Årumveien 5

&HOLMSKAU PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Årumveien 5

06

Nøkkelinformasjon/Megler

36

Beliggenhet

42

Eiendommen

53

Tekniske dokumenter





Velkommen til

Årumveien 5

Holmskau & Partners v/Caroline presenterer Årumveien 5 – en pen og påkostet enebolig med attraktiv beliggenhet i et hyggelig og rolig område. Boligen fremstår gjennomgående oppgradert og innbydende, med gode løsninger og en planløsning som legger til rette for en komfortabel og praktisk hverdag. Her får du romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og gir en fin utsikt mot omgivelsene. Kjøkkenet er romslig og oppusset, med god plass til både matlaging og sosiale sammenkomster. Boligen inneholder 3 soverom, samt et lekkert og nytt bad i moderne utførelse, i tillegg til separat WC og vaskerom.

Eiendommen ligger høyt og fritt i terrenget på en stor og solrik tomt, med gode uteplasser og hage som gir fine muligheter for både avslapning og aktivitet. Det er garasje og gode lagringsmuligheter i kjeller, og både rør og elektrisk anlegg er oppgradert. Beliggenheten er tilbaketrukket og barnevennlig, samtidig som du har kort vei til både Fredrikstad og Sarpsborg, samt enkel adkomst til E6 og videre til Oslo. Her får du det beste av to verdener – rolige omgivelser kombinert med nærhet til det meste.

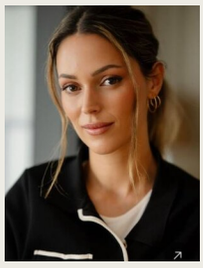
Årumveien 5

Prisantydning	4 750 000
Omkostninger	119 840
Boligkjøperforsikring	19 900
Bruksareal	213,0 m²
BRA-I	142,0 m²
BRA-E	71,0 m²
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 078 m²
Byggeår	1958





Kontakt vår megler



Caroline Holmskau

Eiendomsmegler / Daglig Leder

+47 469 54 272

caroline@partners.no

&HOLMSKAU PARTNERS
St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg




























MITT




MITT
MATUNIVERS






LIMONADE






















HVIT
FARGE































Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et rolig og etablert boligområde på Årum, med en skjermet og tilbaketrukket plassering i et hyggelig nabolag. Boligen ligger høyt i terrenget, noe som gir gode solforhold og en luftig følelse, samtidig som du får et åpent utsyn mot omkringliggende landskap.

Området oppleves som fredelig og familievennlig, med lite gjennomgangstrafikk og gode oppvekstvilkår. Her bor du i landlige omgivelser med nærhet til jorder og grøntarealer, samtidig som du har et etablert boligmiljø rundt deg. Eiendommen har en romslig tomt, som enten kan holdes lettstelt ved hjelp av f. eks robotgressklipper. Eller, du har mulighet til å la de grønne fingrene få utfolde seg - her kan man plante og dyrke til eget bruk, det er mer enn nok plass å ta av.

Fra boligen er det kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage, og området byr på fine turmuligheter rett utenfor døren. Det er også enkel adkomst til hovedveier, med kort kjøreavstand til både Fredrikstad og Sarpsborg.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det rolige og landlige med det praktiske og tilgjengelige – perfekt for deg som ønsker litt mer luft rundt deg, uten å gi avkall på nærhet til by og servicetilbud.





Innhold

1.etg:
Hall, kjøkken, 3 sov, bad, wc-rom, vaskerom, trapperom.

Kjeller:
Uinnredet kjellerrom x3.

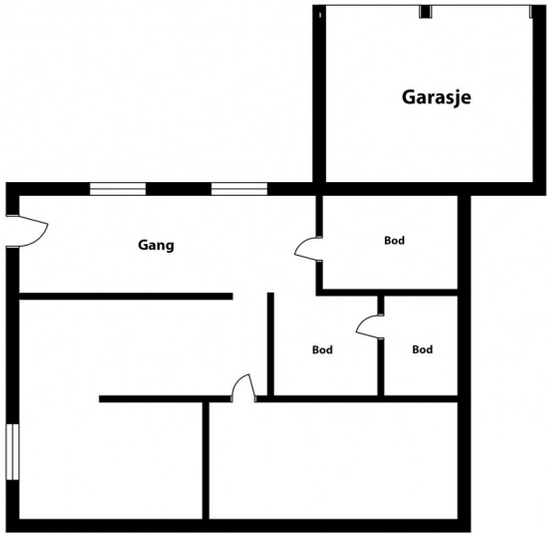
Garasje.

BRA 213,0 m²

BRA-I 142,0 m²

BRA-E 71,0 m²

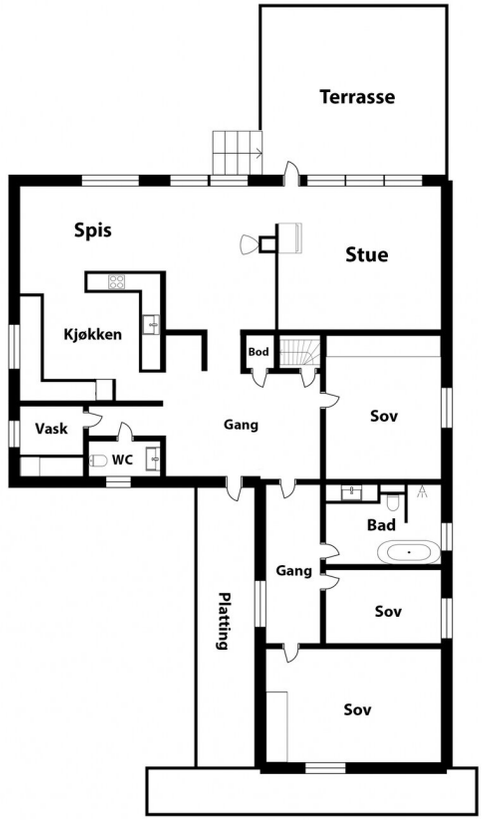
Årumveien 5
Kjeller.etg



&HOLMSKAU PARTNERS
STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.
Avvik kan forekomme

Årumveien 5
1.etg



&HOLMSKAU PARTNERS
STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.
Avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 213,0 m²

- BRA-i: 142,0 m²
- BRA-e: 71,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard
Eiendommen består av en enebolig fra 1958 tegnet av arkitekt Leif Lindgren. Boligen har kjeller under deler av huset og dobbelgarasje som er oppført inntil boligen. Bygningen er oppført i en tidstypisk konstruksjon og har gjennom årene blitt delvis oppgradert og modernisert.

Eier opplyser at det i perioden 2022–2026 er gjennomført en rekke oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider. I 2022 ble det blant annet skiftet flere vinduer samt kledning over og under vinduer i flere rom, herunder soverom, gjesterom, bad, gang ved soverom, kontor, spisestue, vaskerom og kjøkken. Arbeidet er opplyst utført av faglært tømrer privat. Samme år ble det også montert nye innerdører og etablert nytt inngangsparti.

Badet ble oppført på nytt i 2024 med ny membran, nye vann og avløpsrør samt ny innredning. Arbeidene er utført på dugnad som en kombinasjon av faglært og ufaglært innsats av eier. Det ble også etablert nytt avløp på vaskerom. Utvendig ble det oppført ny steinmur samt etablert drenering for overvann. I perioden 2023–2024 ble innkjørselen oppgradert med kantstein, duk og grus.

Videre opplyses det at det i 2024 ble montert ny frostfri utekran, etablert ny platting med trapp mot hagen samt ny kledning under stuevinduer. Samme år ble det også installert ny varmepumpe. I 2025 ble det montert ny vedovn av type Jøtul F373.

Kjøkkenet ble oppgradert i perioden 2024–2025 med nytt kjøkken, nytt avløp og nye vannrør. Samtidig ble det lagt nytt gulv i kjøkken og stue samt montert ny verandadør.

I 2025 ble det også skiftet glass i to fastkarmvinduer, montert nytt vindu i spisestue samt nye kjellervinduer.

I perioden 2022–2026 er flere innvendige overflater oppgradert med nye gipsplater, sparkling og maling av vegger og tak. Det opplyses også at det elektriske anlegget er oppgradert i samme periode, hvor arbeidene er opplyst utført av faglært elektriker privat.

Eier opplyser videre at den eldre delen av boligen skal være etterisolert i nyere tid, men nøyaktig tidspunkt for dette er ukjent.

Adkomst
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
Parkering på tomt eller i dobbeltgarasje.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Det var tidligere periodevis tett avløp fra tidligere bad (nå vaskerom). Avløpsrør er senere skiftet av faglært rørlegger, og problemet har ikke oppstått etter dette.

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
2024.
Faglært/Ufaglært.
Røropplegg til badet er utført av faglært rørlegger. Rørlegger har også lagt nytt avløp til vaskerom (tidligere bad) og fra servant på toalett. Varmekabler på badet er lagt av faglært elektriker. Arbeidene er utført privat og dokumentasjon foreligger derfor ikke. Badet er etablert i et rom som tidligere var soverom. Membran og deler av oppbygging av badet er utført av eier. Flisarbeid er utført av håndverker som arbeider som murer, men fagbrev /dokumentasjon foreligger ikke. Prosessen er dokumentert med bilder.

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Takstmann har identifisert noe fukt i treværk rundt pipe, men jeg kjenner ikke til detaljene rundt dette.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
2024.
Faglært.

Vinduer er skiftet i soverom, gjesterom, bad, soveromsgang, kontor, spisestue, vaskerom og kjøkken. Kledning over og under de skiftede vinduene er byttet. Ny verandadør er også montert. Arbeidet er utført av faglært tømrer privat, dokumentasjon foreligger ikke.

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Det kan komme noe vann inn langs fjellet i kjeller/hoveddel, men det samler seg ikke. Noe råtT/fuktig i krypkjeller, som er forsøkt minimert ved å oppdatere drenering av overvann fra tomta.

Er det utført arbeid med drenering?
2023.
Faglært.
Ny steinmur mot hage og drenering av ovevann.
Utført av faglært. Det er utført noe dreneringsarbeid av nyere dato før jeg kjøpte boligen, men årstall og utførende foretak er ukjent.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
2024.
Faglært.
Samsvarserklæring foreligger for skifte av inntak og montering av sikringsskap. Oppgradering av elektrisk annlegg utført i senere tid, av faglært, men privat. Dokumentasjon foreligger derfor ikke på dette arbeidet.

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
2024.
Faglært.
Røropplegg til badet er utført av faglært rørlegger. Rørlegger har også lagt nytt avløp til vaskerom (tidligere bad) og fra servant på toalett.

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
2024.
Faglært.
Montert ny luft-til-luft varmepumpe. Arbeid utført av Isnes Varmepumper.

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ny vedovn, Jøtul F373, installert i 2024. Montert av faglært montør med privat firma. Åpen grue/pipe pusset i 2024. Tilsyn av ildstedet utført i 2026.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
TG3:
Innvendig:
Rom Under Terreng
Krypkjeller

TG2:
Utvendig:
Taktekking
Nedløp og beslag
Veggkonstruksjon
Takkonstruksjon/Loft
Vindu toalettrom
Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Garasje

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn
Pipe og ildsted
Innvendige trapper

Tekniske installasjoner:
Vannledninger

Tomteforhold:
Fuktsikring og drenering
Terrengforhold
Utvendige vann- og avløpsledninger

Kjøkken:
Overflater og innredning
Avtrekk

Spesialrom:
Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Vaskerom:
Overflater Gulv
Sluk, membran og tettesjikt
Ventilasjon

Utvendig
Taktekking,TG2
Taket er tekket med betongtakstein som er skiftet på et tidligere tidspunkt. Undertaket er imidlertid ikke skiftet og vurderes å være fra opprinnelig byggeårene.
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Eldre undertak har redusert restlevetid og økt risiko for lekkasjer. Mose og begroing kan bidra til fuktpåvirkning og økt slitasje på takstein og undertak. Det anbefales nærmere kontroll av undertakets tilstand. Det må påregnes utskifting av undertak i fremtiden.

Nedløp og beslag,TG2
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon,TG2
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er registrert manglende eller begrenset lufting i nedre del av kledningen mot grunnmur. Bordkledningen går stedvis tett ned mot betongdekke og terrasse i tre, noe som gir ugunstige fuktforhold. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tiltak
- Mangelfull lufting og nær kontakt mot terreng/terrasse øker risiko for fuktopptak og videre råteskader i kledning og tilstøtende konstruksjoner. Skader kan utvikle seg over tid dersom tiltak ikke gjennomføres. Det anbefales utskifting av skadet kledning samt etablering av tilfredsstillende lufting i nedre kant. Det bør også økes avstand mellom kledning og terreng/tilstøtende konstruksjoner. Ved omfattende tiltak kan det være hensiktsmessig å skifte større deler av kledningen og samtidig etterisolere vegger.

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Fukt i treverk rundt pipe. Det må forventes at det kan være noe avvik på takkonstruksjon pga. alder. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen ut mot skråtak.

Tiltak
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Manglende ventilering kan øke risikoen for fukt/kondens i undertak.

Vindu toalettrom,TG2
Bygningen har trevindu med koblet glass på toalettet.
Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vindu har oppnådd forventet brukstid.

Tiltak
- Det må påregnes at vindu må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Terrasse over dobbelgarasje med dekke i støpt betong. Rekkverk i trekonstruksjon.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Konstruksjonen fremstår som eldre, og det er ikke synlig membran. Det registreres begrenset fall og tegn til vannansamling på dekket, noe som tilsier at avrenning ikke er optimal.

Tiltak
- Manglende eller ukjent tettesjikt gir økt risiko for vanninntrengning i underliggende garasje, med fare for fuktskader, lekkasjer og redusert levetid på konstruksjonen. Det bør vurderes etablering av korrekt fall, nytt membransjikt og sikker avvanning via sluk/renner for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.

Garasje,TG2
Garasje er oppført inntil boligen og er utført med gulv av pukklag. Vegger er oppført i lettklinker (Leca), og dekke over består av betong og Laca blokker som samtidig fungerer som gulv for terrasse over. Det er montert to eldre vippeporter i tre.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er registrert flere sprekker i vegger av lettklinker, samt tegn til fuktgjennomslag i veggflater. Kjellervinduer i garasjen fremstår som eldre med slitasje.

Tiltak

- Sprekker i murverk og fuktgjennomslag kan over tid føre til ytterligere nedbrytning av konstruksjonen og redusert levetid. Det anbefales nærmere vurdering av sprekker i murverk med hensyn til årsak og eventuelle behov for utbedring. Videre anbefales tiltak for å redusere fuktpåvirkning, herunder kontroll av drenering og overflatebehandling av vegger. Porter bør vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov.

Innvendig
Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Avvik er målt etter dagens NS 3600 sine retningslinjer.

Pipe og ildsted,TG2
Boligen har to murte piper. Vedovn og åpen peis er tilknyttet den ene pipen. Den andre pipen har trolig tidligere vært benyttet i forbindelse med oljefyr, som ikke lenger er i bruk.
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Ildfast stein i åpen peis har avskalling.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng,TG3
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Krypkjeller,TG3
Bygningen har krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv.
Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Tiltak

- Råteskadet treverk må byttes ut. Det bør vurderes avfukter og regulering av til-luft.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Innvendige trapper,TG2
Boligen har malt tretrapp.
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trappen er nokså bratt og mangler rekkverk på loft.

Tiltak

- Rekkverk må monteres pga. sikkerhet.

Våtrom
1. etasje > Vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. Fallforholdene vurderes å fungere tilfredsstillende etter sin tids standard.

1. etasje > Vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er nyere plastsluk og synlig eldre vinylbelegg som tettesjikt.
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrommet er opprinnelig fra byggeår. Det er ikke registrert dokumentasjon på tettesjikt etter dagens prinsipper. Alderen tilsier at konstruksjonen har passert forventet levetid, og det må påregnes økt risiko for fuktrelaterte skader. Løsning rundt sluk fremstår usikker. Dette gir forhøyet skadepotensial over tid.

Tiltak
- Risikoen for lekkasje og fuktskader øker ettersom belegg og eventuelt underliggende tettesjikt har overskredet forventet levetid. Eldre belegg kan miste elastisitet og tetthet, og det kan forekomme skjulte svakheter som ikke er synlige ved visuell inspeksjon. Det anbefales oppgradering/rehabilitering av gulvet for å sikre at rommet tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og tettesjikt. Rommet kan fortsatt brukes som normalt, men bør følges opp med jevnlig egenkontroll. Ved oppussing må det påregnes full utskifting av tettesjiktet. Det er ingen direkte vannpåføring på gulv, noe som er bra.

1. etasje > Vaskerom
Ventilasjon,TG2
Det er naturlig ventilering.
Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken
1. etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, induksjonstopp (2025), kombiovn og stekeovn.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tiltak
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.
- Manglende lekkasjedeteksjon i kjøkkenbenk medfører økt risiko for at lekkasjer fra vanninstallasjoner ikke oppdages tidlig. Skjult vannlekkasje kan pågå over tid og føre til fuktskader i kjøkkeninnredning, benkeskap, gulv og tilstøtende konstruksjoner.

1. etasje > Kjøkken
Avtrekk,TG2
Det er kjøkkenventilator med kullfilter fra 2026.
Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Spesialrom
1. etasje > Toalettrom
Overflater og konstruksjon,TG2
Toalettrom med servant. Nytt avløp til servant.
Vurdering av avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er også noe eldre kobber og galvaniserte rør. MERK: Isolerte rør kan inneholde asbest og må behandles med varsomhet. Se ytterligere informasjon på arbeidstilsynets hjemmesider.
Vurdering av avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tiltak
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Eldre vannrør som er i bruk bør påregnes utskiftet.

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Boligen står på fjell og det er vanskelig å oppnå en fullgod drenering på boliger som er fundamentert direkte på fjellgrunn. Det er vanninnsig og fuktig klima i krypkjeller.

Tiltak

- Det må forventes utbedringer, men mye avhenger av hva man bruker kjeller til og hvilken løsning man velger for avfuktning og ventilering av kjeller.

Terrengforhold,TG2
Tomten er skrånende arrondert.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2
Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledning er av plast (PEL) synlig i kjeller.
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Gamle vann- og avløpsrør har høy risiko for lekkasjer, tilbakeslag og dårlig vannkvalitet. Skader er ofte ikke forsikret, og det kan bli svært kostbart å vente for lenge med å bytte dem.

Byggemåte
Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har trevindu med koblet glass på toalettet. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse over dobbelgarasje med dekke i støpt betong. Rekkverk i trekonstruksjon. Terrasse og tilhørende trapp er oppført i trekonstruksjon med terrassebord ved inngangspartiet.

Garasje er oppført inntil boligen og er utført med gulv av pukklag. Vegger er oppført i lettklinker (Leca), og dekke over består av betong og Laca blokker som samtidig fungerer som gulv for terrasse over. Det er montert to eldre vippeporter i tre.

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har to murte piper.

Vedovn og åpen peis er tilknyttet den ene pipen. Den andre pipen har trolig tidligere vært benyttet i forbindelse med oljefyr, som ikke lenger er i bruk. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp til loft.

Tomt
Denne tomten er eiet.
1078,00 kvm.
Litt over 1 mål stor tomt, som er rektangulær og fint oversiktlig. Eiendommen ligger i en ås, og tomten skråner i retningen øst-vest.

Det er byggegrunn av fjell. Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent. Bygningen har betonggrunnmur på opprinnelig del og lettklinker på tilbygg. Tomten er skrånende arrondert.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er elektrisk oppvarmet i tillegg til vedfyring. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er også noe eldre kobber og galvaniserte rør. Det er avløpsrør av plast som i ender er tilkoblet eldre soilrør. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er installert sikringsskap med automatsikringer, overspenningsvern og kursfortegnelse.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 4 750 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

118 750,00,- (Dokumentavgift)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

4 889 740,- Totalpris inkl. omkostninger

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter
Kr. 28 252,- for 2026.

Eiendomsskatt
Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 101 399,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 405 596,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Regulering
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN NORDRE BORGE I BORGE KOMMUNE

Fellesbestemmelser:
a) Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne reguleringsgrensen kan bygningsrådet for den aktuelle eiendom forlange bebyggelsesplaner som skal vise tomteinndeling og plassering av bygg.

b) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Gjerders utførelse høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

d) Ingen tomt må beplantes av trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

e) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Borge kommune.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør
I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Frida Josefin Sund.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Årumveien 5. gnr. 643, bnr. 16 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 194260017.

Megler og meglers vederlag
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 10 900,00
Visninger/overtagelse: 2 000,00
Oppgjørshonorar : 7 900,00
Betalingsutsettelse: 3 750,00
Elektroniske signeringer: 1 500,00
Markedspakke standard : 21 900,00
Fotopakke - 7 500,00
Oppgradert fotopakke drone og video: 3 750,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Caroline Holmskau
+47 46 95 42 72 / caroline@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er
St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG. Org. nr.
930659096.

Tekniske dokumenter

Årumveien 5

Nabolaget Sundløkka/Årum - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Bilett Linje 2	10 min 0.9 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	9 min 5 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

Skoler

Årum skole (1-7 kl.) 145 elever, 9 klasser	13 min 1.2 km
Borge skole (1-10 kl.) 145 elever, 11 klasser	5 min 4.7 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 24 klasser	8 min 7.1 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	10 min 5.7 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	12 min 6.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

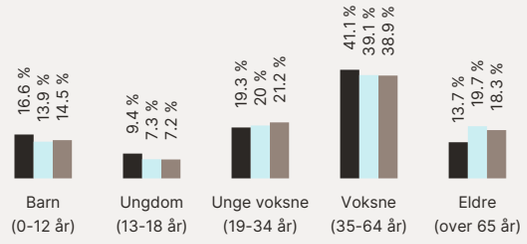
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sundløkka/Årum	1 161	468
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trollklubben Torp (1-5 år) 19 barn	11 min 1 km
Baneveien barnehage (1-5 år) 79 barn	8 min 4.5 km
Gråtass barnehage Fagen (1-5 år) 46 barn	8 min 5.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Årum	9 min
Kiwi Årum PostNord	11 min 1 km

FINN 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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Gateparkering
Lett 87/100

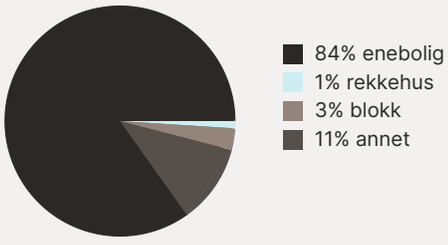
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

L. halvorsensvei balløkke Ballspill	5 min 0.4 km	
Årum skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.6 km	
InterPadel Sarpsborg	7 min	
Actic Sarpsborg	7 min	

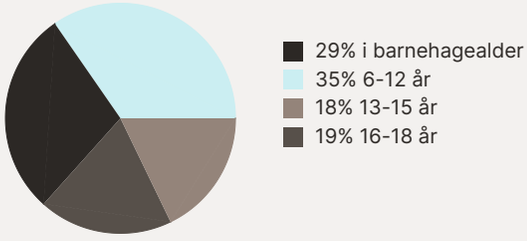
Boligmasse



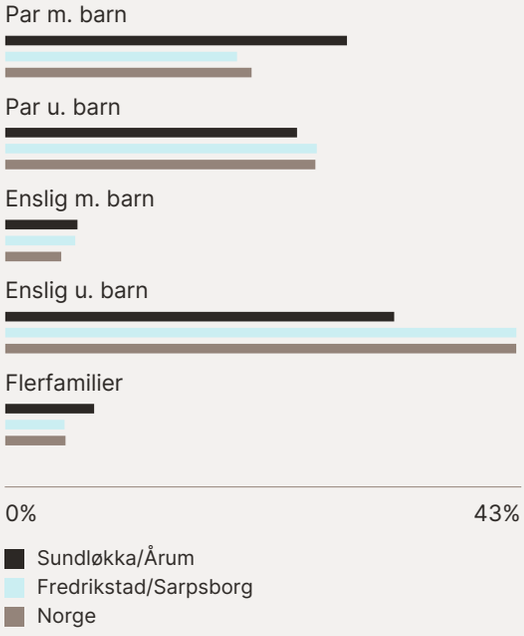
Varer/Tjenester

AMFI Borg	6 min
Vitusapotek Borg	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



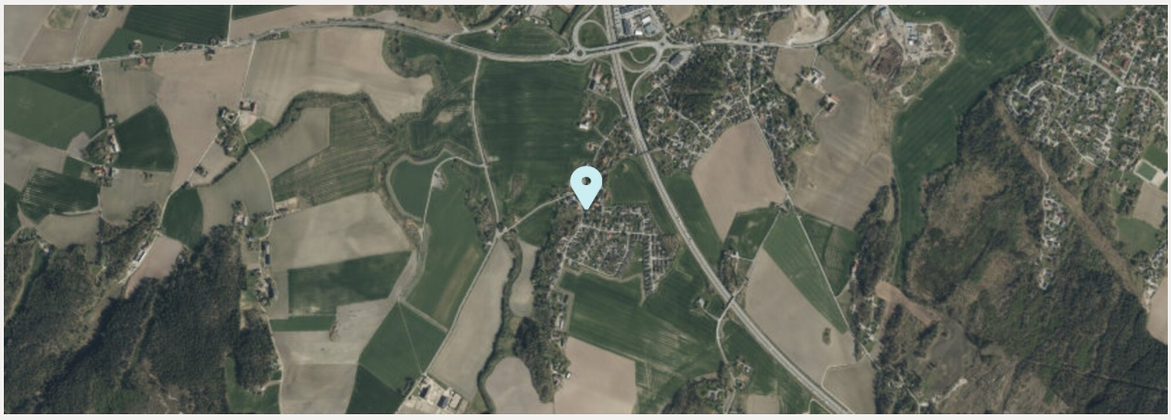
Familiesammensetning

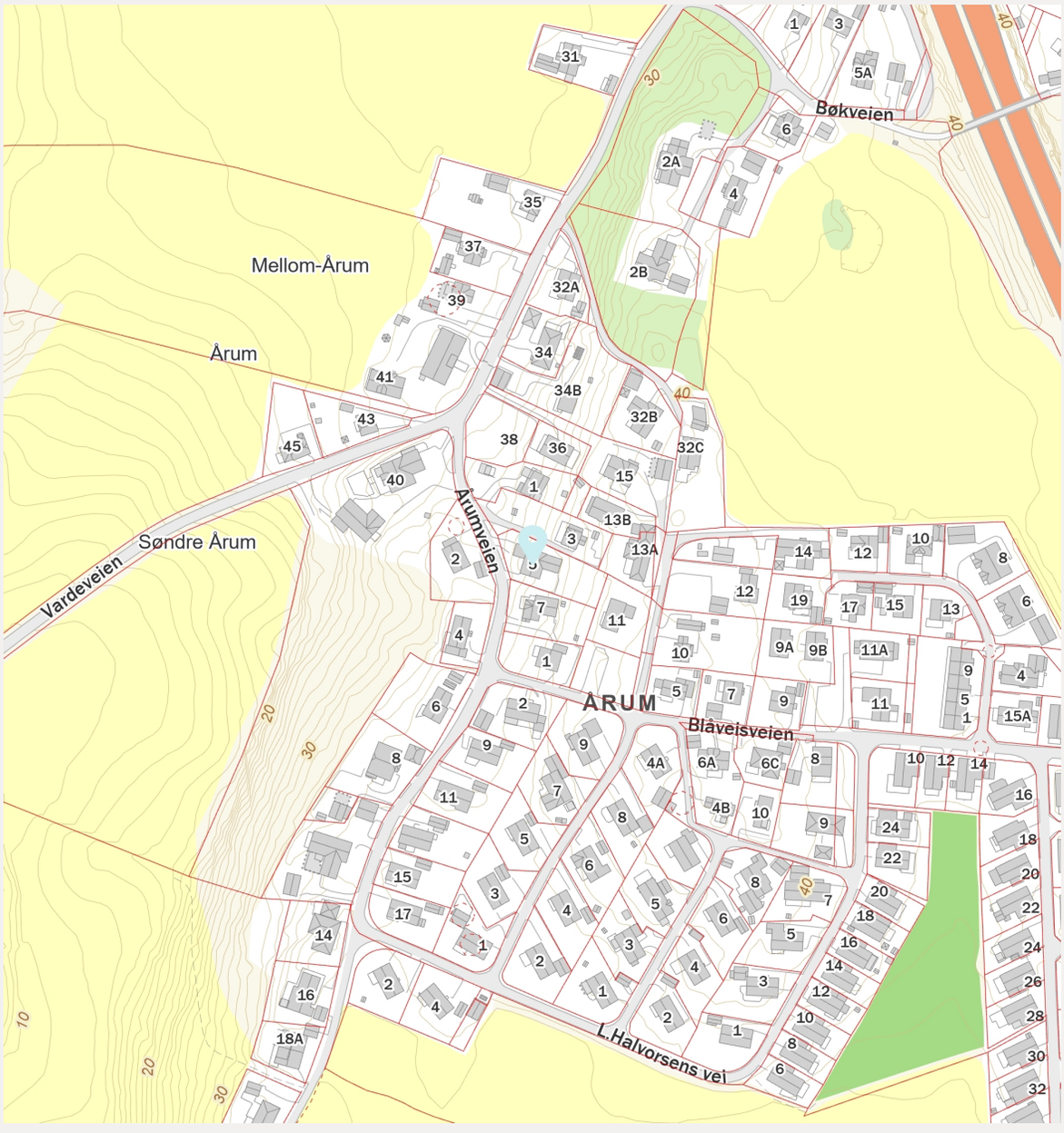


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN 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 2026





FINN 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 2026

Tilstandsrapport

Enebolig

Årumveien 5, 1659 TORP

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 643, bnr. 16

Markedsverdi

4 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13794-1957 **Eiendomsverdi ref nr:** CP1638

Foretak: Witek AS **Takstingeniør:** Jørn-André Isnes

Witek™
TAKST OG EIENDOM

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer.

Vi utfører:
Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.

Witek
TAKST OG EIENDOM

Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes
Uavhengig Takstingeniør
jorn@witek.no
924 21 101

MESTER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en enebolig fra 1958 tegnet av arkitekt Leif Lindgren. Boligen har kjeller under deler av huset og dobbelgarasje som er oppført inntil boligen. Bygningen er oppført i en tidstypisk konstruksjon og har gjennom årene blitt delvis oppgradert og modernisert.

Eier opplyser at det i perioden 2022–2026 er gjennomført en rekke oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider. I 2022 ble det blant annet skiftet flere vinduer samt kledning over og under vinduer i flere rom, herunder soverom, gjesterom, bad, gang ved soverom, kontor, spisestue, vaskerom og kjøkken. Arbeidet er opplyst utført av faglært tømrer privat. Samme år ble det også montert nye innerdører og etablert nytt inngangsparti.

Badet ble oppført på nytt i 2024 med ny membran, nye vann- og avløpsrør samt ny innredning. Arbeidene er utført på dugnad som en kombinasjon av faglært og ufaglært innsats av eier. Det ble også etablert nytt avløp på vaskerom. Utvendig ble det oppført ny steinmur samt etablert drenering for overvann. I perioden 2023–2024 ble innkjørselen oppgradert med kantstein, duk og grus.

Videre opplyses det at det i 2024 ble montert ny frostfri utekran, etablert ny platting med trapp mot hagen samt ny kledning under stuevinduer. Samme år ble det også installert ny varmepumpe. I 2025 ble det montert ny vedovn av type Jøtul F373.

Kjøkkenet ble oppgradert i perioden 2024–2025 med nytt kjøkken, nytt avløp og nye vannrør. Samtidig ble det lagt nytt gulv i kjøkken og stue samt montert ny verandadør. I 2025 ble det også skiftet glass i to fastkarmvinduer, montert nytt vindu i spisestue samt nye kjellervinduer.

I perioden 2022–2026 er flere innvendige overflater oppgradert med nye gipsplater, sparkling og maling av vegger og tak. Det opplyses også at det elektriske anlegget er oppgradert i samme periode, hvor arbeidene er opplyst utført av faglært elektriker privat.

Eier opplyser videre at den eldre delen av boligen skal være etterisolert i nyere tid, men nøyaktig tidspunkt for dette er ukjent.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har trevindu med koblet glass på toalettet.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse over dobbelgarasje med dekke i støpt betong. Rekkverk i trekonstruksjon.
Terrasse og tilhørende trapp er oppført i trekonstruksjon med terrassebord ved inngangspartiet.
Garasje er oppført inntil boligen og er utført med gulv av pukklag.
Vegger er oppført i lettklinker (Leca), og dekke over består av betong og Laca blokker som samtidig fungerer som gulv for terrasse over. Det er montert to eldre vippeporter i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har to murte piper. Vedovn og åpen peis er tilknyttet den ene pipen. Den andre pipen har trolig tidligere vært benyttet i forbindelse med oljefyr, som ikke lenger er i bruk.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp til loft.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med bolle servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom:
Veggene har malte respateksplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, induksjonstopp, kombiovn og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er også noe eldre kobber og galvaniserte rør.
Det er avløpsrør av plast som i ender er tilkoblet eldre soilrør.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er installert sikringsskap med automatsikringer, overspenningsvern og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent.
Bygningen har betonggrunnmur på opprinnelig del og lettklinker på tilbygg.
Tomten er skrånende arrondert.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledning er av plast (PEL) synlig i kjeller.
Det er installert oljetank i stål plassert i krypkjeller, samt eldre oljefyr. Anlegget er opplyst å være ute av bruk og frakoblet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	213 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	213 m²
Totalpris	4 700 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

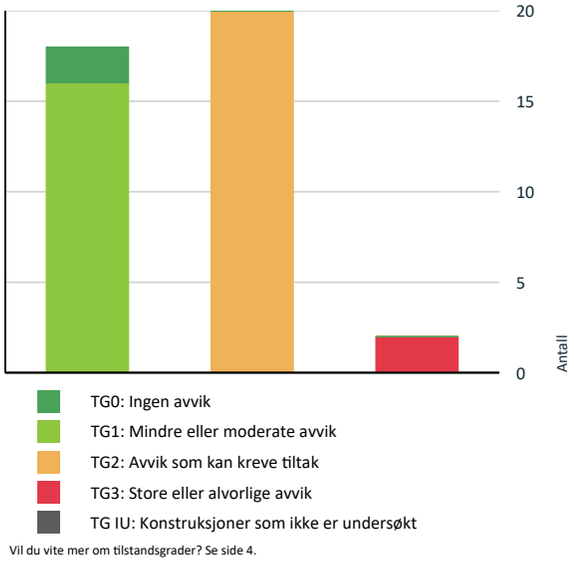
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

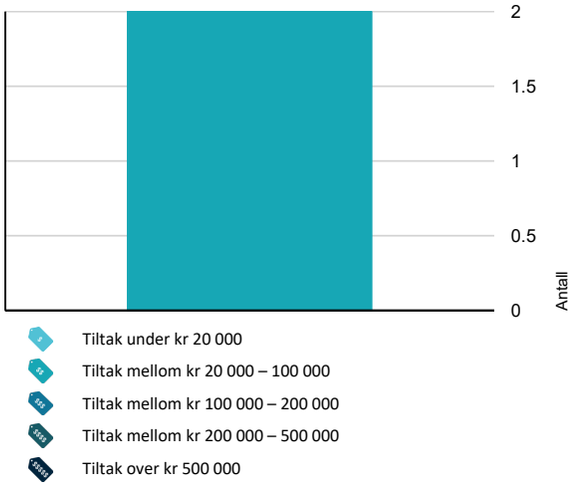
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vindu toalettrom	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Garasje	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein som er skiftet på et tidligere tidspunkt. Undertaket er imidlertid ikke skiftet og vurderes å være fra opprinnelig byggeårene.

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

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Eldre undertak har redusert restlevetid og økt risiko for lekkasjer. Mose og begroing kan bidra til fuktpåvirkning og økt slitasje på takstein og undertak.

Det anbefales nærmere kontroll av undertakets tilstand. Det må påregnes utskifting av undertak i fremtiden.









TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert manglende eller begrenset lufting i nedre del av kledningen mot grunnmur. Bordkledningen går stedvis tett ned mot betongdekke og terrasse i tre, noe som gir ugunstige fuktforhold.

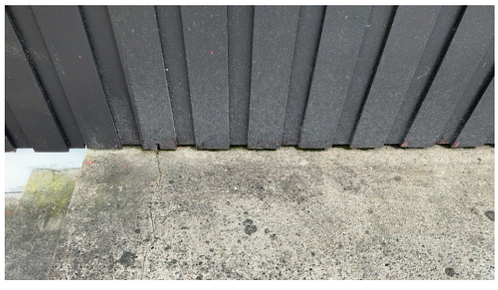
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mangelfull lufting og nær kontakt mot terreng/terrasse øker risiko for fuktopptak og videre råteskader i kledning og tilstøtende konstruksjoner. Skader kan utvikle seg over tid dersom tiltak ikke gjennomføres.

Det anbefales utskifting av skadet kledning samt etablering av tilfredsstillende lufting i nedre kant. Det bør også økes avstand mellom kledning og terreng/tilstøtende konstruksjoner. Ved omfattende tiltak kan det være hensiktsmessig å skifte større deler av kledningen og samtidig etterisolere vegger.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fukt i treverk rundt pipe.

Det må forventes at det kan være noe avvik på takkonstruksjon pga. alder.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen ut mot skråtak.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør utføres.

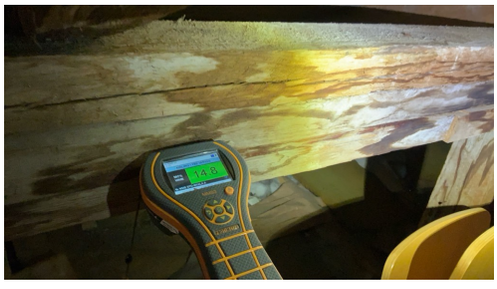
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Manglende ventilering kan øke risikoen for fukt/kondens i undertak.

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduene fremstår som nyere. De fem store vinduene i stue er av eldre dato, men i ett av disse er glasset skiftet etter tidligere punktering. Det må påregnes vedlikehold og eventuell utskifting av eldre vinduer på sikt.



Skiftet glass i vindu hitterst mot dør..

TG 2 Vindu toalettrom

Beskrivelse

Bygningen har trevindu med koblet glass på toalettet.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes at vindu må skiftes ut.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse over dobbelgarasje med dekke i støpt betong. Rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konstruksjonen fremstår som eldre, og det er ikke synlig membran. Det registreres begrenset fall og tegn til vannansamling på dekket, noe som tilsier at avrenning ikke er optimal.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende eller ukjent tettesjikt gir økt risiko for vanninntrengning i underliggende garasje, med fare for fuktskader, lekkasjer og redusert levetid på konstruksjonen.

Det bør vurderes etablering av korrekt fall, nytt membransjikt og sikker avvanning via sluk/renner for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Terrasse og tilhørende trapp er oppført i trekonstruksjon med terrassebord I 2024. Konstruksjonen er etablert med nivåforskjeller og integrert trappeløsning til terreng.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







TG 2 Garasje

Beskrivelse

Garasje er oppført inntil boligen og er utført med gulv av pukklag. Vegger er oppført i lettklinker (Leca), og dekke over består av betong og Laca blokker som samtidig fungerer som gulv for terrasse over. Det er montert to eldre vippeporter i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert flere sprekker i vegger av lettklinker, samt tegn til fuktgjennomslag i veggflater. Kjellervinduer i garasjen fremstår som eldre med slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekker i murverk og fuktgjennomslag kan over tid føre til ytterligere nedbrytning av konstruksjonen og redusert levetid.

Det anbefales nærmere vurdering av sprekker i murverk med hensyn til årsak og eventuelle behov for utbedring. Videre anbefales tiltak for å redusere fuktpåvirkning, herunder kontroll av drenering og overflatebehandling av vegger. Porter bør vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov.

Tilstandsrapport









INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Avvik er målt etter dagens NS 3600 sine retningslinjer.



Mest skjevheter målt i gang ved bad.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har to murte piper. Vedovn og åpen peis er tilknyttet den ene pipen. Den andre pipen har trolig tidligere vært benyttet i forbindelse med oljefyr, som ikke lenger er i bruk.

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

Ildfast stein i åpen peis har avskalling.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.






TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Råteskadet treverk må byttes ut.

Det bør vurderes avfukter og regulering av til-luft.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Innvendige trapper

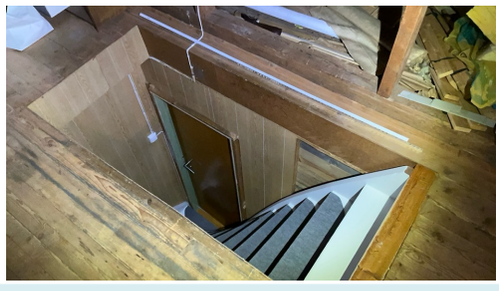
Beskrivelse
Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen er nokså bratt og mangler rekkverk på loft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk må monteres pga. sikkerhet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet er etablert i 2024. Arbeidene er utført som en kombinasjon av faglært arbeid og egeninnsats. Det foreligger ikke full dokumentasjon på utførelsen. Ved befaring fremstår våtrommet som fagmessig utført, og det er ikke registrert symptomer på lekkasjer eller svikt i membran/tettesjikt. Fotodokumentasjon viser tilsynelatende korrekt utførelse med mansjetter og oppbygning.

Manglende dokumentasjon medfører noe usikkerhet knyttet til utførelsen, men det er ikke påvist forhold som tilsier behov for tiltak.

Det anbefales normal bruk og jevnlig kontroll.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.





1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og plastsluk under badekar.









1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med bolle servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

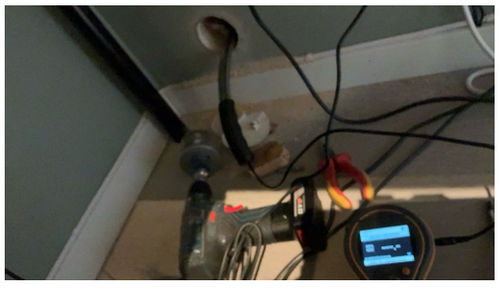
Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte respateksplater. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. Fallforholdene vurderes å fungere tilfredsstillende etter sin tids standard.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere plastsluk og synlig eldre vinylbelegg som tettesjikt.

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

Våtrommet er opprinnelig fra byggeår. Det er ikke registrert dokumentasjon på tettesjikt etter dagens prinsipper. Alderen tilsier at konstruksjonen har passert forventet levetid, og det må påregnes økt risiko for fuktrelaterte skader. Løsning rundt sluk fremstår usikker. Dette gir forhøyet skadepotensial over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Risikoen for lekkasje og fuktskader øker ettersom belegg og eventuelt underliggende tettesjikt har overskredet forventet levetid. Eldre belegg kan miste elastisitet og tetthet, og det kan forekomme skjulte svakheter som ikke er synlige ved visuell inspeksjon.

Det anbefales oppgradering/rehabilitering av gulvet for å sikre at rommet tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og tettesjikt. Rommet kan fortsatt brukes som normalt, men bør følges opp med jevnlig egenkontroll. Ved oppussing må det påregnes full utskifting av tettesjiktet.

Det er ingen direkte vannpåføring på gulv, noe som er bra.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da forholdene er kontrollert fra undersiden i krypkjeller. Det er observert tørt rundt sluk fra underliggende konstruksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, induksjonstopp (2025), kombiovn og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
• Komfyrvakt må monteres.

Manglende lekkasjedeteksjon i kjøkkenbenk medfører økt risiko for at lekkasjer fra vanninstallasjoner ikke oppdages tidlig. Skjult vannlekkasje kan pågå over tid og føre til fuktskader i kjøkkeninnredning, benkeskap, gulv og tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter fra 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Toalettrom med servant. Nytt avløp til servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er også noe eldre kobber og galvaniserte rør.

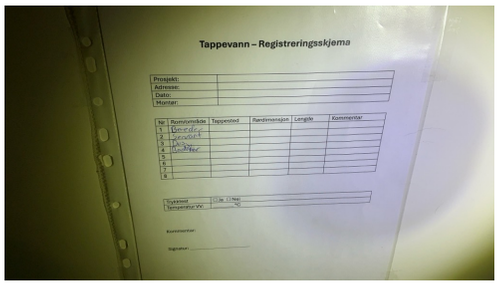
MERK: Isolerte rør kan inneholde asbest og må behandles med varsomhet. Se ytterligere informasjon på arbeidstilsynets hjemmesider.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Eldre vannrør som er i bruk bør påregnes utskiftet.

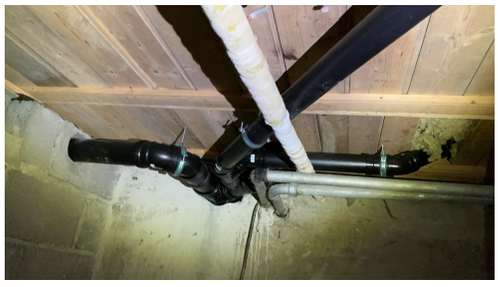




TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast som i ender går inn på eldre soil avløpsrør.

Tilstandsrapport







TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er installert sikringsskap med automatsikringer, overspenningsvern og kursfortegnelse. Skapet fremstår ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Elektrisk anlegg oppgradert i perioden 2021-2026.
   Arbeid utført av faglært elektriker privat. Det foreligger ikke eltilsynsrapport.

   Inntakskabel oppgradert i nyere tid. Samsvarserklæring fra Sørum eklektiske foreligger.

   Det er fremlagt eldre samsvarserklæring fra registrert elektroinstallatør, som omfatter deler av anlegget. Det fremkommer samtidig at det er utført arbeider i ettertid, og det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon for alle installasjoner.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

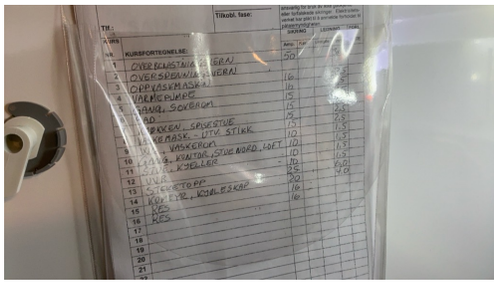
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

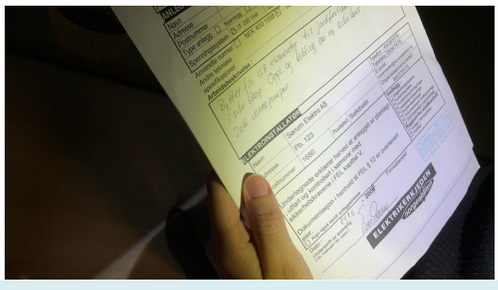
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales å innhente oppdatert dokumentasjon for hele anlegget, samt gjennomføre en utvidet elkontroll av registrert elektroinstallatør for å avklare tilstand og forskriftsmessig utførelse.

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boligen står på fjell og det er vanskelig å oppnå en fullgod drenering på boliger som er fundamentert direkte på fjellgrunn. Det er vanninnsig og fuktig klima i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må forventes utbedringer, men mye avhenger av hva man bruker kjeller til og hvilken løsning man velger for avfuktning og ventilering av kjeller.

Tilstandsrapport





innsig av vann i krypkjellere.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur på opprinnelig del og lettklinker på tilbygg.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende arrondert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledning er av plast (PEL) synlig i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Gamle vann- og avløpsrør har høy risiko for lekkasjer, tilbakeslag og dårlig vannkvalitet. Skader er ofte ikke forsikret, og det kan bli svært kostbart å vente for lenge med å bytte dem.

Tilstandsrapport







Oljetank

Beskrivelse

Det er installert oljetank i stål plassert i krypkjeller, samt eldre oljefyr. Anlegget er opplyst å være ute av bruk og frakoblet.

Eldre oljetanker i stål har risiko for korrosjon og lekkasje over tid, selv om de ikke er i bruk. Ubenyttede tanker kan fortsatt inneholde restolje og utgjøre en miljømessig risiko ved eventuell lekkasje.

Det anbefales å fjerne oljetank og fyr.







FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

213 m²/142 m²

Enebolig: Hall, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Bad, Toalettrom, Vaskerom, Trapperom, 3 Uinnredet kjellerrom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 700 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.		28 500
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.		10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**38 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 520 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 100 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 100 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	6
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**6**

Kommentar
Tomten kan være attraktiv i seg selv, men dagens høye byggekostnader reduserer det reelle tomtepotensialet. Tomteverdien i taksten er derfor den verdien som kan forsvares innenfor eiendommens samlede markedsverdi, og ikke en teoretisk råtomtverdi.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 100 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

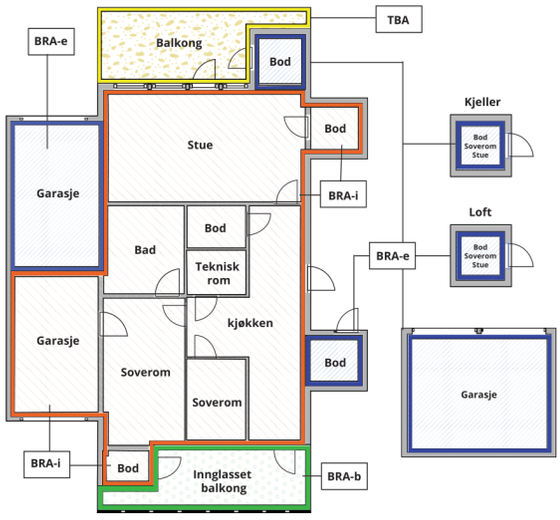
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal **(GUA)**

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	142			142	61
Kjeller		37		37	
Garasje		34		34	
SUM	**142**	**71**			**61**
SUM BRA	**213**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Hall, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, vaskerom, trapperom		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3	
Garasje		Garasje	

Kommentar

Kjeller er skjønnsmessig medtatt med et BRA-e på 37 kvm. Det er varierende høyder og fjell i dagen. Areal med målbar takhøyde og ikke fjell i dagen er medtatt. Dels støpt gulv. Vil være naturlig med fuktinnsig langs fjellet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Frida Josefin Sund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	643	16		0	1077.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Årumveien 5

Hjemmelshaver
Sund Frida Josefin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til på Årum, i ytterkanten av den østre delen av Fredrikstad kommune. Kommunegrensa til Sarpsborg er få kilometer unna, og E6 passerer 500 meter bortenfor. Boligen er del av et eldre, etablert boligfelt som ligger som en øy i et stort område med dyrket mark. Eiendommen ligger på en ås, og har flott utsyn til landskapet omkring med buktende jorder og åser.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Litt over 1 mål stor tomt, som er rektangulær og fint oversiktlig. Eiendommen ligger i en ås, og tomten skråner i retningen øst-vest.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	15.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	15.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Egenerklæring

Årumveien 5, 1659 TORP

19 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Årumveien 5	Årumveien 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli, 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden overtakelse 1. oktober 2021.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Sund, Frida Josefin

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var tidligere periodevis tett avløp fra tidligere bad (nå vaskerom). Avløpsrør er senere skiftet av faglært rørlegger, og problemet har ikke oppstått etter dette.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Røropplegg til badet er utført av faglært rørlegger. Rørlegger har også lagt nytt avløp til vaskerom (tidligere bad) og fra servant på toalett. Varmekabler på badet er lagt av faglært elektriker. Arbeidene er utført privat og dokumentasjon foreligger derfor ikke. Badet er etablert i et rom som tidligere var soverom.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Faglært, privat

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Membran og deler av oppbygging av badet er utført av eier. Flisarbeid er utført av håndverker som arbeider som murer, men fagbrev /dokumentasjon foreligger ikke. Prosessen er dokumentert med bilder.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Takstmann har identifisert noe fukt i treværk rundt pipe, men jeg kjenner ikke til detaljene rundt dette.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vinduer er skiftet i soverom, gjesterom, bad, soveromsgang, kontor, spisestue, vaskerom og kjøkken. Kledning over og under de skiftede vinduene er byttet. Ny verandadør er også montert. Arbeidet er utført av faglært tømrer privat, dokumentasjon foreligger ikke.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Faglært, privat

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det kan komme noe vann inn langs fjellet i kjeller/hoveddel, men det samler seg ikke. Noe rått/fuktig i krypkjeller, som er forsøkt minimert ved å oppdatere drenering av overvann fra tomta.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2023

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny steinmur mot hage og drenering av ovevann. Utført av faglært. Det er utført noe dreneringsarbeid av nyere dato før jeg kjøpte boligen, men årstall og utførende foretak er ukjent.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ole Gjølberg

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Samsvarserklæring foreligger for skifte av inntak og montering av sikringsskap. Oppgradering av elektrisk annlegg utført i senere tid, av faglært, men privat. Dokumentasjon foreligger derfor ikke på dette arbeidet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sørum Elektro/ Faglært, privat

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Røropplegg til badet er utført av faglært rørlegger. Rørlegger har også lagt nytt avløp til vaskerom (tidligere bad) og fra servant på toalett.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Faglært, privat

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Byttet kretskort i varmepumpe i 2026. Arbeid utført på garanti av Isnes Varmepumper.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert ny luft-til-luft varmepumpe. Arbeid utført av Isnes Varmepumper.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Isnes Varmepumper

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny vedovn, Jøtul F373, installert i 2024. Montert av faglært montør med privat firma. Åpen grue/pipe pusset i 2024. Tilsyn av ildstedet utført i 2026.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Se tidligere svar.

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 23409311

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 643/16/0/0

Eierrepresentant: Sund Frida Josefin

Regningsmottaker: Sund Frida Josefin

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	SOLBAKKEN	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	643	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	16	Oppgitt areal	1104 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1077,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Årumveien 5	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
	1659 TORP	Grunnkrets	Årum	Valgkrets	Sellebakk

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193824331	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		185

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SUND FRIDA JOSEFIN	Årumveien 5	1659 TORP	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	2,00 1 løp	kr 488,00	01.04.2026	1/1	0	kr 976,00
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.04.2026	1/1	0	kr 3 919,00
60	ESkatt Bolig	1 657 200,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 5 303,00
4260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 3 464,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 10 513,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 2 834,00
							kr 28 252,00

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Årumveien 5, 1659 TORP
Gnr/Bnr: 643/16/0/0

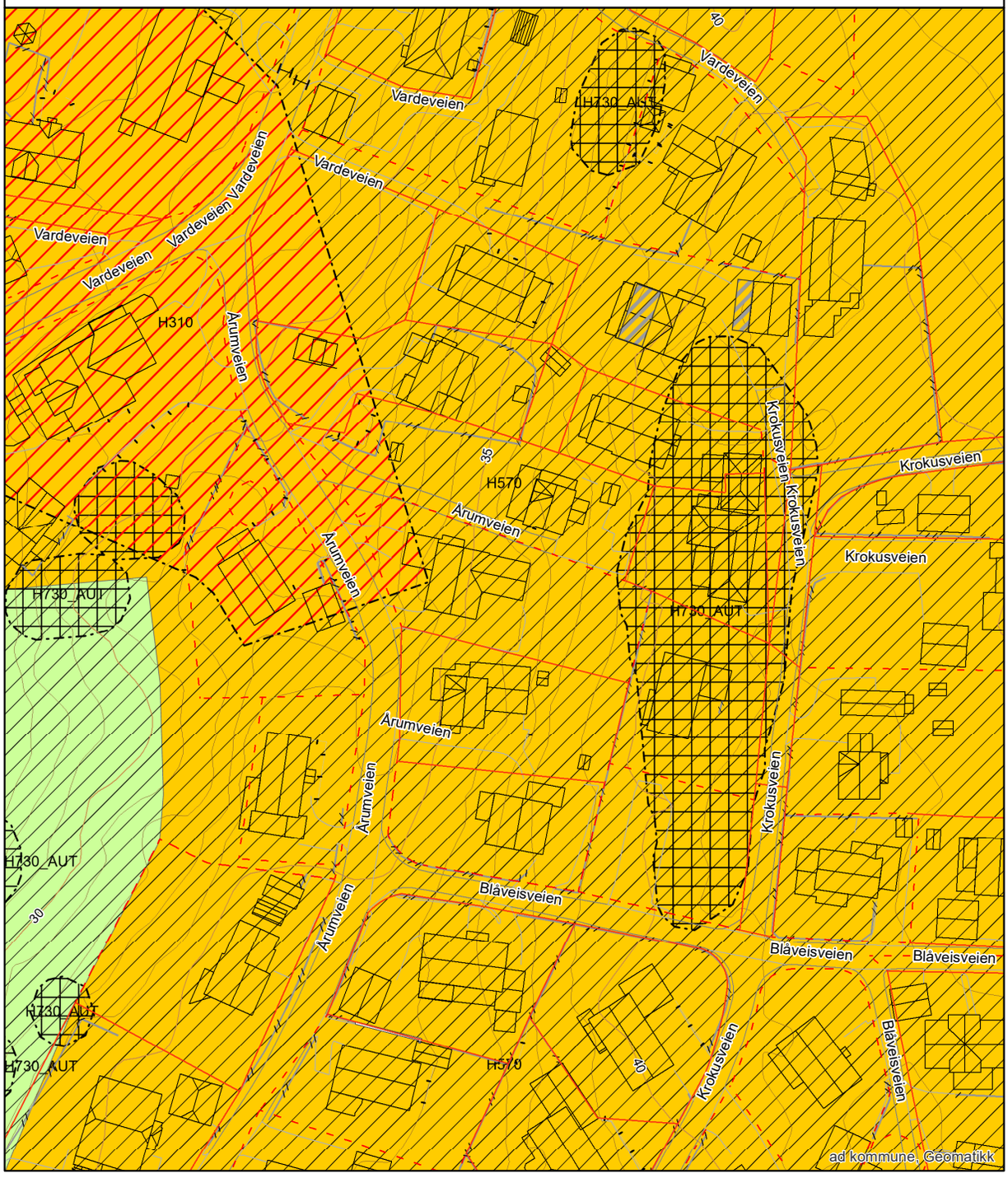
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-16

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.



Grunnkart

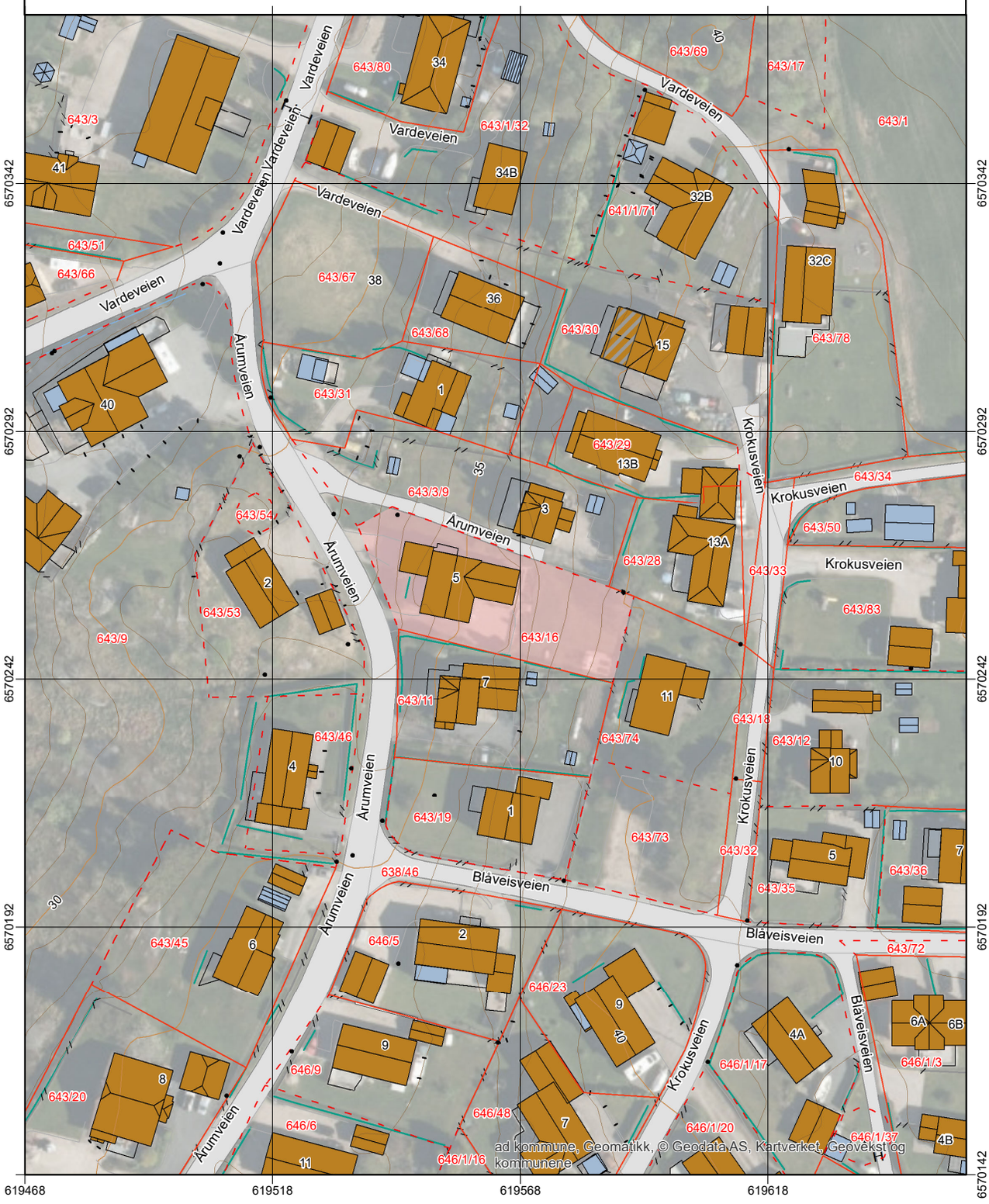
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Årumveien 5, 1659 TORP
Gnr/Bnr: 643/16/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-16

N

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Årumveien 5, 1659 TORP
Gnr/Bnr: 643/16/0/0

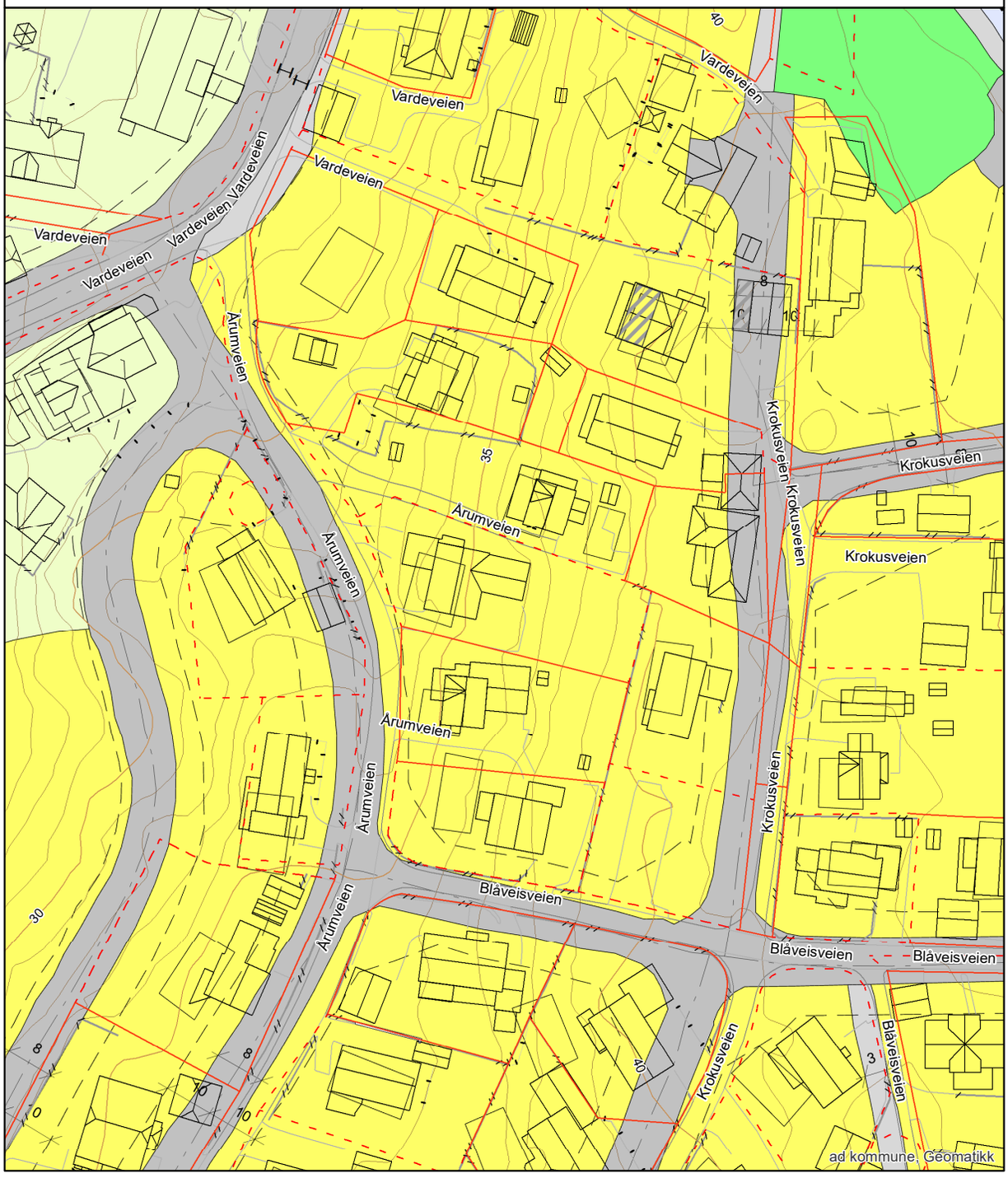
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-16

N

Planident: 144
Ikrafttredelsesdato: 3.8.1981
Plannavn: Nordre Borge

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.



Grunnkart

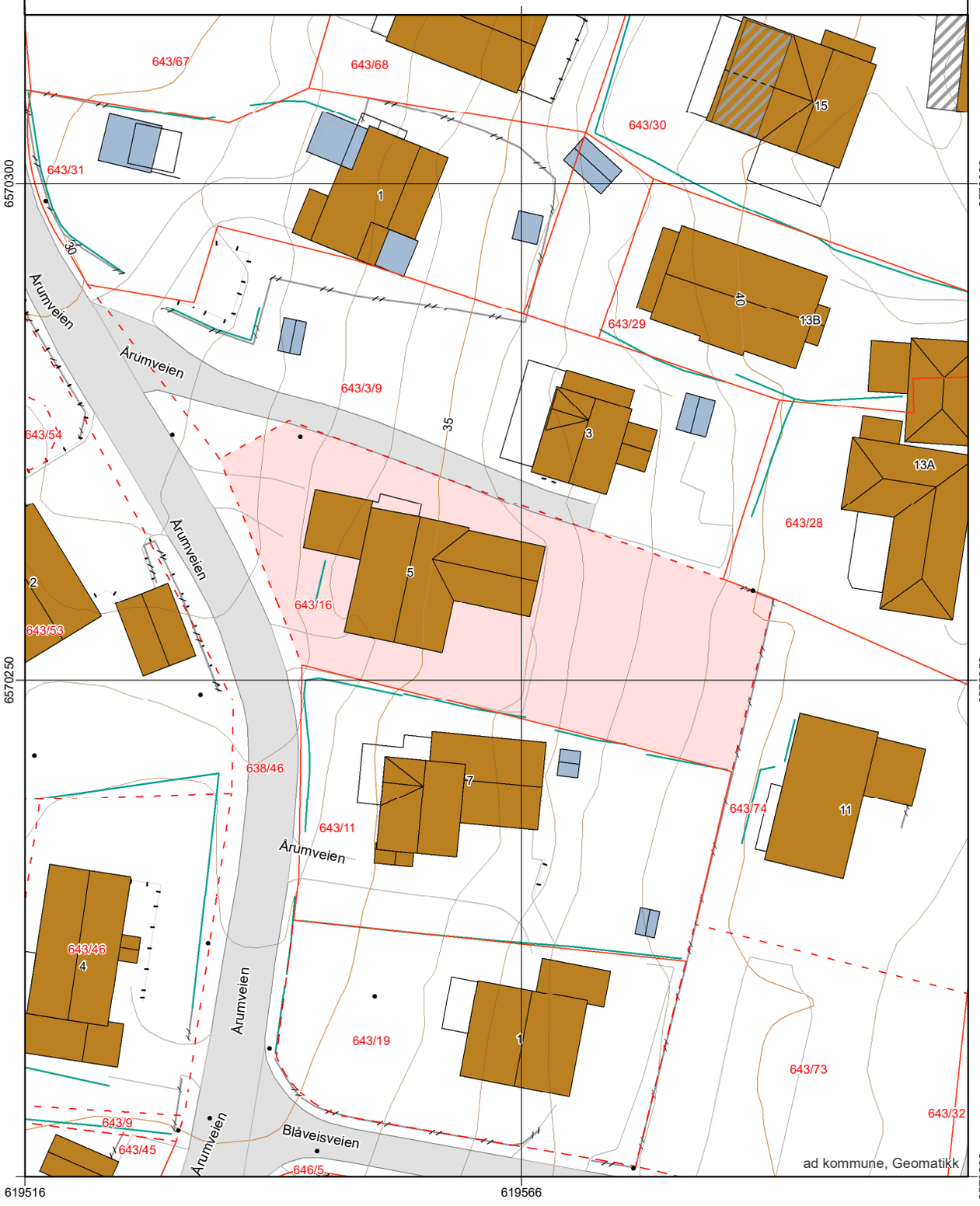
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Årumveien 5, 1659 TORP
Gnr/Bnr: 643/16/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-03-16

N

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Årumveien 5, 1659 TORP
Gnr/Bnr: 643/16/0/0

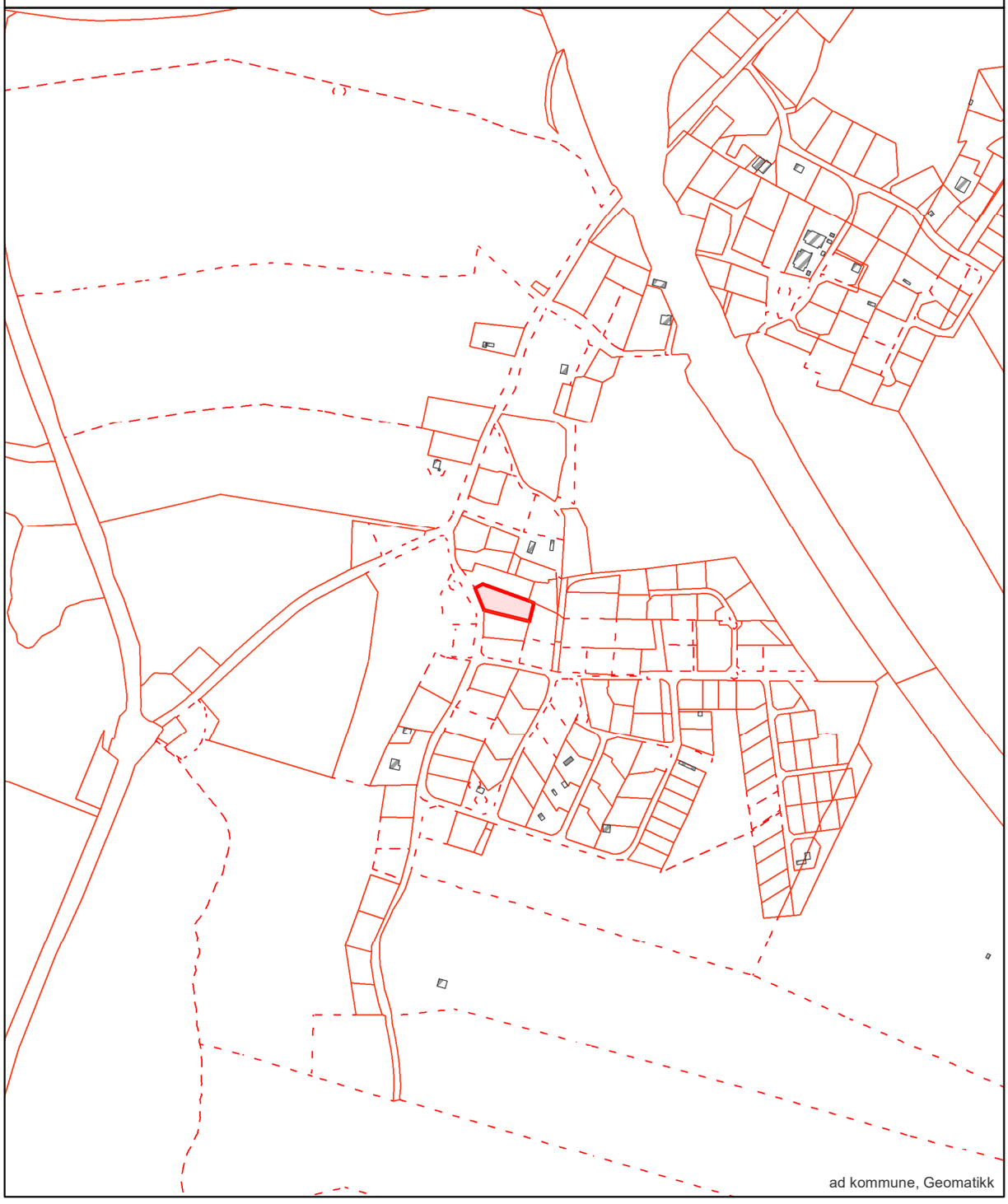
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-03-16

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



Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Årumveien 5, 1659 TORP
Gnr/Bnr: 643/16/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-16

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Årumveien 5, 1659 TORP
Gnr/Bnr: 643/16/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-16

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 : 16.3.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1077.8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6570241.01183	619587.021566	Ikke spesifisert	44.58	Ukjent		Totalstasjon	14	0
2	6570251.74038	619543.770018	Ikke spesifisert	22.32	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6570272.4621	619535.506277	Ikke spesifisert	8	Geometrisk hjelpepunkt		Direkte innlagt på skjerm	1000	0
4	6570276.3264	619542.514064	Ikke spesifisert	46.52	Ukjent		Direkte innlagt på skjerm	1000	0
5	6570260.37684	619586.186747	Jord	5.4	Kamjern		Totalstasjon	14	0
6	6570258.43251	619591.219851	Ikke spesifisert	17.93	Gjerdestolpe		Totalstasjon	14	0

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)
a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H310 — Hensynssone ras- og skredfare
- H320 — Hensynssone flomfare
- H370 — Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 — Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone
- H410 — Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn
- H510 — Hensynssone landbruk
- H530 — Hensynssone friluftsliv
- H550 — Hensynssone landskap
- H560 — Hensynssone naturmiljø
- H570 — Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone
- H710 — Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 — Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 — Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone
- H810 — Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

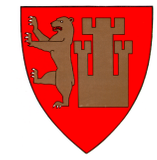
Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Navn	SOSI-kode	Symbol	Farge	Farge/skrift	Farge/skrift
Bebyggelse og anlegg	1000				
Boligbebyggelse	1100		255,204,0	255,204,51	0,20,100,0
Fritidsbebyggelse	1120		255,153,0	255,204,51	0,3,100,0
Kombinasjoner tilleggene erhvervsbebyggelse	1130		255,153,0	255,204,153	0,3,40,0
Kombinasjoner bolig/fritid/erhvervsbebyggelse	1140		255,153,0	255,204,51	0,3,100,0
Kombinasjoner bolig/fritid/erhvervsbebyggelse	1140				
Kombinasjoner fritid og tilleggsbebyggelse	1150				
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		255,0,0	255,204,178	0,0,30,0
Forretningsbebyggelse	1161		255,0,0	255,153,153	0,40,40,0
Kontorbygg	1162				
Hotell/restaurant	1163	Hotell/restaurant	153,0,0	204,102,0	0,33,100,20
Kjøpesenter	1164	Kjøpesenter	153,0,0	204,102,0	0,33,100,20
Industri	1165	Industri	153,0,0	204,102,0	0,33,100,20
Kombinasjoner næringsbebyggelse	1170	Næringsbygg	153,0,0	204,102,102	0,33,33,20
Bensinstasjon	1171	Bensinstasjon			
Servicenæring	1180	Servicenæring			
Lufthavn	1181	Lufthavn			
Fritidsbebyggelse	1190	Fritidsbebyggelse			
Campingplass	1191	Campingplass			
Feriekoloni	1192	Feriekoloni			
Idrettsanlegg	1200	Idrettsanlegg	255,255,0	255,255,204	0,0,20,0
Kombinasjoner idrettsanlegg	1210	Kombinasjoner idrettsanlegg			
Golfbane	1220	Golfbane			
Skiheis/skitrekk	1230	Skiheis/skitrekk			
Skiheis/skitrekk og skiskytterbane	1231	Skiheis/skitrekk og skiskytterbane			
Skiheis/skitrekk og skiskytterbane	1231	Skiheis/skitrekk og skiskytterbane	153,153,0	204,204,0	0,0,33,20
Kombinasjoner idrettsanlegg	1240	Kombinasjoner idrettsanlegg			
Kombinasjoner idrettsanlegg	1240	Kombinasjoner idrettsanlegg	153,153,0	204,204,0	0,0,33,20
Kombinasjoner idrettsanlegg	1240	Kombinasjoner idrettsanlegg		

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

- Vegstenging av veg,avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnelløpning

Grensepunkter

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

Juridiske linjer

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

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

- Jernbanelinje
- Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

- Målte grenser
- Målte grenser
- Ikke-målte grenser
- Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

- Fareområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Fornyelsesområde
- Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

- BYGGEOMRÅDER
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor

Forts..

- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)
- Almennyttig insititusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig Kirke
- Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)
- Almennyttig administrative bygg
- OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord-og skogbruk
- Område for jordbruk(*)
- Område reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvei
- Sykkelvei
- Gangvei
- Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
- Fortau(*)
- Gatetun
- Torg

Forts..

- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Busstreminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havneområde
- Kai
- Småbåtanlegg(landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Offentlig småbåthavn(*)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde(på land)
- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø og vassdrag
- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Privat parkering(*)
- Park(*)
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde(på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg(land)
- Privat småbåtanlegg(sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

- Kulturminne(*)
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde(på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilte anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Område for vindkraft
- Annet spesialområde
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles adkomst(*)
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet Fellesareal for flere eiendommer
- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

- Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 16. mars 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 643 **Bruksnr.:** 16 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Årumveien 5, 1659 TORP

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
16. Mars 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**643**	Bnr.:	**16**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Årumveien 5**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 12.01.2026	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 12.01.2026	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Sund Frida Josefin

Årumveien 5

1659 Torp

Adresse:	Årumveien 5 (H - 1 - 1)	**Dato:**	16.03.2026
Bygningsnr:	193824331	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	643 / 16 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Remi Karlsen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	23929
Tilsyn:	Utført 12.01.2026		
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.

Plan nr.: 144

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN NORDRE BORGE I BORGE KOMMUNE

§ 1.

Fellesbestemmelser

a) Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne reguleringsgrensen kan bygningsrådet for den aktuelle eiendom forlange bebyggelsesplaner som skal vise tomteinndeling og plassering av bygg.

b) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Gjerders utførelse høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

d) Ingen tomt må beplantes av trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

e) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Borge kommune.

§ 2

Områder for boligbebyggelse

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

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

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

b) Bygningens grunnflate, inkl. garasje må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal.

c) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m^2 og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 3

Områder for forretningsbebyggelse

a) Områdenes maksimale utnyttelsesgrad er 0,3.

b) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål.

c) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende, eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 4

Områder for industri.

a) Industriområdene kan oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som , antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk.'

c) Bygningene skal oppføres i branntrygge materialer og kan oppføres i inntil 2 etasjer.

d) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 5

Områder for offentlig bebyggelse

a) Området 01 skal anvendes til daginstitusjon. Maksimal utnyttelsesgrad skal ikke overstige u = 0.,30 og etasjeantall ikke over 1 etasje.

b) Området skal på egen grunn ha plass for nødvendig parkeringsareal. De ubebygde områdene skal holdes i parkmessig stand.

§ 6

Landbruksområder

a) Bygg og anlegg innen landbruksområdene tillates bare i direkte tilknytning til tradisjonell landbruksdrift.

b) Ved oppføring av kårbolig må bygningsrådet påse at bygningen får en god form og materialbehandling, og at utformingen er tilpasset den eksisterende gårdsbebyggelsen..

§ 7

Trafikkområder

a) Maksimal stigningsgrad for samlevegen til industriområdet 13 er 1:10.

b) Øvrige kommunale nyanlegg skal ikke ha større stigning enn 1:8.

c) Største stigningsgrad for gangveger er 1:8.

§ 8

Friområder

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

Stadfestet den 3 august 1981

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-643/16/0

Bruksnavn	SOLBAKKEN	Beregnet areal	1 077.8
Etablert dato	21.08.1956	Historisk oppgitt areal	1 104.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
FRIDA JOSEFIN SUND		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
AF - Annen forretningstype	14.04.2023	14.04.2023	2023/5676	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	17.03.2014	17.03.2014		
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	17.03.2014	24.03.2014	J.nr.294/13	
AF - Annen forretningstype	17.12.2013	17.12.2013		
AF - Annen forretningstype	13.11.2012	13.11.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	21.08.1956			

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
☑	☐	☐	☐	☐		1 077.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193824331	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
193824358	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 193824331: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	185.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	185.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	185.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	134.0	0.0	134.0	0.0
K01	0	51.0	0.0	51.0	0.0

Bygning 193824358: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Årumveien	5		1659 TORP

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.



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de 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 for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Holmskau & Partners, Sarpsborg Tlf: 469 54 272

Salgsoppgaven er opprettet 31.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&HOLMSKAU PARTNERS

partners.no