommet på 2. etg har råteskader. Enkelte steder i taket på i 2. etg finnes tegn fra tidligere vannskader. Disse er fra før nytt tak ble lagt.

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

Ja

Beskriv: Det var mange feil i arbeidet utført av tidligere eiere. Reparert. To stikkkontakter har ødelagt feste i veggsokkel.

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

Ja

Beskriv: Sprekker i murvegger.

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

Ja

Beskriv: Tilbakeslag av overvann fra tak ved bade på 1. etg i 2014. Utbedret. Tett avløpsrør fra kjøkken. Utbedret med ombygging i 2017. Svak fall i nytt avløpsrør fra kjøkken.

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.

Ja

Beskriv: Mus. Sjelden etter tegning av abonnemnet med Rentokil i 2012. Skruketroll. Edderkopper.

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

Ja

Beskriv: Enkelte ventilasjonslukker i ytreveggene er vansklig å bruke. Noen av radiatorene ble fjernet av tidligere eiere. Oljetank til sentralfyringsanlegg trenger ny inntaksrør.

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

Ja

Beskriv: Det er en sprekk i komfyrtopp men den virker normalt. Fryseskap virker ikke i det kombinerte kjøleskap/fryseskap på kjøkkenet. Såpedispenseren på kjøkkenvask mangler. Vi har kjøpt en ny men har ikke kunne montere. Lås mekanismen på terrassedør virker ikke (bruker krok for å holde i fast posisjoner. Vedoven har en innvendig plate som er bøyd og henger lavere enn den skulle. Vi har fått beskjed av feieren at den er trygg å bruke.

Offentlige og private forhold

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: 2008 kontroll av elektriske anlegget. 2009 skadevurdering av vann- og råteskade ved trappen bak huset. 2010 kontroll av varmekabler i badegulv. 2015-16 skade og takstrapport om vannskade.

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? Salgsprospekt. Ny oppmåling ble gjennomført av takstmann ifm nåværende salg.

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: Tomten grenser en naturreservat hvor en beskjeden del av tomtens nordlige grenser er overlappende. Det er forbudt til å gjøre endringer innenfor reservatets grenser.

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?

Ja

Beskriv: Torsnesveien 107 har kjørerett over eiendommen ved bruk av oppkjørsel.

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

Eventuell kommentar: Tanken til fyringsolje er plassert i eget rom, utenfor selv huset, under gangen langs østvendt veggen.

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 30-0235/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Wexels Riser, Camilla	**2025-10-01**	**Moore, James Ray**	**2025-10-01**

Identifikasjon

bankID Wexels Riser, Camilla

Identifikasjon

bankID Moore, James Ray

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Eiendomsstatus, ordre 8742114

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 668	**Bnr:** 1	**Fnr:** 9	**Snr:** 0
Adresse:	Torsnesveien 109, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	93.6 m²		

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:** 5200 - LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse **Hensynssoner:** 530 - Hensyn friluftsliv
Reguleringsplaner:	**Vedtatt:**	**Formål:** **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

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

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 09.09.2025

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Torsnesveien 109, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 668/1/9/0

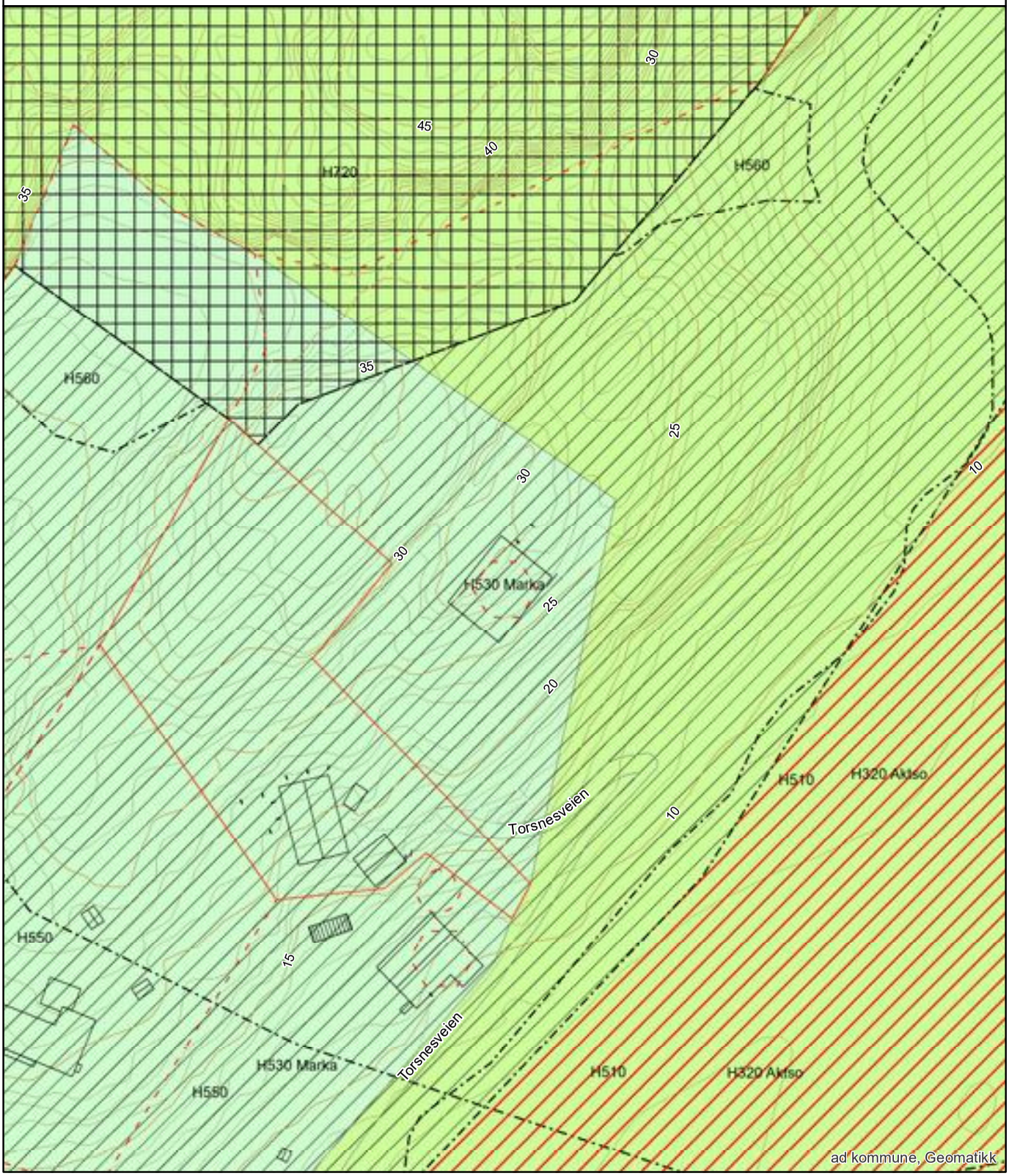
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-09

N

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Torsnesveien 109, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 668/1/9/0

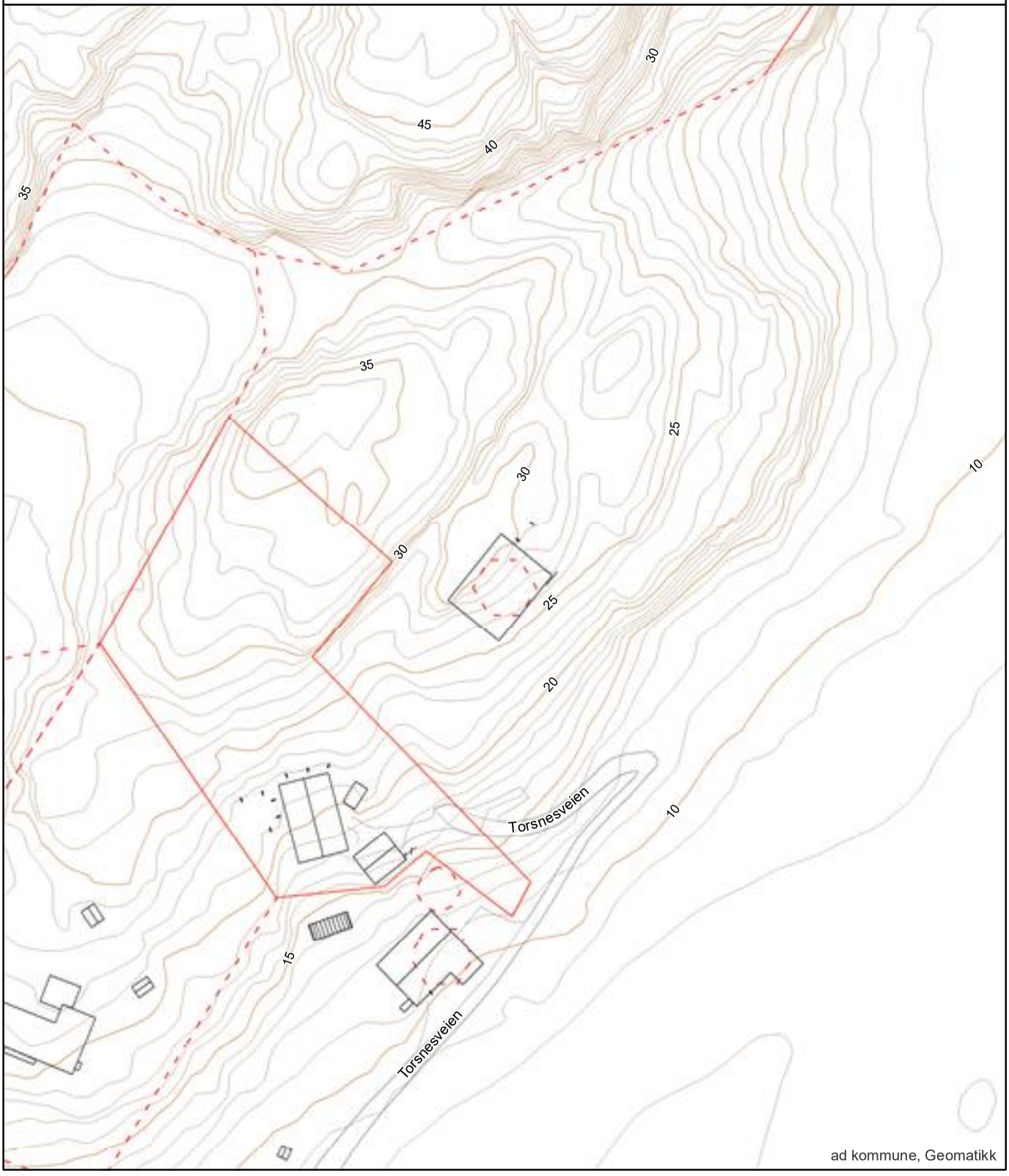
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-09

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



ad kommune, Geomatikk

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Torsnesveien 109, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 668/1/9/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-09-09

N

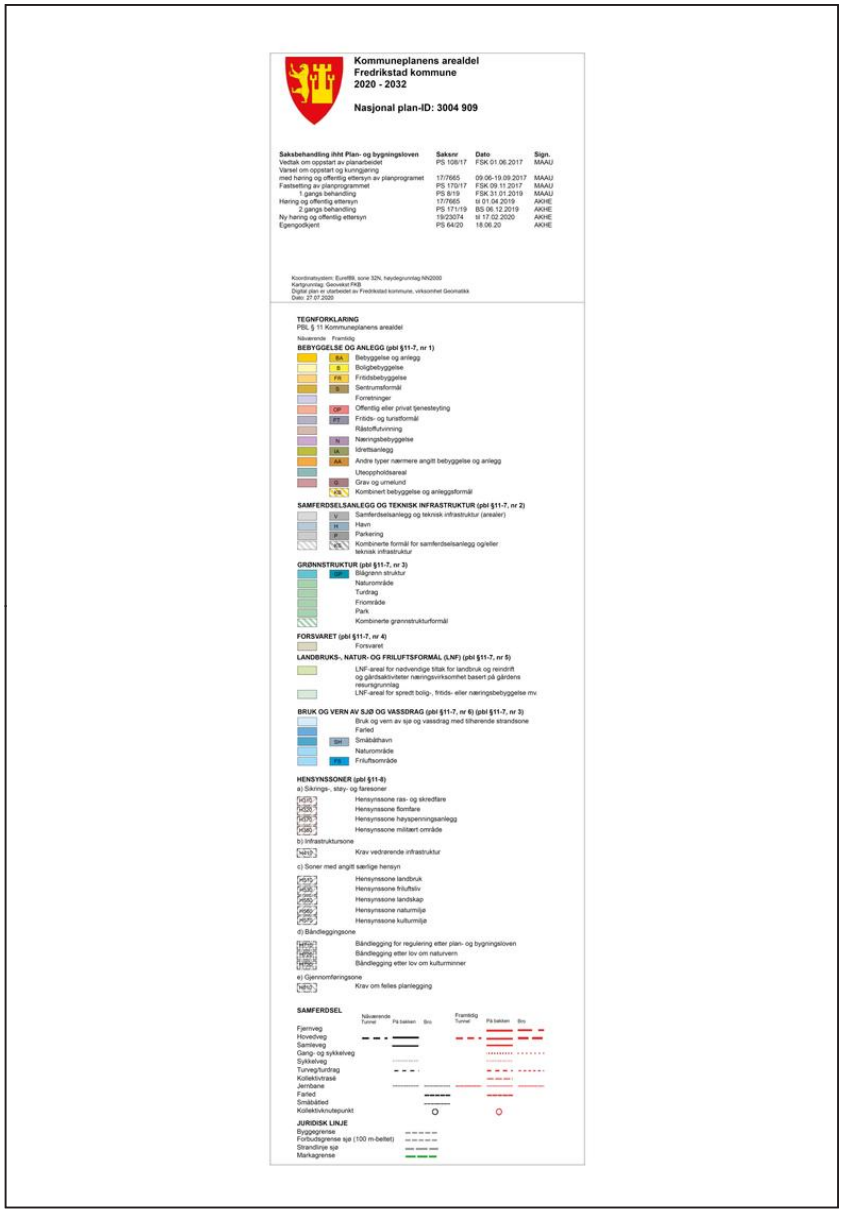
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Planident:
Plannavn:

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



ad kommune, Geomatikk



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09-06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Fremtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)
- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OF Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G Grav og urnelund
- KN Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)
- V Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H Havn
- P Parkering
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)
- GF Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)
- Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)
- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsbaktivitet næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH Småbåthavn
- Naturområde
- FF 5 Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)
a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H570_1 Hensynssone ras- og skredfare
- H550 Hensynssone flomfare
- H370_1 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H340 Hensynssone militært område
- H810 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn
- H510_1 Hensynssone landbruk
- H530_1 Hensynssone friluftsliv
- H560_1 Hensynssone landskap
- H560_2 Hensynssone naturmiljø
- H570_2 Hensynssone kulturmiljø

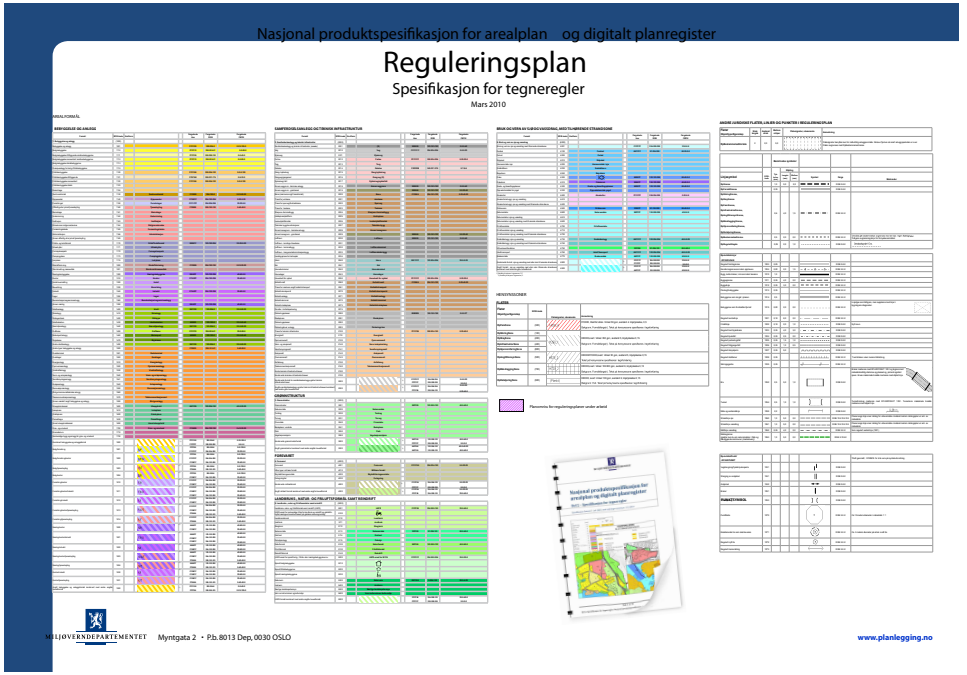
d) Båndleggingsone
- H720_1 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720_2 Båndlegging etter lov om naturvern
- H720_3 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone
- H810_1 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	Nåværende På bakken	Nåværende Bru	Fremtidig Tunnel	Fremtidig På bakken	Fremtidig Bru
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtfelt						
Kollektivknutepunkt						

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



Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

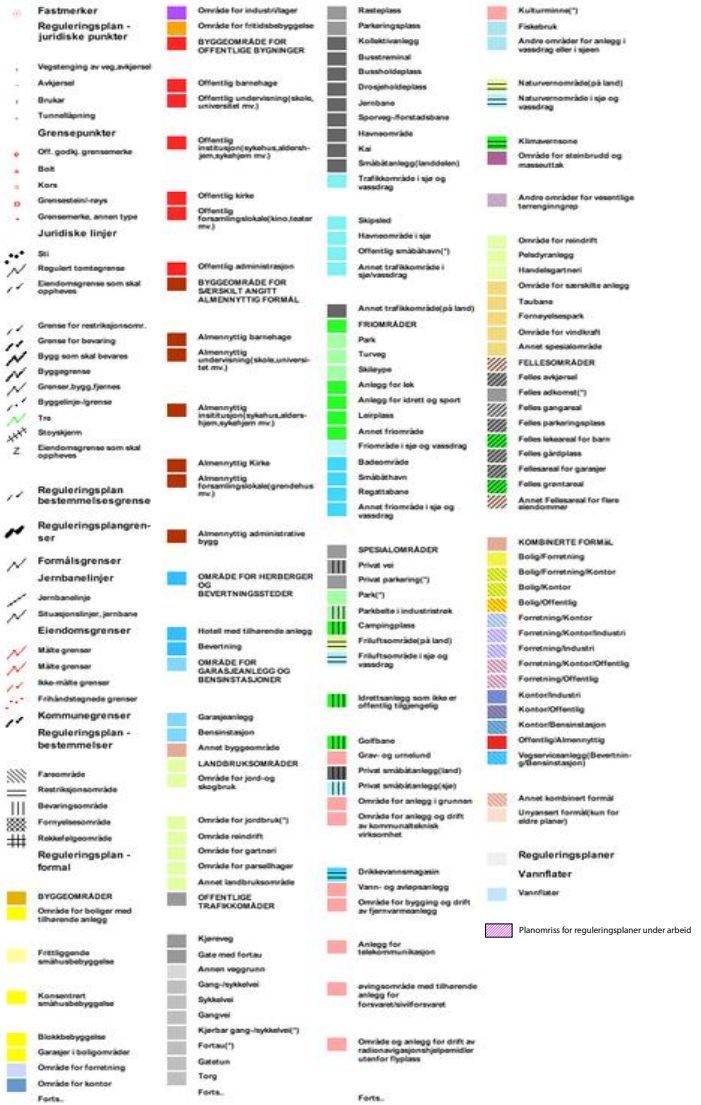
Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

GENERAL FORMÅL
BEBYGGELSE OG ANLEGG
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE
HENSYNSSONER
FLATER
Flatetype
Hjemmelsgrunnlag
Generelle
Hjemmelsgrunnlag
Bestemmelsesområde
Bestemmelsesområde for rekkefølgekrav
Bestemmelsesområde for rekkefølgekrav
Hensynssoner
Hensynssoner for rekkefølgekrav
Faresoner
Faresoner for rekkefølgekrav
Båndleggingssoner
Båndleggingssoner for rekkefølgekrav
Gjennomføringssoner
Gjennomføringssoner for rekkefølgekrav
Planområde for reguleringsplanen under arbeid
ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN
Flatetype
Hjemmelsgrunnlag
Bestemmelsesområde
Bestemmelsesområde for rekkefølgekrav
Linjetype
Hjemmelsgrunnlag
Bestemmelsesområde
Bestemmelsesområde for rekkefølgekrav
Punkttype
Hjemmelsgrunnlag
Bestemmelsesområde
Bestemmelsesområde for rekkefølgekrav
ARKEOLOGI
Arkeologisk kulturminne
Arkeologisk kulturminne med sikringssone
Arkeologisk kulturminne uten sikringssone
Bygning, anlegg, kulturhistorisk element
Kulturmiljø
Naturområde
Sikringssone
Skjøtsel- og skjøtselsområde
Skjøtsel- og skjøtselsområde for rekkefølgekrav
Skjøtsel- og skjøtselspunkt
Skjøtsel- og skjøtselspunkt for rekkefølgekrav
Skjøtsel- og skjøtselslinje
Skjøtsel- og skjøtselslinje for rekkefølgekrav
Sone med særlige hensyn
Sone med særlige hensyn for rekkefølgekrav
Sone med særlige hensyn - fremtidig
Sone med særlige hensyn - fremtidig for rekkefølgekrav
Sone med særlige hensyn - fremtidig, for rekkefølgekrav
Sone med særlige hensyn for rekkefølgekrav
Sone med særlige hensyn, for rekkefølgekrav
Sone med særlige hensyn, for rekkefølgekrav
Sone med særlige hensyn,

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.
Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

Med hilsen Geomatikk

FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: GODKJENTE BYGNINGSTEGNINGER

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, kan vi ikke finne at det foreligger godkjente bygningstegninger for den forespurte eiendommen.
Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

Med hilsen Geomatikk

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 668/1/9/0

Eierrepresentant: Wexels Riser Camilla

Regningsmottaker: Wexels Riser Camilla

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	668	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1	Oppgitt areal	5117 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	9	Beregnet areal	93,6 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Torsnesveien 109	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
	1634 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Visur	Valgkrets	Nabbetorp

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
146860524	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		225

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
WEXELS RISER CAMILLA	Erling Skjalgssons gate 1B	0267 OSLO	1/2	Fester
MOORE JAMES RAY	Erling Skjalgssons gate 1B	0267 OSLO	1/2	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
152	BRANNTILSYN 2 LØP	1,00 2 løp	kr 933,00	01.10.2025	1/1	0	kr 933,00
1130	RENOVASJON - 660 L	1,00 660 L	kr 10 329,00	01.10.2025	1/5	0	kr 2 582,00
60	ESkatt Bolig	2 120 600,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 6 785,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 394,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4350	AKONTO AVLØP	81,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 2 998,00
4250	AKONTO VANN	81,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 1 565,00

kr 18 728,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
19088993	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2024	2024	77	442

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 17. september 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 668 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 9 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Torsnesveien 109, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Skatteetaten

Dato
10.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 668 Bnr 1 Fnr 9 Snr 0

Eiendommens adresse:

Torsnesveien 109, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 252 101
Som sekundærbolig:	kr 5 008 402

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Wexels Riser Camilla

Erling Skjalgssons Gate 1b

0267 Oslo

Adresse:	Torsnesveien 109 (H - 1 - 1)	**Dato:**	11.09.2025
Bygningsnr:	146860524	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	668 / 1 / 9 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	2	**Vår referanse:**	Mathias Minge
Antall ildsted:	3	**Avtale nr:**	24440
Tilsyn:	Ikke utført 02.10.2024		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
11. September 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**668**	Bnr.:	**1**	Fnr.:	**9**	Snr.:	
Adresse:		**Torsnesveien 109**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilsyn, dato:	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 13.05.2025	

Med vennlig hilsen

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

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 668 / 1 / 9 / 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 brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Grunnkart

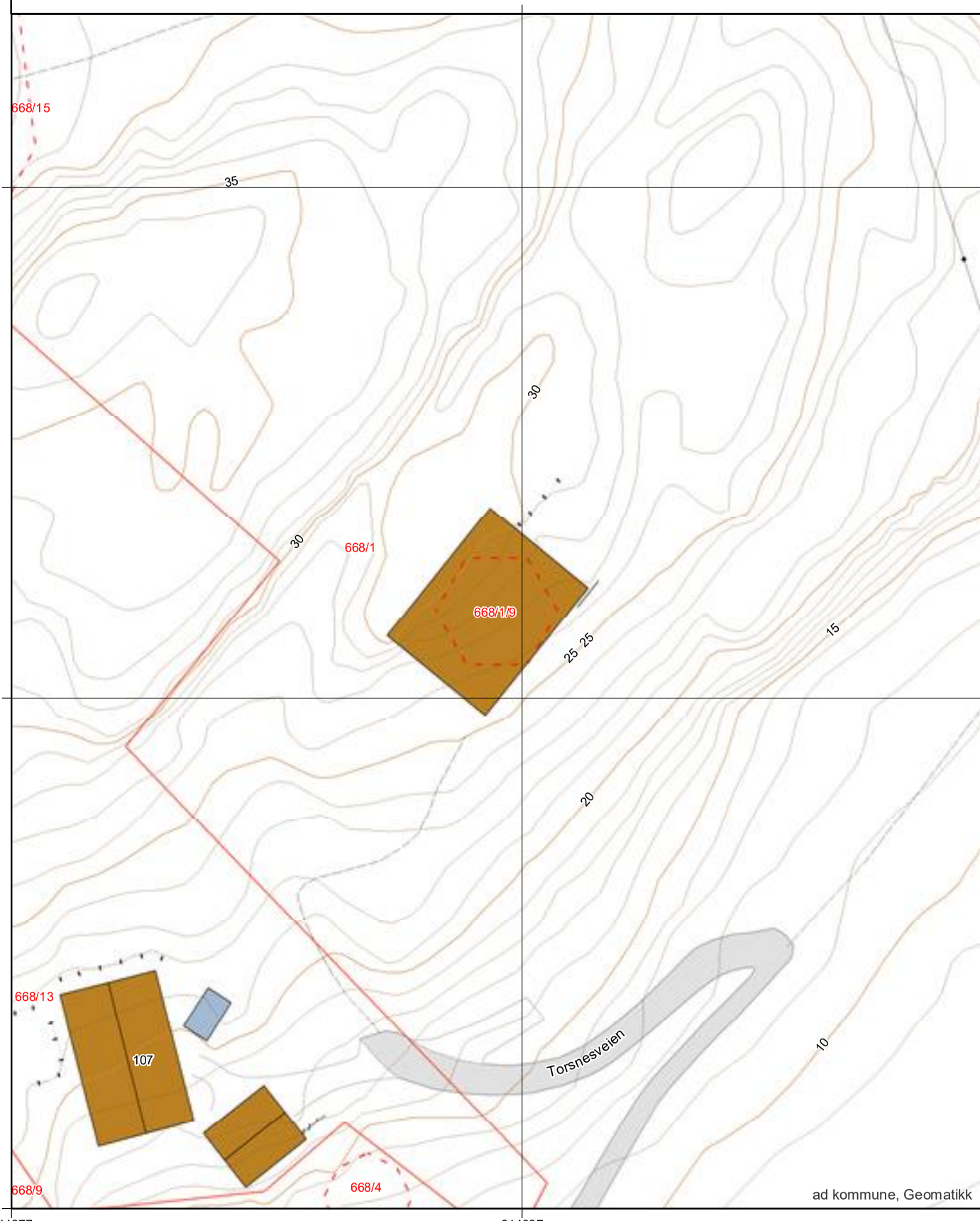
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Torsnesveien 109, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 668/1/9/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-09-09

N

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



Grunnkart

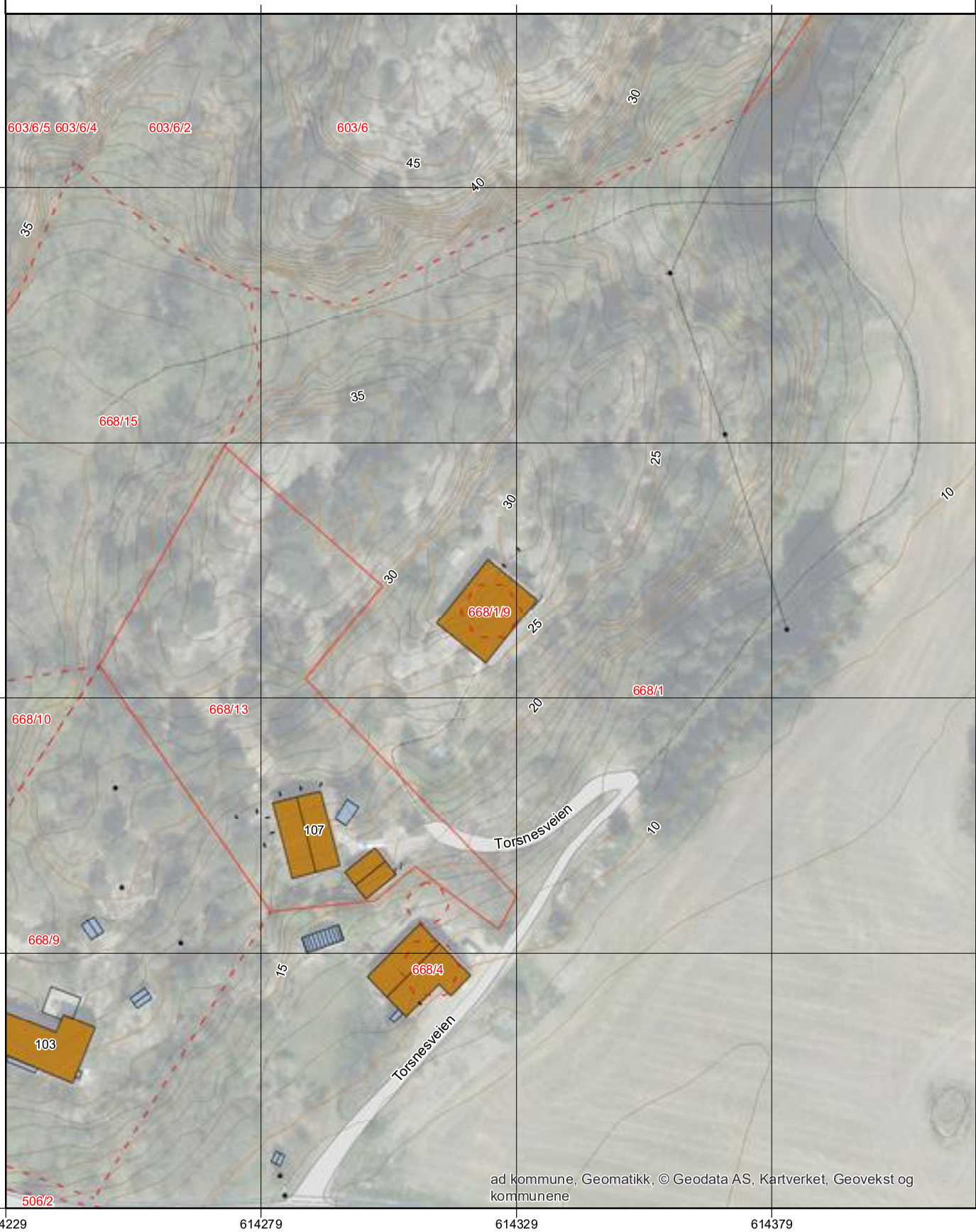
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Torsnesveien 109, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 668/1/9/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-09

N

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



Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-668/1/9

Bruksnavn		Beregnet areal	93.6
Etablert dato	03.02.1969	Historisk oppgitt areal	5 117.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
LENE ULFENG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1
CAMILLA WEXELS RISER		F - Fester	B - Bosatt		1/2
JAMES RAY MOORE		F - Fester	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		
ON - Omnummerering	07.01.1994			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	17.11.2006	93.6	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146860524	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 146860524: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	225.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	225.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	10.01.2023	10.01.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	225.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	0	95.0	0.0	95.0	0.0
H01	1	130.0	0.0	130.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Torsnesveien	109		1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Dagbok nr. 325 1969
Dbl. 3/2. A.32.
Sarpsborg sorenskriverembete

Prf.koll
J. nr.
L. nr.

side

.....B.O.R.G.E.....kommune

MÅLEBREV

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

Parsell av _____ (eiend. navn), gr. nr. _____ br. nr. _____

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

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

År 1967. den 1 novbr. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

tomt nr. 9 av gnr.68, bnr.1.

Forretningen er forlangt av Arne Ulfeng

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen

i nærvær av kartvitne Hans Wendelborg

600. 1265/67. R. A. - NKF-42.

Ved forretningen møtte: [1])

Grunneier Arne Ulfeng.

Leier er Harry Toresen.

Der er ingen naboer.

Etterat grensene var fastlagt, ble disse målt og fremgår av hosstående kart i målestokk 1:500 og følgende

grensebeskrivelse:

Arealet begrenses av de på kartet med bokstavene a-b-c-d-e-f-g-h-i betegnede grensehjörner.

Mot nord til hovedbölet i brukket linje i lengder

	a-b,	37,96 m.
og.	b-c,	28,60 m.
mot öst til hovedbölet.....	c-d,	63,89 m.
mot nordöst til hovedbölet.....	d-e,	16,05 m.
mot sydöst til adkomstvei.....	e-f,	36,77 m.
mot sydvest til tomt nr. av 68/1....	f-g,	50,14 m.
mot nordvest til tomt nr. av 68/1...	g-h,	23,76 m.
mot sydvest til tomt nr. av 68/1.....	h-i,	49,98 m.
mot nordvest til hovedbölet.....	i-a,	13,16 m.

Arealet utgjör: 5,116,9 m^2.

Grensene er rettlinjet innenfor de oppgitte mål, og avmerket i marken som angitt på kartet.

Der var enighet om grensene.

Da intet mer forlangtes tilført protokollen, ble forretningen avsluttet.

Hans Wendelborg(s)
Kartvitne

K.S.Fylling(s)
Oppmålingssjef

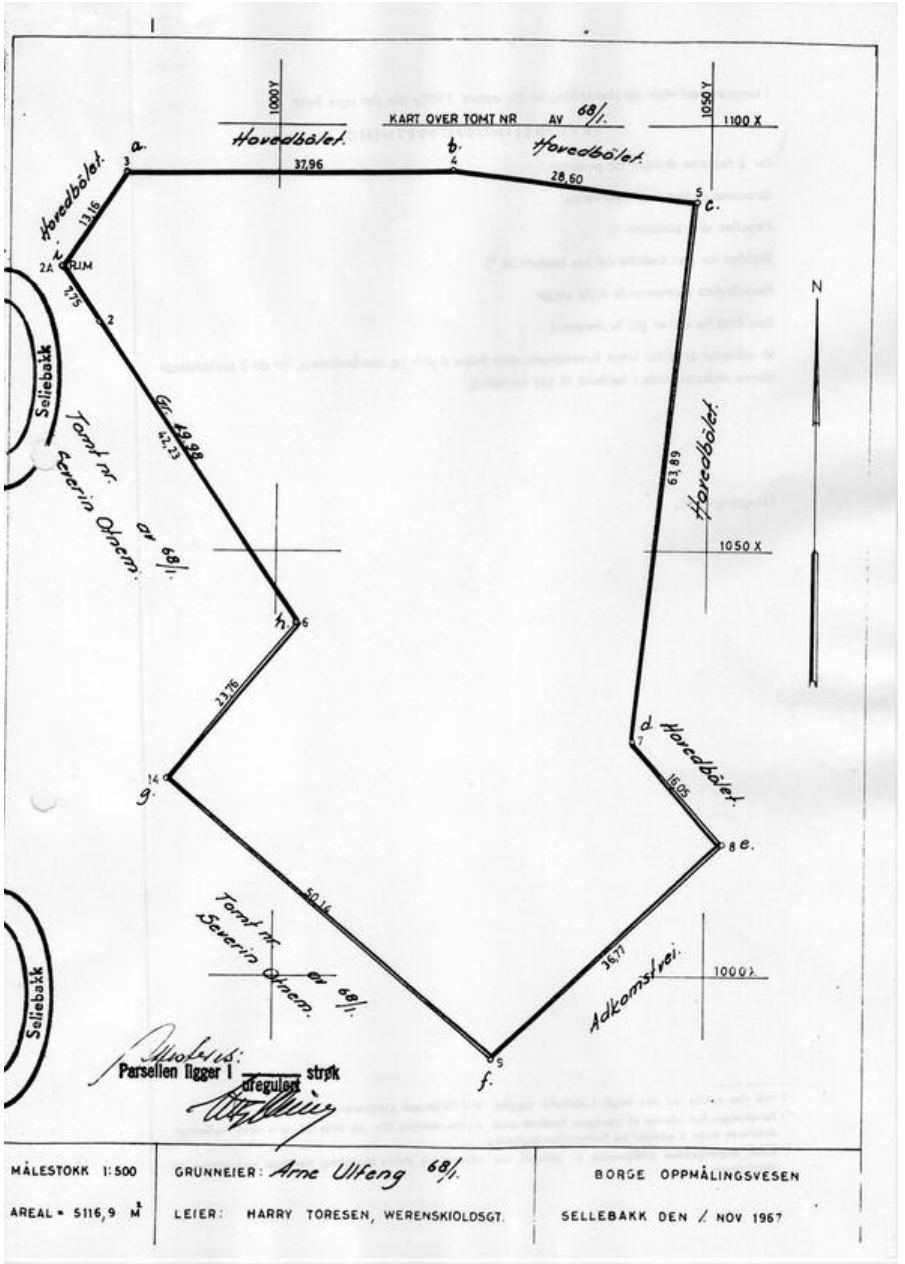
Herved bevitnes at ovenstående avskrift er i overensstemmelse med oppmålingsprotokollen.

Oppmålingssjef

Parsellen ligger i ureguleri strøk

Dok. nr. 325 ført inn i dagboken ved Sarpsborg sorenskriverembete den 3/2 1969
Anmerket i grunnboken - pantregister - og innført i pantebok ifgl. geb. kr. 20.- bot
Hefteiser anmerkes mot gebyr kr. 5.-.
Anmerket: A.32.

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som enten desuten oppfordres hvert som er lovskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale grensefastsetting, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til o.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.



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

SKYLDDELINGSFORRETNING [1]

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet

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

Påtegninger: [3]

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

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

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

Oversiktskart

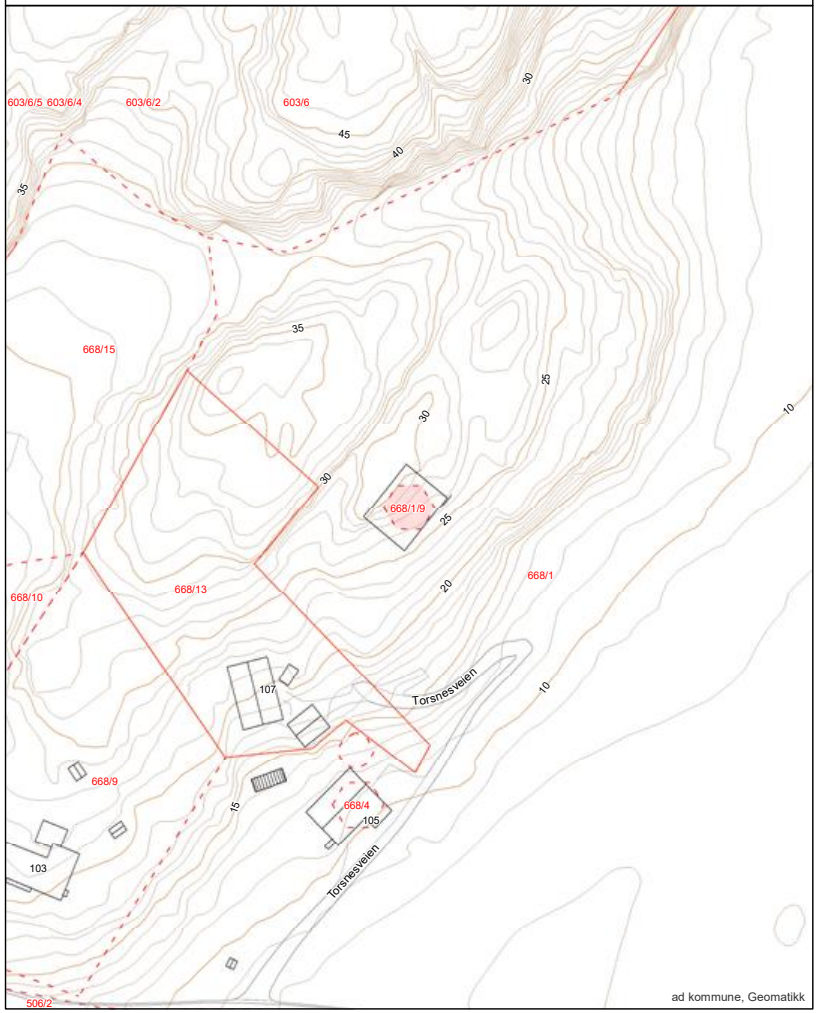
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Torsnesveien 109, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 668/1/9/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-09

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Torsnesveien 109, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 668/1/9/0

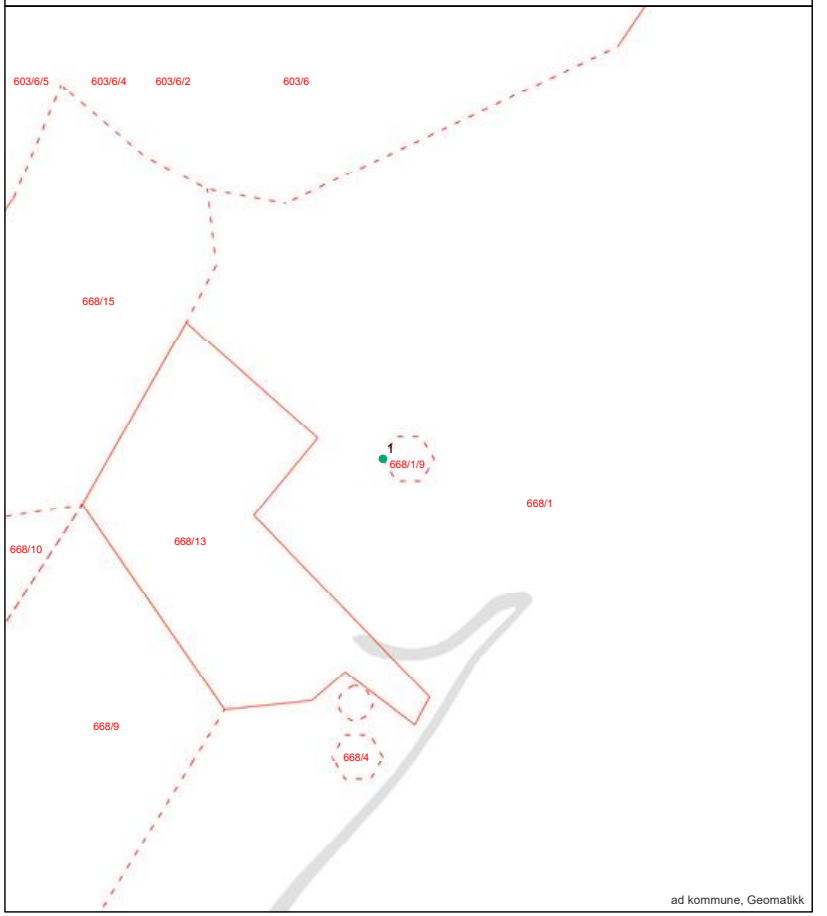
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-09

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 9.9.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563737.9994	614317.996827	Ikke spesifisert	36.03	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

TINGLYST
08 AUG. 2000
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR 9839

AVTALE

mellom fester av tomt nr. 8, Severin Otnem og
fester av tomt nr. 9, Harry Thoresen,
begge av G.nr. 668, B.nr. 1, Ulfeng i Fredrikstad kommune.

OM FELLES VEG, VANN OG AVLØPSANLEGG.

1. Adkomst til begge tomtene fra Rv 107 skjer via gårdsvei over 668/1(Gråtudveien). Fra denne er det anlagt felles vei over tomt nr. 9 fra pkt. e. mot syd-vest. Fra veidele ved grensen mellom de to tomtene er veitraseen til tomt nr. 9 ført noe inn på tomt nr. 8.

2. Avløp fra de to tomtene er ført til stakekum ved innkjørsel til tomt nr. 8 og herfra i felles avløp over tomt nr. 8 til septiktank. Denne er en sedimenteringstank med tre kammer og er plassert på 668/1 på sydsiden av Gråtudveien.
Dersom 668/1-nr. 8 og 9 i fremtiden blir tilknyttet offentlige anlegg for vann og avløp, skal slik tilknytning kunne følge den samme traseen.

3. Traseer for vei og kloakk er tegnet inn på kartskisse side 2, med referanser til kart- og oppmålingsforretning av 01.11.1967 og kartforretning med grensejustering av 05.06.1987. Evt. endringer eller justeringer kan skje etter avtale mellom partene.

4. Mot ovennevnte rettigheter skal festerne (evt. eierne) av tomtene nr. 8 og 9 svare vederlag for en forholdsmessig del av kostnadene til anlegg, drift og vedlikehold.
For tiden består hver husstand av 2 personer og 1 personbil. Kostnadene fordeles likt mellom partene. Ved vesentlige, varige endringer i antall husstandsmedlemmer og bilpark endres den forholdsmessige fordelingen tilsvarende.
Vei, vann og avløp mellom den enkelte husstand og fellespunkt er dennes eget ansvar.

5. Avtalen undertegnes i tre eksemplarer hvorav grunneier og festerne har ett hver.
Avtalen skal tinglyses. Kostnadene med tinglysingen fordeles likt mellom begge eiendommer.

Ulfeng, 6/8 2000
Arne Ulfeng
f.nr.: 28[redacted]
grunneier

Ulfeng, 03.08 2000
Severin Otnem
f.nr 080733[redacted]
for tomt nr. 8

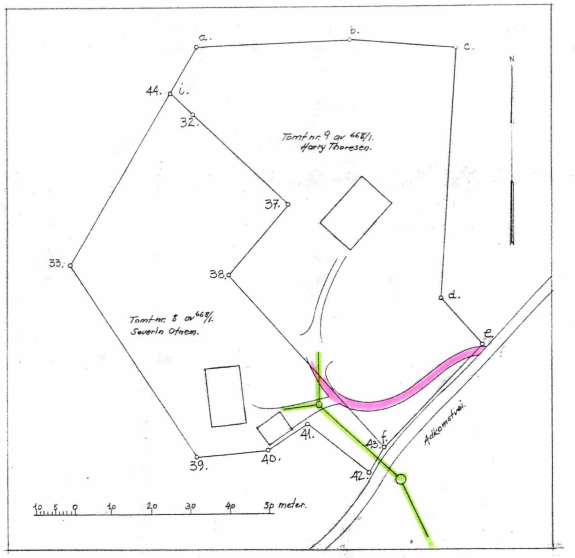
Ulfeng, 03.08 2000
Harry Thoresen
f.nr 030739[redacted]
for tomt nr. 9

Doknr: 9839 Tinglyst: 08.08.2000 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 2.

Kartskisse over gnr. 668 bnr. 1, tomtene 8 og 9 med traseer for felles veg og avløp inntegnet.

Trasé for veg merket med rød farge.
Trasé for avløp merket med grønn farge.



Doknr: 194921 Tinglyst: 07.03.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Østfold jordskifterett

Bedriftsnr. 974 703 637

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 0100-2012-0015 Søndre Haugstenåsen

Gnr. 506, 603, 667 og 668 i Fredrikstad kommune

Påbegynt: 24.09.2012
Avsluttet: 20.12.2012

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

.....
.....

RETTSMØTE

Møtedag:	20.12.2012
Sted:	Rettens kontor i Sarpsborg
Sak nr.:	0100-2012-0015 Søndre Haugstenåsen - utsatt fra 24.09.2012
Saken gjelder:	Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88
Konstituert jordskiftedommer:	Guro Bryggen, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd.
Protokollfører:	Jordskiftedommeren og overingeniør Kirsten Lyseng
Saken er krevd av:	Fylkesmannen i Østfold
Til behandling:	Avslutning av saken 1 Rettsfastsettende vedtak 2 Grenser 3 Diverse bestemmelser
Parter:	1 Fylkesmannen i Østfold, Miljøvernavd. v/Geir Hardeng, Pb. 325, 1502 Moss 2 Forsvarsbygg v/Trond Knut Nordby, Postboks 405 Sentrum, 0103 Oslo eier av gnr. 603/6 4 Monica Graarud, Tyrilia 12 D, 1639 Gamle Fredrikstad eier av gnr. 667/3, 668/5 5 James Ray Moore, Torsnesveien 109, 1634 Gamle Fredrikstad fester av gnr. 668/1:9 5 Camilla Wexels Riser, Torsnesveien 109, 1634 Gamle Fredrikstad fester av gnr. 668/1:9 6 Ulf Tolfsen, Torsnesveien 101, 1634 Gamle Fredrikstad eier av gnr. 668/15 7 Lene Ulfeng, Torsnesveien 110, 1634 Gamle Fredrikstad eier av gnr. 668/1 8 Statens Vegvesen Region Øst, Postboks 1010, 2605 Lillehammer eier av gnr. 506/2 9 Severin Otnem, Torsnesveien 107, 1634 Gamle Fredrikstad eier av gnr. 668/13 Eiendommene ligger i Fredrikstad kommune.
Til stede:	Ingen var innkalt til dette møtet.

.....
.....

1 Rettsfastsettende vedtak

Retten fattet slikt

rettsfastsettende vedtak:

Dette vedtaket gjelder grensa for Søndre Haugstenåsen naturreservat i Fredrikstad kommune. Eiendommene som omfattes av vedtaket er gnr. 506/2, 603/6, 667/3, 668/1, 668/1:9, 668/5, 668/13 og 668/15.

Jordskifterettens hjemmel for å gå opp vernegrenser finnes i jordskifteloven § 88 andre ledd. Grensa for naturreservatet har blitt befart og alle berørte eiendomsgrenser har blitt påvist. Grensa er merket med offentlige godkjente grensemerker.

Part 9, Severin Otnem, eier av gnr. 668/13, er tatt inn som part i saken da denne eiendommen også blir berørt av reservatet.

I utkastet til rettfastsettende vedtak var punktene 37 og 38 betegnet som JSR-bolter. Da dette var eksisterende kommunale bolter er dette rettet til (Kom.bolt) i grensebeskrivelsen.

Det bemerkes at vernegrensa er sammenfallende med eiendomsgrense på grense nr. 1, 3-5, 7 og 9. Det blir på disse strekningene gjort et eget vedtak. Det framgår av grensekartet og grensebeskrivelsen hvilken vernegrense som også er eiendomsgrense.

Partene har fått tilsendt et utkast til vedtak med en frist for å sette fram eventuelle merknader. Ulf Tolfsen sendte inn merknad innen rett tid. Fylkesmannen i Østfold har fått merknaden oversendt med frist for å komme med kommentar. De har gitt uttalelse innen fristen.

Tolfsens eiendom er berørt av reservatet, men var ikke tatt med i behandlingen hos Fylkesmannen og har således ikke hatt mulighet til å komme med innsigelser før det ble fattet vedtak om reservatgrensa. Han hevder det foreligger saksbehandlingsfeil, jf. dok. 11.0.

Fylkesmannen i Østfold v/Geir Hardeng mener at Østfold jordskifterett er feil instans for Tolfsens merknader og protest. Den riktige instansen burde vært miljøvernmyndighetene ved Fylkesmannen i Østfold, jf. dok. 11.0.

Slik retten ser det må jordskifteretten forholde seg til grensene for Søndre Haugstenåsen naturreservat vedtatt i Kongelig resolusjon 16.04.10. Utkastet til rettsfastsettende vedtak som er sendt ut og som partene har hatt mulighet til å kommentere, er om jordskifteretten har gjort noe feil i forbindelse med merkingen av reservatet basert på vedtaket som foreligger. Det er ingen ny mulighet for å endre grensa for naturreservatet i denne saken for jordskifteretten.

At vedtaket for naturreservatet er ugyldig pga. en saksbehandlingsfeil i forvaltningen, må

klages inn for Fylkesmannen i Østfold. Dersom det fattes nytt vedtak om reservatgrensa, kan det som er merket og målt endres om Fylkesmannen i Østfold krever det.

Det har ikke kommet inn merknader på at det som er merket og målt ikke er i tråd med det foreliggende vedtaket. Rettsfastsettende vedtak om vernegrensa for Søndre Haugstenåsen naturreservat har fått slik

slutning:

1. Grensa for Søndre Haugstenåsen naturreservat vedtas slik som beskrevet i grensebeskrivelsen tatt inn nedenfor, og slik den er inntegnet på grensekartet som følger vedlagt.

2. Eiendomsgrenser som er sammenfallende med vernegrensa vedtas slik det framgår av grensebeskrivelsen nedenfor og slik de er inntegnet på grensekartet som følger vedlagt.

2 Grenser

På bakgrunn av det overstående vedtak, avmerking og innmåling av grenser under ledelse av overingeniør Kirsten Lyseng er det utarbeidet grensebeskrivelse for Søndre Haugstenåsen naturreservat.

2.1 Grenseforklaring og målegrunnlag

Grensene går i rette linjer mellom de grensepunktene det er oppgitt retning for.

Retningen mellom punktene er beregnet ut fra punktenes koordinater og er angitt i forhold til kartets nordre retning. Sirkelen er inndelt i 400 grader. Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Det er brukt to ulike hoder på boltene som er slått ned. De som kun beskriver reservatgrensa er merket "Miljøverndep, verneområde" og "Grense" (MD). De boltene som står i en eiendomsgrense er merket "Jordskifteretten" og "Grense" (JSR). Eksisterende offentlige bolter (Kom.bolt) er nymålte.

Grensene er målt inn med Topcon (GPS/GLONASS), med oppkobling mot Statens Kartverks posisjoneringssystem, Cpos. Koordinatene for grensene er bestemt i EUREF89 sone 32N og har en nøyaktighet som tilfredsstiller kravene i Statens Kartverks standard "Stedfesting av eiendoms- og råderettsgrenser" versjon 01.01.2012, områdetype 1. Grensepunktenes koordinater har en forventet nøyaktighet bedre enn 0,1 meter.

Grensepunktnummer er påført kartet med kartnummer 010714 som følger som vedlegg til utkastet. Kartet har ett blad i målestokk 1:3500.

2.2 Grensebeskrivelse

Grense 1
Eiendom til venstre: Gnr. 506/2, eier Statens vegvesen
Eiendom til høyre: Gnr. 603/6, Forsvarsbygg (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 1, endepunkt for grense 10.					
1	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6563747,33	614171,96
		375,15	33,27		
2	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6563778,10	614159,30
		351,03	27,15		
3	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6563797,60	614140,42
		327,85	23,84		
4	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6563807,70	614118,82
		310,81	17,45		
5	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6563810,65	614101,63
		292,10	32,27		
6	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6563806,66	614069,60
		282,33	99,96		
7	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6563779,27	613973,46
		282,24	49,83		
8	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6563765,54	613925,56
Grensa ender i pkt. 8, der reservatgrensa bøyer av fra eiendomsgrensa.					

Grense 2
Eiendom til venstre: Gnr. 603/6, eier Forsvarsbygg
Eiendom til høyre: Gnr. 603/6, eier Forsvarsbygg (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 8, endepunkt for grense 1.					
8	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6563765,54	613925,56
		376,66	47,13		
9	Off. godkj. grensemerke i stein (MD)			6563809,55	613908,67
		76,64	16,34		
10	Umerket grensepunkt			6563815,41	613923,92
		58,18	11,86		
11	Umerket grensepunkt			6563822,65	613933,31
		44,31	16,91		
12	Umerket grensepunkt			6563835,62	613944,15
		33,08	19,60		
13	Umerket grensepunkt			6563852,64	613953,89

		25,48	29,11		
14	Off. godkj. grensemerke i stein (MD)			6563879,44	613965,23
		82,24	93,54		
15	Off. godkj. grensemerke i fjell (MD)			6563905,20	614055,15
		37,14	214,90		
16	Off. godkj. grensemerke i fjell (MD)			6564084,55	614173,52
		29,38	122,49		
17	Off. godkj. grensemerke i fjell (MD)			6564194,23	614228,06
		27,95	219,84		
18	Off. godkj. grensemerke i fjell (MD)			6564393,22	614321,50
		12,01	390,98		
19	Off. godkj. grensemerke i fjell (MD)			6564777,27	614394,85
		104,81	184,51		
20	Off. godkj. grensemerke i stein (MD)			6564763,33	614578,83
		196,72	36,37		
21	Off. godkj. grensemerke i stein (MD)			6564727,01	614580,70
		120,27	91,79		
22	Off. godkj. grensemerke i stein (MD)			6564698,28	614667,88
		201,31	30,88		
23	Off. godkj. grensemerke i stein (JSR)			6564667,41	614667,24
Grensa ender i pkt. 23, mot gnr. 667/3.					

Grense 3
Eiendom til venstre: Gnr. 667/3, eier Monica Graarud
Eiendom til høyre: Gnr. 603/6, eier Forsvarsbygg (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 23, endepunkt for grense 2.					
23	Off. godkj. grensemerke i stein (JSR)			6564667,41	614667,24
		221,49	192,68		
24	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6564485,60	614603,43
Grensa ender i pkt. 24, mot gnr. 668/5.					

Grense 4
Eiendom til venstre: Gnr. 668/5, eier Monica Graarud
Eiendom til høyre: Gnr. 603/6, eier Forsvarsbygg (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 24, endepunkt for grense 3.					
24	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6564485,60	614603,43
		176,64	73,39		
25	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6564417,09	614629,76
		207,84	141,56		
26	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6564276,60	614612,37
Grensa ender i pkt. 26, mot gnr. 668/1.					

Grense 5
Eiendom til venstre: Gnr. 668/1, eier Lene Ulfeng
Eiendom til høyre: Gnr. 603/6, eier Forsvarsbygg (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 26, endepunkt for grense 4.					
26	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6564276,60	614612,37
		222,32	145,35		
27	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6564140,09	614562,44
		229,44	140,05		
28	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6564014,75	614499,96
		236,94	37,74		
29	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6563983,19	614479,27
		242,39	31,07		
30	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6563958,76	614460,08
		299,04	22,49		
31	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6563958,42	614437,59
		207,03	40,54		
32	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6563918,13	614433,12
		240,55	68,55		
33	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6563863,02	614392,35
		238,28	33,94		
34	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6563835,03	614373,14
Grensa ender i pkt. 34, der reservatgrensa bøyer av fra eiendomsgrensa.					

Grense 6
Eiendom til venstre: Gnr. 668/1, Lene Ulfeng
Eiendom til høyre: Gnr. 668/1, eier Lene Ulfeng (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 34, endepunkt for grense 5.					
34	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6563835,03	614373,14
		244,65	55,47		
35	Off. godkj. grensemerke i stein (MD)			6563792,65	614337,35
		277,25	56,05		
36	Off. godkj. grensemerke i fjell (MD)			6563773,04	614284,85
		249,20	10,87		
37	Off. godkj. grensemerke i fjell (Kom.bolt)			6563765,25	614277,26
Grensa ender i pkt. 37, mot gnr. 668/13. Det er ikke tatt standpunkt til den nordlige grensa for gnr. 668/1:9 og således ikke om pkt. 35 ligger på festetomta eller på hovedbølet. Pkt. 36 ligger inne på gnr. 668/1:9.					

Grense 7
Eiendom til venstre: Gnr. 668/13, eier Severin Otnem
Eiendom til høyre: Gnr. 668/1:9, festere James Ray Moore og Camilla Wexels Riser (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 37, endepunkt for grense 6.					
37	Off. godkj. grensemerke i fjell (Kom.bolt)			6563765,25	614277,26
		346,91	7,40		
38	Off. godkj. grensemerke i fjell (Kom.bolt)			6563770,23	614271,78
Grensa ender i pkt. 38, mot gnr. 668/15.					

Grense 8
Eiendom til venstre: Gnr. 668/15, eier Ulf Tolfsen
Eiendom til høyre: Gnr. 668/15, eier Ulf Tolfsen (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 38, endepunkt for grense 7.					
38	Off. godkj. grensemerke i fjell (Kom.bolt)			6563770,23	614271,78
		339,47	49,98		
39	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6563799,27	614231,10
Grensa ender i pkt. 39, mot gnr. 603/6.					

Grense 9
Eiendom til venstre: Gnr. 668/15, eier Ulf Tolfsen
Eiendom til høyre: Gnr. 603/6, eier Forsvarsbygg (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 39, endepunkt for grense 8.					
39	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6563799,27	614231,10
		240,26	24,14		
40	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6563779,80	614216,83
		276,98	19,84		
41	Off. godkj. grensemerke i stein (JSR)			6563772,78	614198,27
Grensa ender i pkt. 41, der reservatgrensa bøyer av fra eiendomsgrensa.					

Grense 10
Eiendom til venstre: Gnr. 603/6, eier Forsvarsbygg
Eiendom til høyre: Gnr. 603/6, eier Forsvarsbygg (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 41, endepunkt for grense 9.					
41	Off. godkj. grensemerke i stein (JSR)			6563772,78	614198,27
		251,06	36,61		
1	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6563747,33	614171,96
Grensa ender i pkt. 1, startpunkt for grense 1 og mot gnr. 506/2.					

3 Diverse bestemmelser

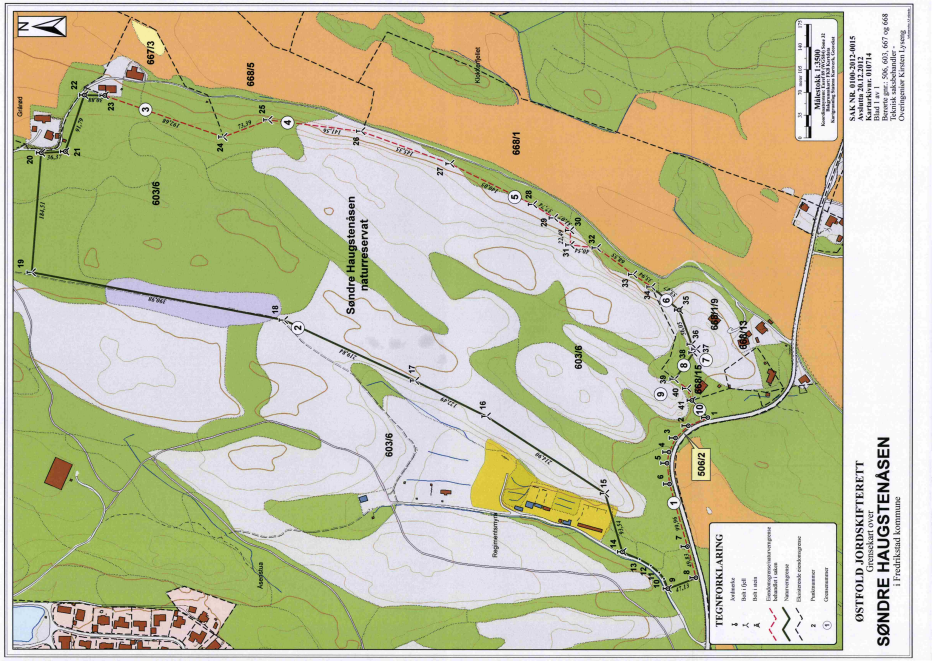
.....
.....

3.7 Tinglysing

Saken vil bli tinglyst på følgende eiendommer i Fredrikstad kommune: Gnr. 603/6, 667/3, 668/1, 668/1:9, 668/5, 668/13 og 668/15.

Retten hevet.
Sarpsborg, 20.12.2012

Guro Bryggen
(sign.)



Spørresystem

1.Dagboknr 2.Eiendom 3.Dato mm 4.Navnesøk 5.Bestill X.Avslutt

Eiendommer

[redacted] 9839 08/08/2000 [redacted] 106-668-1
F 106-668-1-8 Rettighetshaver
106-668-1-9 Rettighetshaver
106-668-13 Rettighetshaver

ADR
Bestemmelse om adkoms

TINGLYST
10 NOV. 2004
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 15671
I FØLGE FULLMAKT

Side 1 av 1 4 linjer

Hjemmel hJelp sKriv Retts Ut

Dagboknr 9839/2000 er kun tinglyst på gnr 668 bnr 1. Skal også hefte i gnr 668 bnr 1 fnr 9 og gnr 668 bnr 13 (tidligere fnr 8).

Doknr: 15671 Tinglyst: 10.11.2004 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
18 AUG. 2008
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR 9839

AVTALE

mellom fester av tomt nr. 8, Severin Otnem og
fester av tomt nr. 9, Harry Thoresen,
begge av G.nr. 668, B.nr. 1, Ulfeng i Fredrikstad kommune.

OM FELLES VEG, VANN OG AVLØPSANLEGG.

1. Adkomst til begge tomtene fra Rv 107 skjer via gårdsvei over 668/1(Gårudveien). Fra denne er det anlagt felles vei over tomt nr. 9 fra pkt. e. mot syd-vest. Fra veidele ved grensen mellom de to tomtene er veitraseen til tomt nr. 9 ført noe inn på tomt nr. 8.

2. Avløp fra de to tomtene er ført til stakekum ved innkjørsel til tomt nr. 8 og herfra i felles avløp over tomt nr. 8 til septiktank. Denne er en sedimenteringstank med tre kammer og er plassert på 668/1 på sydsiden av Gårudveien.
Dersom 668/1-nr. 8 og 9 i fremtiden blir tilknyttet offentlige anlegg for vann og avløp, skal slik tilknytning kunne følge den samme traseen.

3. Traseer for vei og kloakk er tegnet inn på kartskisse side 2, med referanser til kart- og oppmålingsforretning av 01.11.1967 og kartforretning med grensejustering av 05.06.1987. Evt. endringer eller justeringer kan skje etter avtale mellom partene.

4. Mot ovennevnte rettigheter skal festerne (evt. eierne) av tomtene nr. 8 og 9 svare vederlag for en forholdsmessig del av kostnadene til anlegg, drift og vedlikehold.
For tiden består hver husstand av 2 personer og 1 personbil. Kostnadene fordeles likt mellom partene. Ved vesentlige, varige endringer i antall husstandsmedlemmer og bilpark endres den forholdsmessige fordelingen tilsvarende.
Vei, vann og avløp mellom den enkelte husstand og fellespunkt er dennes eget ansvar.

5. Avtalen undertegnes i tre eksemplarer hvorav grunneier og festerne har ett hver. Avtalen skal tinglyses. Kostnadene med tinglysingen fordeles likt mellom begge eiendommer.

Ulfeng, 6/8 2008 Ulfeng, 03.08.2008 Ulfeng, 03.08.2008

Arne Ulfeng
f.nr.: 22.10.37 [redacted]
grunneier

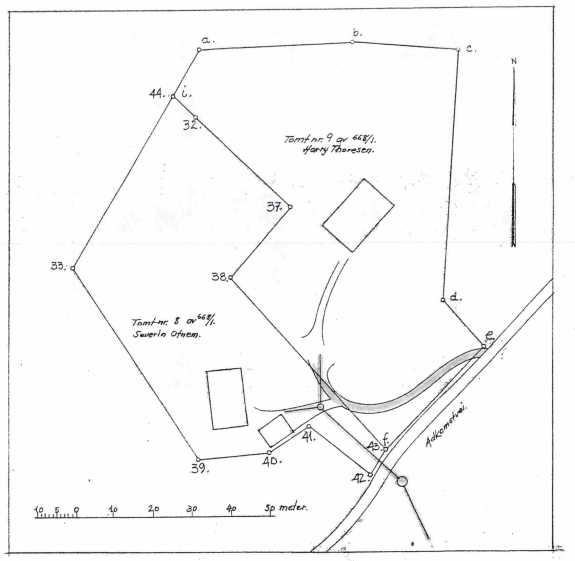
Severin Otnem
f.nr 080733 [redacted]
for tomt nr. 8

Harry Thoresen
f.nr 020735 [redacted]
for tomt nr. 9

Side 2.

Kartskisse over gnr. 668 bnr. 1, tomtene 8 og 9 med traseer for felles veg og avløp inntegnet.

Trasé for veg merket med rød farge.
Trasé for avløp merket med grønn farge.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/400324/86
Attesteringstidspunkt 2025-09-24 10:00

Innkrevd av ... dagbok nr. 324/1969
... til 261 3/2 69 kl 32
Sarpsborg Sorenskriverembete

FESTEKONTRAKT.

1.

Undertegnede Arne Ulfeng bortfester herved til Harry Thoresen et grunnstykke, stort 5116, 9 m2, av min eiendom Ulfeng, Gnr. 68, Bnr. 1, i Borge kommune.
Grunnstykkets mål og grenser går frem av vedlagte målebrev ifølge kartforretning av 1. november, 1967.

2.

Den nødvendige adkomst til tomten fra hovedvei sikres ved at festeren til en hver tid fritt kan benytte eksisterende vei forbi Ulfeng Gamle Skole (Grorudveien). Festeren bidrar med en forholdsmessig del til veiens anlegg og vedlikehold.
Grunneier gir rett til at tomtens kloakkavløp kobles til avløp fra Ulfeng Gamle Skole eller føres over hans eiendom til kanal/bekk. Festeren bidrar med en forholdsmessig del til anlegg og vedlikehold av de hertil nødvendige innretninger.
Festeren forbeholder seg rett til å finne vann (bore, grave brønn) på grunneiers område såfremt ikke tilfredsstillende vanntilførsel kan skaffes på tomten.
Ved eventuelle fremtidige offentlige anlegg gir grunneier rett til at tomtens tilknytningsledninger for vann og/eller kloakk føres over hans eiendom.
Festeren kan, etter samråd med grunneier, hogge trær på tomten, plante nye trær, jevne og planere.
Festeren bærer omkostningene ved eventuell omgjørding av tomten.

3.

I festeavgift betales årlig kr. 767,55,
kroner syvhundreogsekstisyv, 55/100, beregnet etter kr. 0,15 pr. m2.
Festeavgiften betales forskuddsvis til grunneieren, eller den han måtte gi fullmakt, innen hvert års 1/1.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/400324/86
Attesteringstidspunkt 2025-09-24 10:00

- 2 -

Etter utløpet av 10. år, regnet fra festekontraktens inngåelse, og senere hvert 10. år kan begge parter kreve en regulering av festeavgiften. I så fall søkes festeavgiften regulert med hensyn til den alminnelige endring i kroneverdien og den reelle verdiforandring på fast eiendom i den forløpne tidsperiode.
Festeren sikres mot følgene av et senere kunstig prispress på tomter i distriktet.

4.

For grunnavgiften de siste to år har grunneieren til en hver tid 1. prioritets pant i de bygninger som oppføres på tomten og i tilfelle ildsvåde i disses assuransesum.
Hvis ikke grunnavgiften erlegges i rett tid er grunneieren berettiget til, i henhold av tvangsfullbyrdelseslovens § 109, uten forutgående søksmål å sette pantet til offentlig auksjon for i dettes utbringende å søke fyldestgjørelse for sitt tilkommende med renter og omkostninger.

5.

Festetiden er 200 år regnet fra 1/1, 1968.
Ved festetidens utløp har festeren rett til å få festekontrakten fornyet for ytterligere 200 år eller evig tid.

6.

Fremleie av tomten er ikke tillatt før den er bebygget. Fremleie tillates dog ved overdragelse av hele tomten med bygninger. Festerens rettigheter overfor grunneier overdras til den nye fester i tilfelle fremleie.
Festeretten kan fritt overdras til festerens arvinger.

7.

Dersom det ikke oppnås enighet meldom partene ved grunnleieregulering fastsettes den nye avgift av to uvillige menn oppnevnt av Sorenskriveren i Sarpsborg, Borge og Torsnes. Hvis mennene ikke blir enige oppnevner Sorenskriveren en oppmann.
Omkostningene ved skjønnet bæres av vedkommende rekvirent.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/400324/86
Attesteringstidspunkt 2025-09-24 10:00

- 3 -

I tilfelle tvistemål vedtar fester og grunneier, uansett bosted eller oppholdssted, Borge Forliksråd og Sarpsborg Sorenskriveri som rett verneting, som lovbestemt for innenbygdsboende, etter varsel forkynt på den festede eiendom.

Av denne kontrakt har fester og grunneier hver sitt eksemplar.
Festeretten skal tinglyses.
Tinglysingsgebyr og Stempelavgift samt alle omkostninger med bortfestet betales av festeren.

Som grunneier:

Ufeste den 7/1-69.

Arne Ufeste
(grunneier)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Ivar Ingvaldsen

2. Marit Gundersen

Som fester:

Fristad den 7/1-69.

Kåre Thorsen
(fester)

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Ingeborg Ingvaldsen

2. Marit Gundersen

I følge attest av 29/1.1969 fra Formannen i Borge Skogutvalg ligger d.t. på fjellgrunn og berörer ikke dyrket mark eller skog, og medförer derfor ikke konsesjonsplikt.

Sarpsborg sorenskriverembete, den 3/2.69.

Attesten innheftet i samlemappen for hjelpedok. for Borge under dbnr. 324/69.

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

storebrand

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

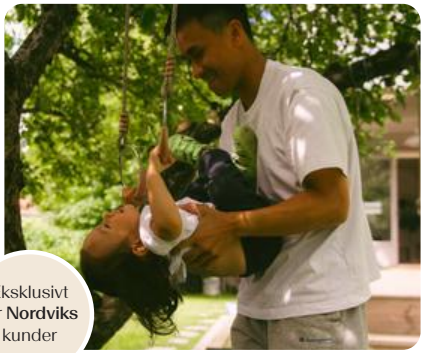
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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 ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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 kjøpers 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

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

HELP

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0235/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Torsnesveien 109 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Betegnelse: Gnr 668, bnr 1 (ideell andel 1/1) , fnr 9, fnr 9 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

NORDVIK

nordvikbolig.no