Tilstandsrapport

Enebolig
Thorkildsens vei 1, 1658 TORP
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 615, bnr. 1, fnr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 30.06.2026 **Rapportdato:** 31.07.2026 **Oppdragsnr.:** 18492-1411 **Eiendomsverdi ref nr:** LT1030

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ketil A. Asbjørnsen

Medlem av Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden.
Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.
Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll.
Deler av denne bygningen er over 100 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Enebolig på 1 etasje beliggende på Torp i Fredrikstad kommune.
Bygget er opprinnelig fra 1909 senere tilbygget i 2003 og i 2013.
Garasje bygget i 2003 og uthus med ukjent alder

Grunnmur med granitt stein mur og leca på tilbygget, tre bjelkelag mot kryp kjeller før yttervegger i 1 etasjen med knubb og bindingsverk.
Yttervegger kledd utvendig med liggende malt tre panel og saltak tekket med takplater og takrenner i plastbelagt stål.
Vinduer i tre med isolerglass. malt ytterdør.
Boligen innehar en relativ grei standard.

Oppgraderinger de senere år:

- Eier har malt frontene i 2026, alle bortsett fra overskapene.
- Nytt laminat gulv i hele etasjen bortsett fra i entre, ca i 2023.
- Malte vegger i i stue og kjøkken i 2026.
- Stort sett pusset opp alle overflater siden 2021 og frem til i dag.
- Nytt baderom i 2022.

Opplysning fra forrige salgsoppgave:

2018: Nytt kjøkken med integrerte hvitevarer.
2018: Ny veranda.
2015: Ny inngangsdør.
2013-2021: Renovering utvendig og innvendig. Nye overflater innvendig i alle rom unntatt bad/vaskerom. Bjelkelag åpnet og isolert på
nytt, opprettet og lagt nye gulv. Gulv i gang ikke rettet opp. Utbedret dårlige deler av bjelkelag. Nytt el-anlegg. Fjernet vegg mellom
kjøkken og spisestue. Del av bad/vaskerom endret til bod. Revet teglsteinspien. Installert varmepumpe.
2013-16: Kledd om huset. Etterisolert utvendig og innvendig på eldste del av huset.
2013/14: Lagt om yttertaket.
2013: Nye vinduer.
2012/13: Tilbygg vest.
2007: Renovert bad/vaskerom (tidligere eier).
2003: Ny garasje.
2003: Tilbygg, bad/bod.
Antatt 50-tallet: Tilbygg nord.
Endringer/oppgraderinger iht. eiers opplysninger.

Enebolig - Byggeår: 1909

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Undertak av rupanel/bord, pappsløyfer, lekter og tekking med Decra stålplater.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Tilgang til eldste del av loft via luke med nedtrekkstige i soverom nord/øst.
Gulv på del av loftet. Det er lagret mye eiendeler på delen med gulv, øvrig del av loftet er derfor ikke inspisert.
Tilgang til loft over tilbygg vest via luke med nedtrekkstige i soverom vest.
Ikke gulv på loftet. Kun inspisert fra luken. Det registreres ingen skader eller problemer på denne delen.

Yttervegger av trekonstruksjon, knubb i del fra 1909. Bindingsverk i resten.
Knubbvegger etterisolert utvendig og innvendig. Det er benyttet vind sperre både utvendig og
innvendig på den eldste delen av konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass og fabrikk malte ramme og karm.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

Ytterdør med malt dørblad og karm.

Veranda på ca 35 kvm bygget med impregnert bjelkelag og gulv og malt rekkverk med ca 90 cm høyde.
Veranda med normal slitasje ut fra alder, normal vedlikehold må påregnes spesielt på gulvet.

Trapp bygget i impregnert treverk og malt rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Nytt laminat gulv i hele etasjen bortsett fra i entre, ca i 2023.
Malte vegger i i stue og kjøkken i 2026.
Stort sett pusset opp alle overflater siden 2021 og frem til i dag.
Himling med malt mdf panel
Det er spor etter fjerning av skyvedøra garderobe på master bedrom og i entre.

Trebjelkelag mot krypkjeller.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i

Beskrivelse av eiendommen

etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:
- Kjøkken og spisestue med ca 8mm retnings avvik gjennom rommet.
- Stue målt for seg selv om det er åpning mellom stue og spisestue med ca 6 mm retnings avvik gjennom rommet.
- Master bedrom ble målt med ca 5 mm retnings avvik gjennom rommet.
Målingene er innenfor toleranskravet.

Radonmålinger er ikke foretatt, og det er heller ikke utført andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Kryp uten tilgang til inspeksjon. Kryp kjellere er risiko konstruksjon som krever oppfølging.

Innvendige dører med malt dørblad og karm.
Innvendige dører er av nyere dato. Enkle justeringer må påregnes i trehus som er i bevegelse sommer og vinter.

VÅTROM

Gå til side

Flislagt baderom med gulv varme bygget i 2022
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med vask på benkeplaten og speil over, dusj nisje med glassvegger og gulv montert toalett.
Det er fremvist kontrollerklæring på elektro og sjekkliste fra utførende murer/flislegger.
Storformat flis på vegg og malt mdf panel i himlingen.
Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell til sluk i dusjnisje.
Høydeforskjellen gjelder fra dørterskel til topp slukrist.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.
Elektrisk avtrekk ut av vegg.
Dusj nisjen står mot yttervegger det er derfor funnet annet sted å borre hull.
Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i bod vegg mot baderom så nærme nedfalls sonen som mulig var det under 7,4 % i svill.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Ikea montert i 2018 malte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under- over og høy skap, med Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp micro, og kjøl/fryseskap.
Det er montert vann stoppe system under kjøkken vaske og komfyr vakt under kjøkken hetten.
Eier har malt frontene i 2026, alle bortsett fra overskapene.
Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder, noe justeringer o.l må kunne påregnes på kjøkken innredning.
Kjøkken hette over komfyr med avtrekk ut. Kjøkken viften bør renses for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Rør-i-rør-system fra 2022 på baderommet, samt kobberrør på kjøkkenet og øvrige områder.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Boligens ventilasjonssystem består av å åpne vinduer og dører samt mekanisk avtrekk på baderommet.
Det er i dag andre krav til utskiftning av inneluft enn da bygget ble oppført.
Ventilasjonsløsningen har fungert tilfredsstillende ut fra dagens bruk. Ved endret bruk kan dette endre seg.

Det er montert luft til luft varmepumpe.
Boligen varmes opp av elektrisk fyring.

Det er montert en 120 liters varmtvanns bereder på baderommet fra 2007.
Moderne sikringskap bestående av automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA, hovedsikringer på 50 amp og 12 kurser i sikrings skapet. Det er montert el-bil lader på anlegget.

Boligen har slukkeutstyr og røykvarslere i henhold til forskrift.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

Det ble ikke observert noen tegn til at det er utført arbeider i forbindelse med drenering av hoved del.

Tilbygget del med synlig drens papp på grunnmur.

Grunnmur på hoved del med granitt stein plassert direkte på fjell/terreng.
Grunnmur i lett klinker blokker på tilbygget.

Tomtens terreng er forholdsvis flatt rundt boligen.
Det anbefales på generelt grunnlag å sørge for fall vekk fra grunnmuren.
Overflatevann må ledes hurtigst mulig vekk fra grunnmuren for å unngå vannpress mot grunnmur og ekstra belastning på dreneringen.
Manglende fall kan føre til vannansamlinger, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
Det bør ideelt være fall fra grunnmur og ut til ca. 3 meter fra grunnmuren.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendig vann og avløps ledningers alder og tilstand er ukjent.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Ute arealene er opparbeidet etter overtagelse i 2021med gressplen, blomsterbedd og belegningstein.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er tegnet inn vegg mellom kjøkken og spisestue, denne er ikke satt opp, dør fra spisestue til stue er ikke satt opp.
Del av inntegnet bad endret til bod.
Ferdigattest er ikke fremvist, nærmere undersøkelser er påkrevet.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger og ferdigattest er ikke fremvist, nærmere undersøkelser er påkrevet.

Uthus.

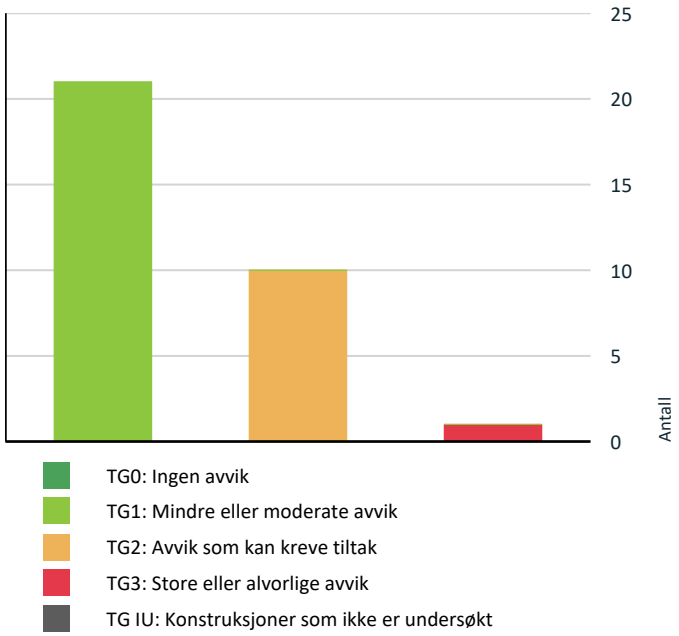
• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger og ferdigattest er ikke fremvist, nærmere undersøkelser er påkrevet.

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

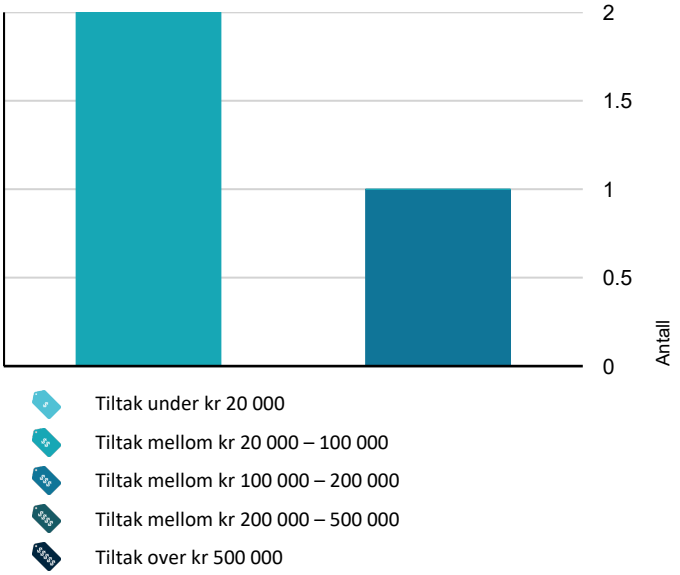
Sammendrag av boligens tilstand

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

- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/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 mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1909

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2013	Tilbygg.	Tilbygg med entre stue og soverom.
2003	Tilbygg	Tilbygget baderom.







UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Undertak av rupanel/bord, pappsløyfer, lekter og tekking med Decra stålplater.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilgang til eldste del av loft via luke med nedtrekkstige i soverom nord/øst.
Gulv på del av loftet. Det er lagret mye eiendeler på delen med gulv, øvrig del av loftet er derfor ikke inspisert.
Tilgang til loft over tilbygg vest via luke med nedtrekkstige i soverom vest.
Ikke gulv på loftet. Kun inspisert fra luken. Det registreres ingen skader eller problemer på denne delen.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
• Luftepalte i raft/gesims på østsiden, ikke på motsatt side. Isolert helt inntil bordtaket på vestsiden.
• Det anbefales å undersøke omfang og årsak til aktiviteten, samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre angrep og skadeutvikling.
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av aktivitet fra biologiske skadegjørere, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre skade. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for skade på bygningskonstruksjoner og redusert inneklima.

TG settes ut fra tegn til mus på loftet og noe manglende lufting på den eldste delen av loftet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjon, knubb i del fra 1909. Bindingsverk i resten.
Knubbvegger etterisolert utvendig og innvendig. Det er benyttet vind sperre både utvendig og
innvendig på den eldste delen av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting av treverket og på sikt gi skader på både kledning og underliggende konstruksjon.

Kledningen er visuelt inspisert, og det er utført stikkprøver. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningen, noe som er normalt med tanke på alder. Det må påregnes utskiftninger på sikt.

Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men det vurderes som sannsynlig at dette er utført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de som gjaldt da bygningen ble oppført.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass og fabrikk malte ramme og karm.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med malt dørblad og karm.

Vurdering av avvik:
• Ytterdøren har noe bruksslitasje samt en sprekk i dørterskelen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre sprekk i dørterskelen og utføre nødvendig vedlikehold for å hindre videre slitasje.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt varmetap, redusert levetid på døren og risiko for ytterligere skader.





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda på ca 35 kvm bygget med impregnert bjelkelag og gulv og malt rekkverk med ca 90 cm høyde.
Veranda med normal slitasje ut fra alder, normal vedlikehold må påregnes spesielt på gulvet.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp bygget i impregnert treverk og malt rekkverk.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Nytt laminat gulv i hele etasjen bortsett fra i entre, ca i 2023.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegger i i stue og kjøkken i 2026.
Stort sett pusset opp alle overflater siden 2021 og frem til i dag.
Himling med malt mdf panel

Det er spor etter fjerning av skyvedøra garderobe på master bedrom og i entre.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag mot krypkjeller.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:
- Kjøkken og spisestue med ca 8mm retnings avvik gjennom rommet.
- Stue målt for seg selv om det er åpning mellom stue og spisestue med ca 6 mm retnings avvik gjennom rommet.
- Master bedrom ble målt med ca 5 mm retnings avvik gjennom rommet.

Målingene er innenfor toleranskravet.

Radon

Beskrivelse

Radonmålinger er ikke foretatt, og det er heller ikke utført andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Det er ikke krav til radon måling hvis en skal bo i boligen selv. Men det kan
være en helsemessig gevinst å kontrollere og å ev utføre tiltak dersom det viser seg å være over anbefalt nivå.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Kryp uten tilgang til innspeksjon. Kryp kjellere er risiko konstruksjon som krever oppfølging.

Vurdering av avvik:
• Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren for å muliggjøre inspeksjon og jevnlig kontroll.

Konsekvensen av manglende tilkomst og inspeksjonsmulighet er økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende skader over tid.

Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere nærmere undersøkelser med bistand fra fagkyndig.
• Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen.
• Bedre ventilering må etableres for å sikre tilstrekkelig lufting av krypkjelleren, da utilstrekkelig ventilasjon øker risikoen for fuktproblemer, råte og soppdannelse i konstruksjonen.
Regelmessig oppfølging og inspeksjon anbefales, da krypkjellere generelt er risikokonstruksjoner med økt fare for skjulte skader.

Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren slik at tilstanden kan inspiseres nærmere.

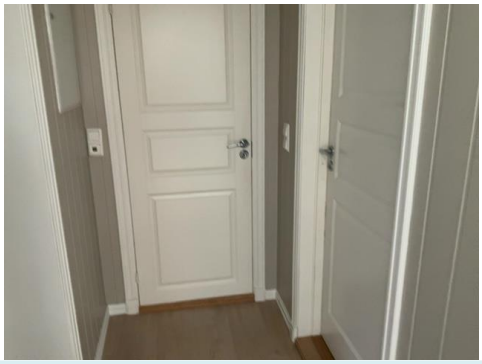
Manglende tilgang medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader over tid dersom forholdene ikke oppdages og utbedres.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige dører med malt dørblad og karm.
Innvendige dører er av nyere dato. Enkle justeringer må påregnes i trehus som er i bevegelse sommer og vinter.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med gulv varme bygget i 2022
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med vask på benkeplaten og speil over, dusj nisje med glassvegger og gulv montert toalett.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremvist kontrollerklæring på elektro og sjekkliste fra utførende murer/flislegger.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Storformat flis på vegg og malt mdf panel i himlingen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell til sluk i dusjnisje. Høydeforskjellen gjelder fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.
• Det bør vurderes om fliser med bom må utbedres eller skiftes ut, for å unngå at fliser løsner eller sprekker over tid. Dette kan føre til skader på underliggende konstruksjon og økt risiko for fuktskader dersom vann trenger inn.

Det ble registrert bom/hul lyd under flis men ingen tegn til sprekk i fuger.
Fugene er påført et lag Pattex fugepenn på enkelte fuger.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

Konsekvens/tiltak

• Membranen er limt fast til sluket uten bruk av klemring, og det er løsnet fra underlaget, noe som medfører at løsningen er utett. Dette bør utbedres av fagperson for å hindre vannlekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vanninntrengning og alvorlige skader på bygget.

Overgang mellom membran og sluk er ikke en preakseptert løsning og det er allerede løsnet fra sluket. påkostninger må påregnes .

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekk ut av vegg.

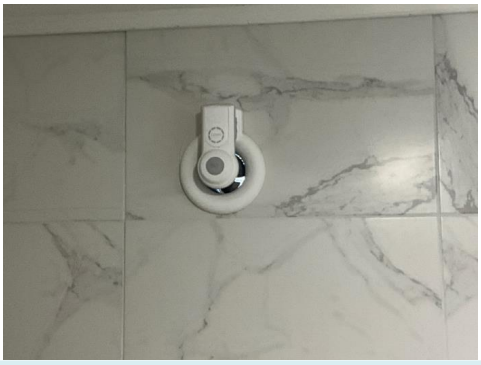
Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere tilluftsventil. Manglende tilluft medfører redusert ventilasjon og økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Manglende tilluft medfører at ventilasjonen ikke fungerer optimalt, noe som kan føre til opphopning av fukt og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusj nisjen står mot yttervegger det er derfor funnet annet sted å borre hull.
Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i bod vegg mot baderom så nærme nedfalls sonen som mulig var det under 7,4 % i svill.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea montert i 2018 malte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under- over og høy skap, med Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp micro, og kjøl/fryseskap.
Det er montert vann stoppe system under kjøkken vaske og komfyr vakt under kjøkken hetten.
Eier har malt frontene i 2026, alle bortsett fra overskapene.
Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder, noe justeringer o.l må kunne påregnes på kjøkken innredning.

Tilstandsrapport





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken hette over komfyr med avtrekk ut. Kjøkken viften bør renses for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør-system fra 2022 på baderommet, samt kobberrør på kjøkkenet og øvrige områder.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjonssystem består av å åpne vinduer og dører samt mekanisk avtrekk på baderommet.
Det er i dag andre krav til utskiftning av inneluft enn da bygget ble oppført.
Ventilasjonsløsningen har fungert tilfredsstillende ut fra dagens bruk.
Ved endret bruk kan dette endre seg.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er montert luft til luft varmepumpe.
Boligen varmes opp av elektrisk fyring.



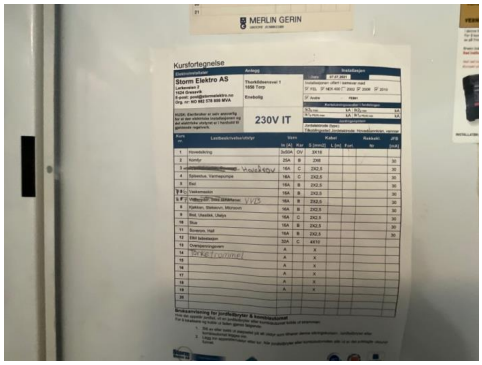
TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en 120 liters varmtvanns bereder på baderommet fra 2007.

Tilstandsrapport







Elektrisk anlegg

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

Moderne sikringskap bestående av automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA, hovedsikringer på 50 amp og 12 kurser i sikrings skapet. Det er montert el-bil lader på anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, redusert sikkerhet og fremtidige skader.

Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det alltid som et minimum innhente en el-kontroll fra det lokale el-tilsyn. (DLE)

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har slukkeutstyr og røykvarslere i henhold til forskrift.





TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det ble ikke observert noen tegn til at det er utført arbeider i forbindelse med drenering av hoved del.
Tilbygget del med synlig drens papp på grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
• Det bør etableres utvendig fuktsikring og drenering av grunnmuren ved kjeller/underetasje for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.
Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til fuktskader, muggdannelse og redusert levetid på bygget.

Hoved del med manglende drenering, granitt mur plassert direkte på terreng/fjell.
Det er ikke mulig å sjekke tilstand siden det ikke er tilgang til krypkjeller, nærmere undersøkelser må påregnes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur på hoved del med granitt stein plassert direkte på fjell/terreng.
Grunnmur i lett klinker blokker på tilbygget.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
• Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrenging og skader på bygget.

Det ble registrert sprekker i den eldste delen av grunnmur, utbedring må påregnes.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomtens terreng er forholdsvis flatt rundt boligen.
Det anbefales på generelt grunnlag å sørge for fall vekk fra grunnmuren.
Overflatevann må ledes hurtigst mulig vekk fra grunnmuren for å unngå vannpress mot grunnmur og ekstra belastning på dreneringen.
Manglende fall kan føre til vannansamlinger, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
Det bør ideelt være fall fra grunnmur og ut til ca. 3 meter fra grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, ideelt minimum 1:50 i en avstand på 3 meter fra muren. Dette vil redusere risikoen for vannansamlinger, fuktskader og forlenget belastning på dreneringen, samt bidra til økt levetid på konstruksjonen.

Overflate vann bør ledes bort fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendig vann og avløps ledningers alder og tilstand er ukjent.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke type og tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.
Konsekvensen av manglende kunnskap om ledningenes type og tilstand er økt usikkerhet rundt funksjon og levetid, noe som kan medføre risiko for plutselige skader, lekkasjer eller driftsproblemer.
• Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke type og tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.
Konsekvensen av manglende kunnskap om ledningenes type og tilstand er økt risiko for uforutsette skader, funksjonssvikt og behov for akutte utbedringer i fremtiden.

Tilstandsrapport

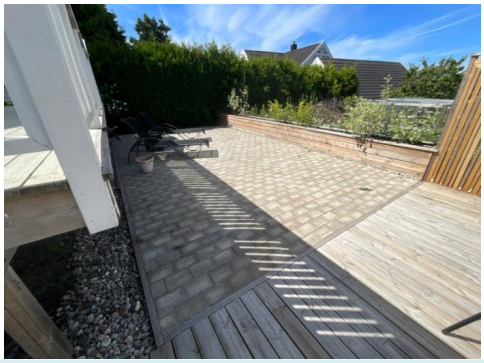
Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering eller rørinspeksjon av de utvendige vann- og avløpsledningene.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Ute arealene er opparbeidet etter overtagelse i 2021med gressplen, blomsterbedd og belegningstein.





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

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, redusert sikkerhet og fremtidige skader.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Oppstillingsplass til bil.

Byggeår
2003

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er ikke vurdert på samme måte som boligen, den er kun beskrevet uten tilstands vurdering.

Garasje bygget i 2003 med støpt gulv, yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning.
Saltak med w-tkstoler tekket med rupanel og pappshingel.
Malt vippe port.

Påkostninger må påregnes på garasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Uthus.



Anvendelse
Uthus til bod og lagring.

Byggeår
1909

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Uthuset er ikke vurdert på samme måte som boligen, den er kun beskrevet uten tilstands vurdering.

Uthus med ukjent alder antatt bygget samtidig med hoved huset støpt gulv, yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning.
Saltak tekket med rupanel papp lekter og takstein.

Påkostninger må påregnes på garasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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

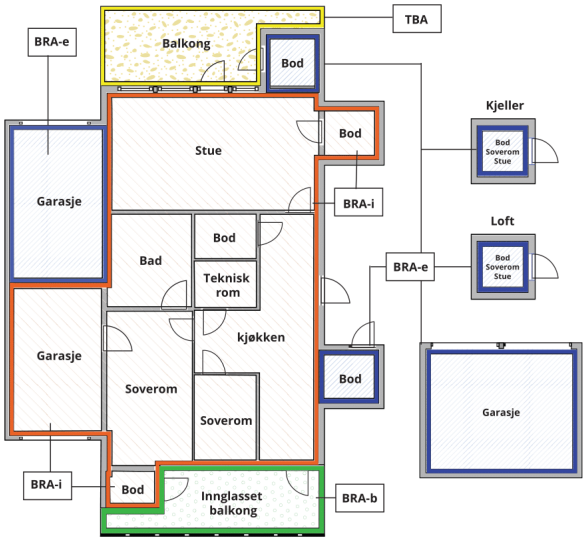
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	78			78	
SUM	**78**				
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, gang, bod, bad/vaskerom, soverom, kjøkken, stue		

Kommentar

Takhøyde ca 230 cm i kjøkken/spisestue. Ca 237 cm i stue. Litt nivåforskjell på gulv mellom kjøkken/spisestue og tilbygg vest.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er tegnet inn vegg mellom kjøkken og spisestue, denne er ikke satt opp, dør fra spisestue til stue er ikke satt opp.
Del av inntegnet bad endret til bod.
Ferdigattest er ikke fremvist, nærmere undersøkelser er påkrevet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det utført forskjellige arbeider de siste årene, se rapporten under bygningsdeler.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke søkt om rivning av teglsteins pipe.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger og ferdigattest er ikke fremvist, nærmere undersøkelser er påkrevet.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger og ferdigattest er ikke fremvist, nærmere undersøkelser er påkrevet.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
30.6.2026	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Eline Johanne Staxrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3107 FREDRIKSTAD	615	1	70	0	618.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse | **Festekontrakt** | **Neste justering** | **Utløpsdato**

Thorkildsens vei 1

Hjemmelshaver
Staxrud Eline Johanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Torp. Det er kort vei til dagligvarebutikker, skoler og treningssenter. Bussforbindelse til/fra Fredrikstad/Sarpsborg i nærheten. Ca. 3 km til diverse fasiliteter på Sellebakk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Parkering i garasje, samt på egen, gruset gårdsplass.
Festet tomt. Relativt flat, dels lett skrånende tomt, opparbeidet med plen, kirsebærtre og gruset gårdsplass. Nettinggjerde på to sider, i varierende
tilstand. Gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		5 500

Kommentar
Summen er antatt av takstmann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.07.2026	Egenerklæringen er gjennomgått av takstmann, det er ingen kommentarer til utfyllingen.	Gjennomgått	7	Nei

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Thorkildsens vei 1, 1658 TORP

02 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Thorkildsens vei 1	Thorkildsens vei 1	

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?

Sommer/Høst 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.

Har bodd i boligen siden overtagelse i 2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Staxrud, Eline Johanne

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

Noen sprekker/ porøse fuger, samt liten skade på en flis.

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**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Støp av gulv, nye varmekabler og annet elektrisk arbeid, membran, nytt rør-i-rørsystem (kun på bad) og avløp, flislegging og fuging. Deler av arbeidet ble utført av lærlinger under firmaets ansvar og oppfølging.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norén Maler og Byggtapetserfirma AS, Slevik Elektriske AS, Fredrikstad Rør AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Egeninnsats: montering av 48x48 lekter på eksisterende lekter/bærende konstruksjon for å etablere utforing til rørføring. Arbeidet innebar ikke inngrep i bærende konstruksjon. Øvrig arbeid utført av faglærte.

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

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**

2013

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Ukjent hvilke deler som er utført av faglærte. Arbeid på tak, yttervegger og vinduer er utført i perioden 2012–2016 før overtakelse (overtatt 2021), basert på prospekt og tidligere eiers opplysninger.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Tidligere eier opplyser egeninnsats i forbindelse med bygging/renovering av bolig. Det er ikke kjent hvilke konkrete arbeider dette omfatter eller hvilke deler som eventuelt er utført ufaglært.

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt ny kurs til vaskemaskin. Lagt ny kurs til tørketrommel. Lagt ny kurs til VVB.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Slevik Elektriske AS

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

Vannrør frøs vinteren 23/24 (lavest målt temperatur -23,3 grader). Dette har blitt utbedret ved å etterisolere fra utsiden. Ingen frost i etterkant (lavest temperatur målt vinter 25/26 var -23,1 grader).

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**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

I forbindelse med oppussing av bad ble det installert rør-i-rør-system for vanninstallasjonene på badet. Eksisterende vannrør fra kjøkken til bad ble ikke skiftet ut, men er tilkoblet det nye rør-i-rør-systemet

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fredrikstad Rør AS

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Pipe/ildsted er fjernet. Tiltaket er utført av tidligere eier, og jeg har ikke nærmere kjennskap til detaljene rundt utførelsen.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det er observert mus på loftet ved én anledning. Det er satt opp musefeller og ultralydskremmer. Det er ikke observert skadedyr i etterkant.

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Opplysninger fra tidligere eier, arbeid utført i perioden 2012-2021: Ny inngangsdør. Renovering utvendig og innvendig. Nye overflater innvendig i alle rom.
Bjelkelag åpnet og isolert på nytt, opprettet og lagt nye gulv. Gulv i gang ikke rettet opp. Utbedret dårlige deler av bjelkelag. Nytt elanlegg (Lagt opp av tidligere eier med hjelp av elektriker). Revet teglsteinspien. Installert varmepumpe. Kledd om huset. Etterisolert utvendig og innvendig på eldste del av huset. Ny veranda (ikke byggemeldt). Lagt om yttertaket. Nye vinduer. Lagt opp nytt rør/vann til kjøkken. Installert utekran. Installert lader for el-bil.

Alle opplysninger er hentet fra prospekt fra 2021.

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Moderniseringer og påkostninger:
2021-2026: Malt alle overflater/vegger innvendig.
2022-2025: Opparbeidet hage med ulike soner, beplantning og gjerde.
2023: Nytt laminatgulv på soverom, stue og kjøkken.
2024: Malt fasade
2026: Kjøkkeninnredning malt og foliert

Annet:
Gulvet i garasje/utehus er i dårlig stand, men fungerer til dagens bruk. Det bør påregnes vedlikehold eller utbedring.

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 86520620

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Eline Johanne Staxrud	**2026-07-02**

Identification

Eline Johanne Staxrud

Signicat

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

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 615 Bnr.: 1 Fnr.: 70 Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Thorkildsens vei 1
Gatenr:	63100
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1658 TORP
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:26.06.2026 kl. 10.57

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett	
2021/1318564-1/200	OVERDRAGELSE AV
21.10.2021 21:00	FESTERETT MED BYGNING
	VEDERLAG: NOK
	Omsetningstype: Fritt salg
	STAXRUD ELINE JOHANNE
	F.NR:

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i festerett:
1909/800109-2/86 07.12.1909 FESTEKONTRAKT - VILKÅR

	GJELDER FESTE Festetid: 50 år ÅRLIG AVGIFT NOK 17 LEIETIDEN FORLENGET I 50 ÅR FRA 20 08 1959 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2002/17217-1/86 20.12.2002	** NYE VILKÅR Bestemmelse om forlengelse på nye vilkår.
2009/706657-1/200 23.09.2009	** NYE VILKÅR - FESTE Årlig festeavgift: NOK 10 271 Bestemmelser om regulering av leien Bestemmelser om forlengelse
2023/829784-1/200 04.08.2023 05:03	PANTEDOKUMENT GJELDER FESTE Beløp: NOK Panthaver: KLP BANKEN AS ORG.NR: 993 821 837 Panthaver: KLP BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 912 719 634 ELEKTRONISK INNSENDT
2024/1092848-1/200 13.02.2024 12:04	** MASSETRANSPORT FRA: KLP BANKEN AS ORG.NR: 993 821 837 TIL: KLP BANKEN AS ORG.NR: 993 821 837 TIL: KLP BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 912 719 634 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2020/1381009-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 615 BNR: 1 FNR: 70
2024/3938-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 615 BNR: 1 FNR: 70

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Tillegg til Festekontrakt

Festekontrakt for gnr 615 bnr 1 fnr 70 i Fredrikstad kommune
tinglyst 7 desember 1909.

Forrige kontrakt utløp den 20. august 2009.

Ovennevnte festekontrakt forlenges inntil festeren sier opp festet eller tomta blir innløst jfr §7 i gjeldende Lov om tomtefeste.

Kontrakten forlenges med følgende tillegg/endringer:

Ny festeavgift er kr. 10.271,50 pr år med virkning fra 20.6.2010.

Bestemmelser om regulering:
Festeavgiften reguleres som før hvert 10 år - første gang 20.6.2019.

Festeavgiften reguleres etter bestemmelsene i den til en hver tid gjeldende Lov om tomtefeste. Dersom loven gir adgang til det, skal regulering av festeavgiften gjøres med grunnlag i tomteverdien på reguleringstidspunktet.

Torp, 8.9.2009

Grunneier

Johan M. Torp
Fnr. 301161[redacted]

Fester

Espen Helgesen
Fnr. 150573[redacted]

Doknr: 706657 Tinglyst: 23.09.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

70

Thorkildsens A

Haanedsthinget den 7de December 1909 599

87. Thl. Leiekontrakt. Stempel-Tarif No 1. 25 øre.

cfr. 2 Eskilsen 60.

Jeg undertegnede Martha Larsen Torp eier af gaarden Torpsnordre gaards no 15 brugs no 1 i Borge herred, erkjender herved og vilkaarliggjør, at Thorvald Leiekontrakt A-markedsplads af min eiendom til Ole Kristian Andreassen. Markedspladsens grænser begynder sin begyndelse i dettes nordøstre hjørne mod Thorvald Larsens eiendom i øst og mod en privatkjørevei i nord, følger saa denne kjørevei 36m. i vestlig retning, derfra 23m. i sydlig retning, derfra 50m. i østlig retning til Thorvald Larsens eiendom og saa følgende denne 20m. i nordlig retning til udgangspunktet. Dette markedsplads overdrages leieren til benyttelse efter ønske, dog uten ret til at holde fade markedsplatsen bemyndiget eller bebygges af andre, og har han selv heller ikke lov til at opføre mere end et vaaningshus med bryggerhus og fornødne udhuse. Indhegning af markedsplatsen bekostes af leieren. Istedfor af dette markedsplads, betaler leieren og senere eier af de derpaa opførte huse. 30 kroner kroner aarlig, saaledes Kr. 15.00 20de juni og Kr. 15, 20de December hvert aar til mig og senere eiere af gaarden. De paa dette markedsplads opførte huse der skulde maa holdes assurerede, maa ikke nedrives eller bortflyttes, men forbliver staaende paa tomten, som pant for afgiftens rigtige betaling, samme ret forbeholdes i assurancesummen i tilfælde ildebrand indtil nytthus atter er opført og da i dette. Dersom afgiften ikke betales i rette tid har grundeieren ret til uden lovmaal og dom, at kalde husene med tomteret til offentlig auktion, for derved at søge sig skadesløst betalt baade sum og muligens paaløpende omkostninger. Denne kontrakt er bindende for begge parter i en tid af 50 aar, dog saaledes, at naar 50 aar er forløbne kan leieren faa kontrakten fornyet paa atter 50 aar uden forhøielse i afgiften. Jeg Martha Larsen erklærer herved at jeg viger min prioritet

600 Maanedsthing Nr. den 7de Decemb. 1909

for muligens laant i Hegnsthelebanken saaledes, at jeg har forsk pant efter navnte bank. Torp i Borge den 26de august 1909. Som eier: Marthe Larsen, Torp. Som leier: Ole Christian Andreasen. Til vikkerlighed: L. Torp. Hjalmar E. Torp.

16 mO

82. Thl. Leiekandskakt. Skempel-Tarif cfr. l. 25 øre. Jeg undertegnede Marthe Larsen, Torp eier af gaarden Torp nordre gaards no. 16 bruks no. 1 i Borge herred og vilkerliggjør, at have kontrakt. Et markstykke af min eiendom til Ole Kristian Andreassen. Markstykket har følgende storelse og ligger grandsen sin begrendelse i markstykkets nordøstre hjørne mod Albert Olsens kamt i nord og hovedveien i øst følger saa Albert Olsens kamt 34 m. i nordlig retning hvor den støder mod Ole Bergs kamt, derfra 30,5 m. i sydlig retning til hjørnet, derfra følgende denne vei 36 m. i østlig retning til hovedveien og saa følgende hovedveien 20,5 m. i nordlig retning til utgangspunktet. Dette markstykke overdrages herved til kjøpesummen

Jonas Strand Mikalsen

Fra: Johan Torp <jm.torp@hotmail.com>
Sendt: fredag 26. juni 2026 13:57
Til: Jonas Strand Mikalsen
Emne: Sv: Bestilling av informasjon/ 192260081/ Thorkildsens vei 1
Vedlegg: 615-1-070 -kontrakt s1.jpg; 615-1-070 kontrakt s2.jpg

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Flagget

Hei.
Se opplysninger under.
Festekontrakten er fra 1909, og min kopi er på A3-ark. Jeg har ikke så stor skanner. Jeg sender bilder - mulig det er godt nok.
Hvis ikke finner du den på digitalarkivet som nr 81 på Månedstinget den 7. desember 1909, side 599-600, eller via grunnboka på den referansen som står der.
Merk at den har klausul mot at andre enn fester kan benytte tomta - dvs ikke tillatt med utleie av hele eller deler av bygningsmassen.
Hvis det er aktuelt, kan det løses med en tilleggsavtale til festekontrakten.

Hilsen
Johan M. Torp

Fra: Jonas Strand Mikalsen <jonas.strand.mikalsen@stavlund.no>
Sendt: fredag 26. juni 2026 11:04
Til: jm.torp@hotmail.com <jm.torp@hotmail.com>
Emne: Bestilling av informasjon/ 192260081/ Thorkildsens vei 1

Festeavtale på Thorkildsens vei 1, 615/1/70/0 i Fredrikstad kommune - 192260081

Vi har mottatt salgsoppdrag på ovennevnte eiendom tilhørende:
Selger: Eline Johanne Staxrud.

I forbindelse med utarbeidelse av salgsoppgave er vi i medhold av Lov om eiendomsmegling pålagt å innhente og kontrollere vesentlig informasjon om boligen som skal selges.

Vi ber i den forbindelse om følgende opplysninger vedr. festeavtalen:

Festeavgift for inneværende år	Kr. 12 687,-
Festeavgift faktureres pr. Innbetales ukrevet innen hvert års 20. juni (Måned/Kvartal/Halvår/år)	
Faktureres festeavgiften forskudds- eller etterskuddsvis? Forskuddsvis	
Når skal festeavgiften reguleres neste gang? 2029	
Når ble festeavgiften regulert sist?2019	
Festeavgiften er regulert iht.: KPI	

Vennligst spesifiser hvilken regulering som ble benyttet (KPI eller markedsverdi ev. annen regulering)	
Har grunneier rett til å oppjustere festeavgiften ved eierskifte? Nei **Hvis ja, hva blir ny festeavgift?**	
Er det mulighet til/gitt tilbud om innløsning av tomten? Det er mulighet **Hvis ja, til hvilken pris?** Markedsverdi	
Er det bestemmelser om forkjøpsrett i festekontrakten? Nei **Hvis ja, kan det være aktuelt å benytte seg av denne forkjøpsretten?**	
Er nåværende fester ajour med innbetaling av festeavgift? Ja	
Hvis nei, hvilket beløp er utestående?	Kr
Hvilket kontonummer skal festeavgiften settes inn på?	
Ev. andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten?	
Har grunneier rett til å kreve eierskiftegebyr ved overdragelser? **Eierskiftegebyr** kr 900 **Kontonummer for betaling?** 11500530571	
Kontaktinformasjon ved restansesjekk ved overtagelse av festetomten	Navn Johan Torp Tlf 91881404 E-post: jm.torp@hotmail.com
Foreligger det andre avtaler enn den tinglyste festekontrakten? Ikke som jeg kjenner til	
Kreves det samtykke til overdragelse fra grunneier? Nei	
Ved krav til samtykke, har grunneier BankID for e-signaturer på skjøtet?	

Vi ber også om å få oversendt kopi av gjeldende festekontrakt og eventuelle andre viktige avtaler.

Opplysningene bes returnert snarest mulig, gjerne på e-post til undertegnede. Så snart eiendommen er solgt vil du bli orientert om ny eier.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
STAVLUND AS

Jonas Strand Mikalsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Mobil: +47 94 16 90 89
E-post: jonas.strand.mikalsen@stavlund.no

Eiendomsstatus, ordre 9313438

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 615	**Bnr:** 1	**Fnr:** 70	**Snr:** 0
Adresse:	Thorkildsens vei 1, 1658 TORP		
Areal matrikkelenhet:	618.8 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner:	**Vedtatt:**	**Formål:** **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

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

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 26.06.2026

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Thorkildsens vei 1, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 615/1/70/0

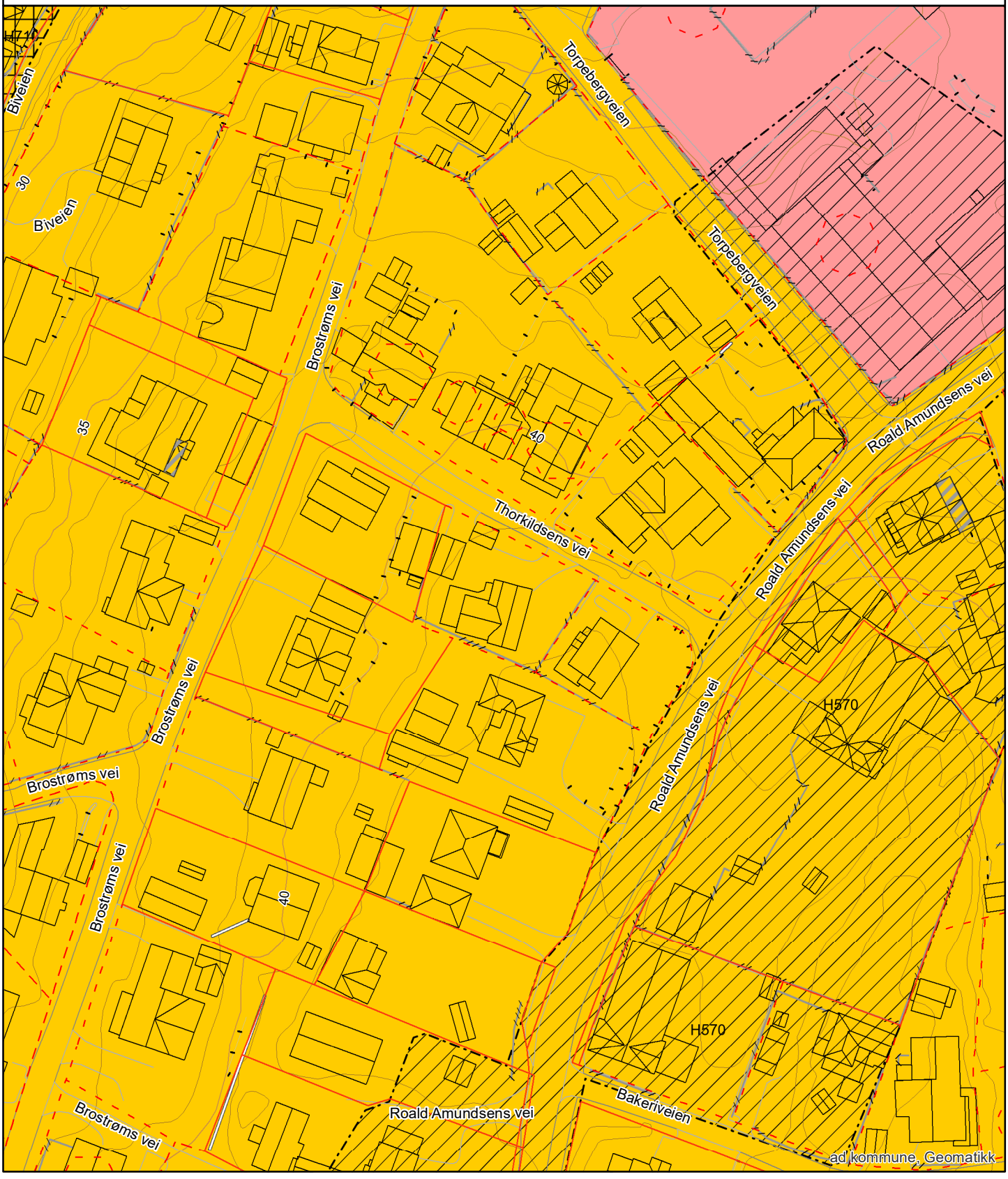
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-26

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.



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Thorkildsens vei 1, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 615/1/70/0

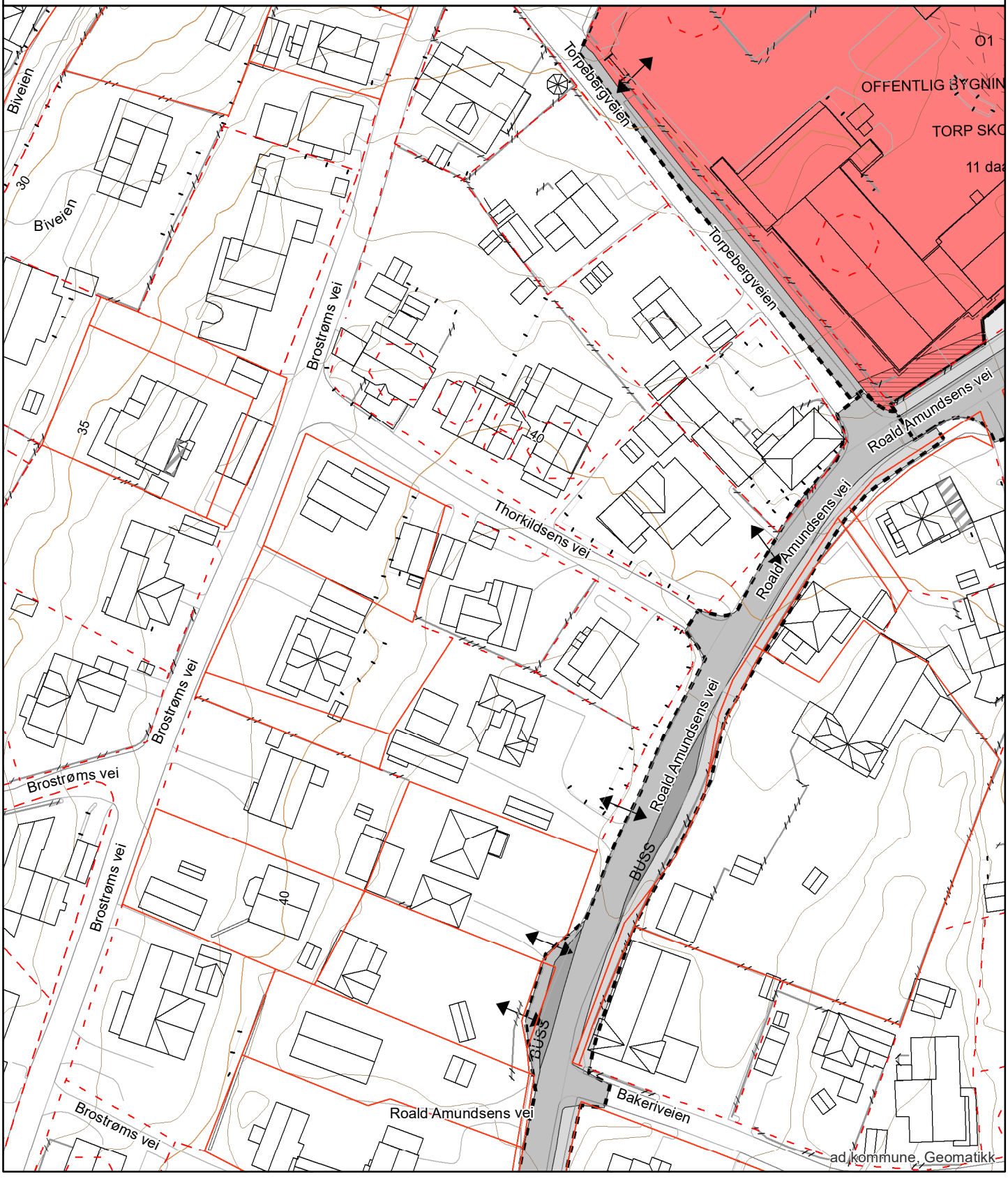
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-26

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 615/1/70/0

Eierrepresentant: Staxrud Eline Johanne

Regningsmottaker: Staxrud Eline Johanne

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	615	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1	Oppgitt areal	600 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	70	Beregnet areal	618,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Thorkildsens vei 1	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
	1658 TORP	Grunnkrets	Torp mellem	Valgkrets	Sellebakk

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
146872654	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		55

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
STAXRUD ELINE JOHANNE	Thorkildsens vei 1	1658 TORP	1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.10.2026	1/1	0	kr 3 919,00
60	ESkatt Bolig	1 249 100,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 3 997,00
4260	VANN - BOLIG	100,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 1 443,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	100,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 4 380,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 834,00

kr 17 816,00

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,30.06.2026

Til informasjon!

Eiendom: 615/1/70 Thorkildsensvei 1

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 06. juli 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 615 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 70 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Thorkildsens vei 1, 1658 TORP

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 26.6.2026

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

Eiendomsrapport for 615 / 1 / 70 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Thorkildsens vei 1, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 615/1/70/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-06-26

N

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



ad kommune, Geomatikk

Grunnkart

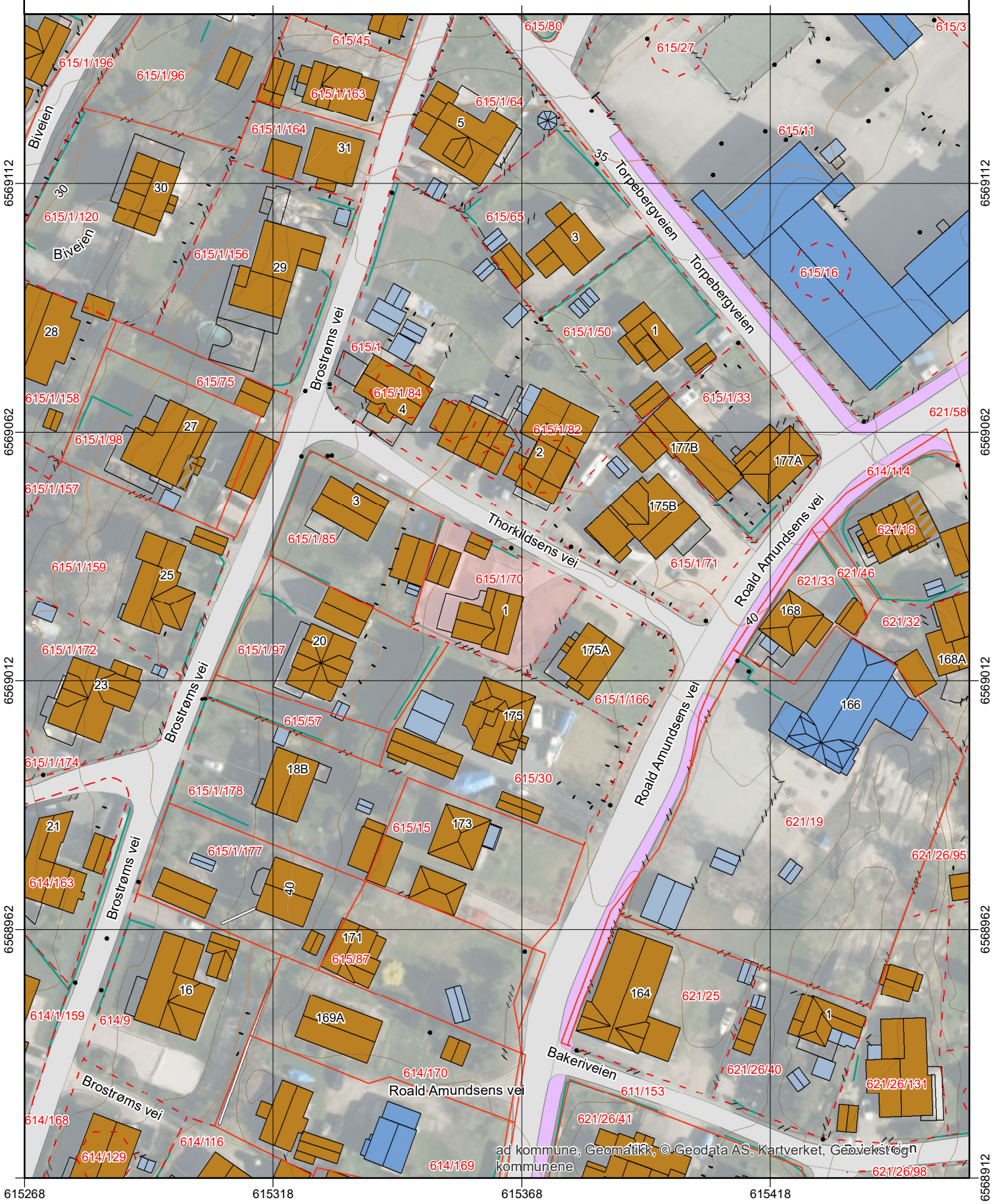
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Thorkildsens vei 1, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 615/1/70/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-26

N

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



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

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Thorkildsens vei 1, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 615/1/70/0

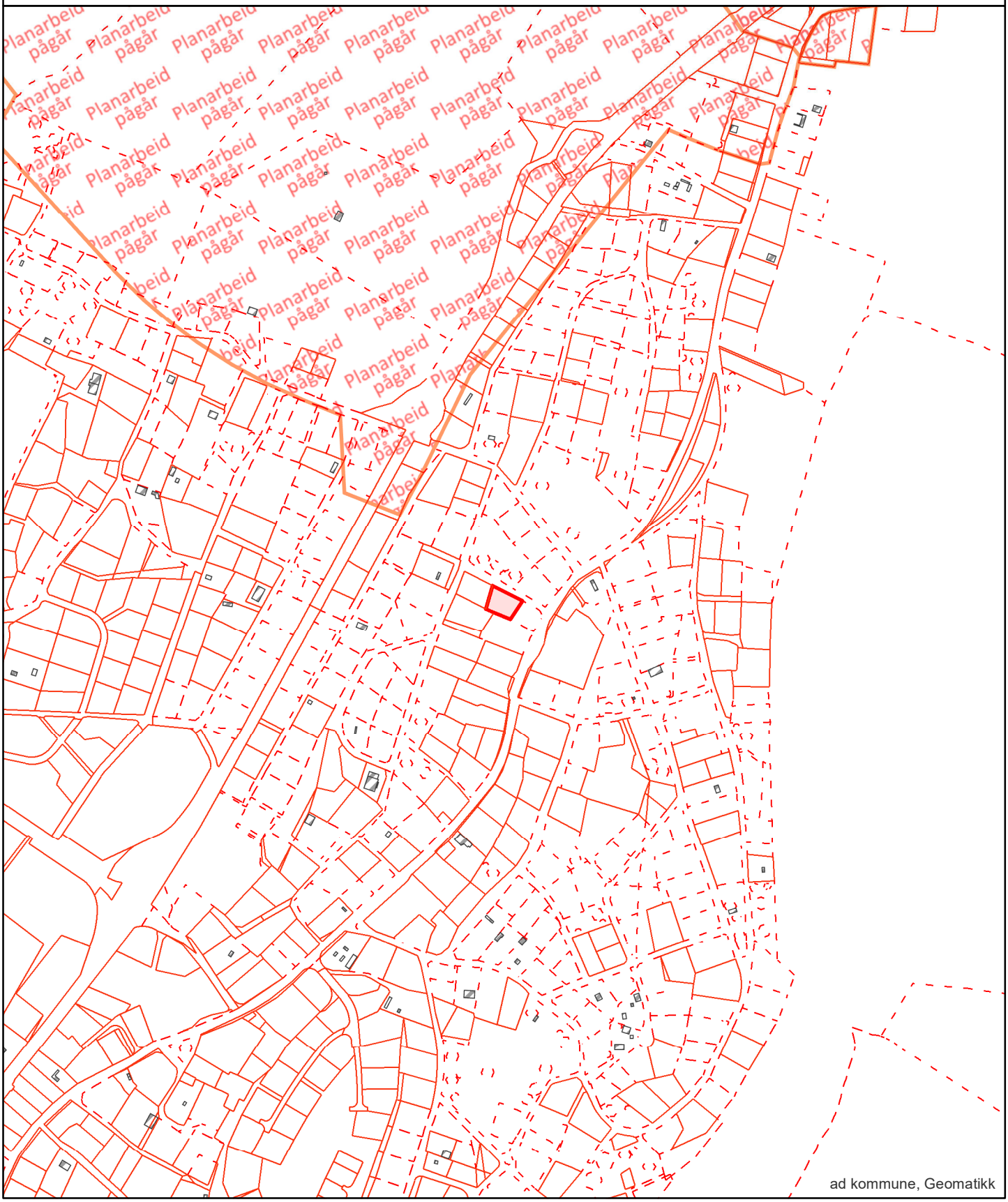
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-06-26

N

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

Planident:
Plannavn:

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



ad kommune, Geomatikk

Oversiktskart

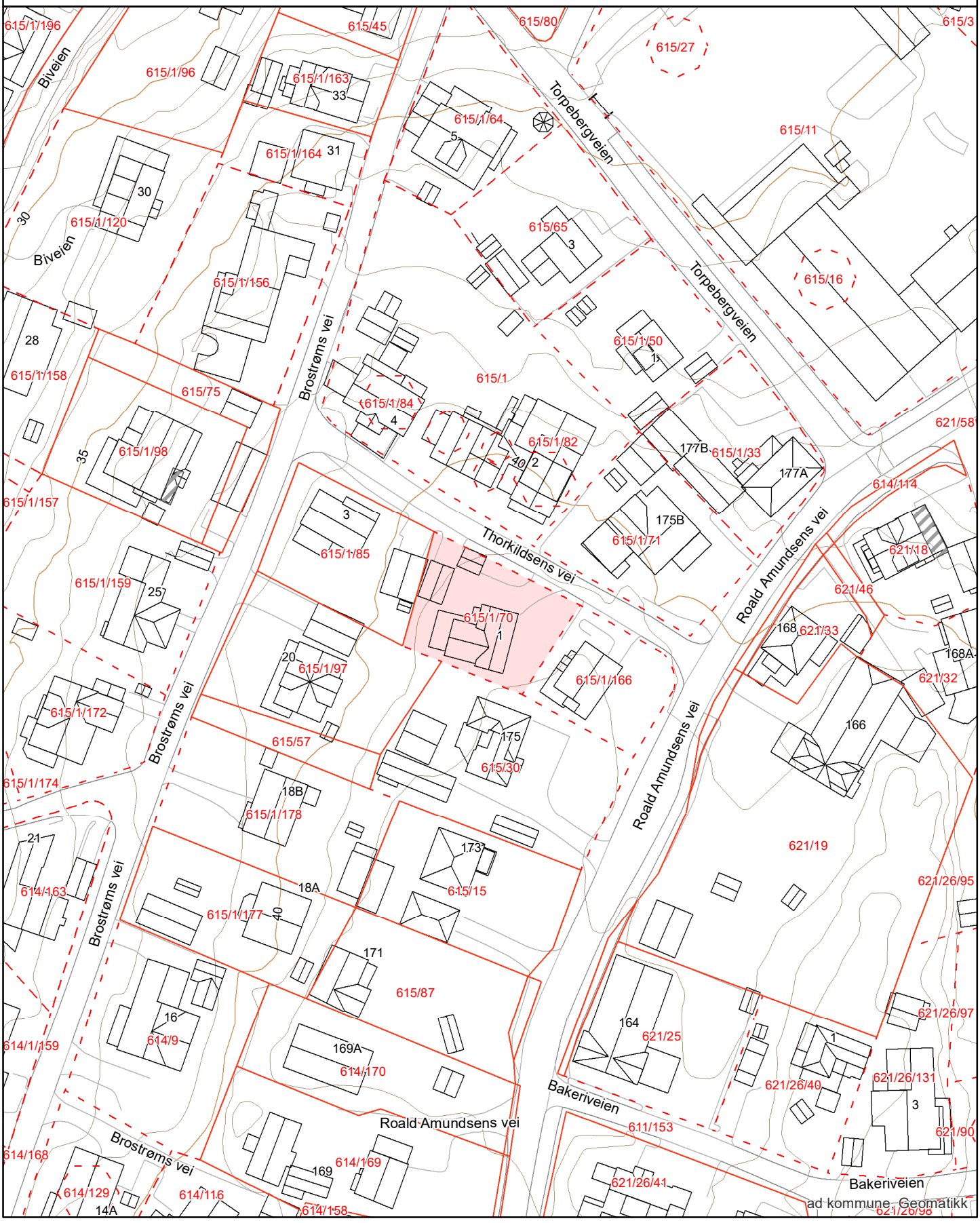
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Thorkildsens vei 1, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 615/1/70/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-26

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Thorkildsens vei 1, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 615/1/70/0

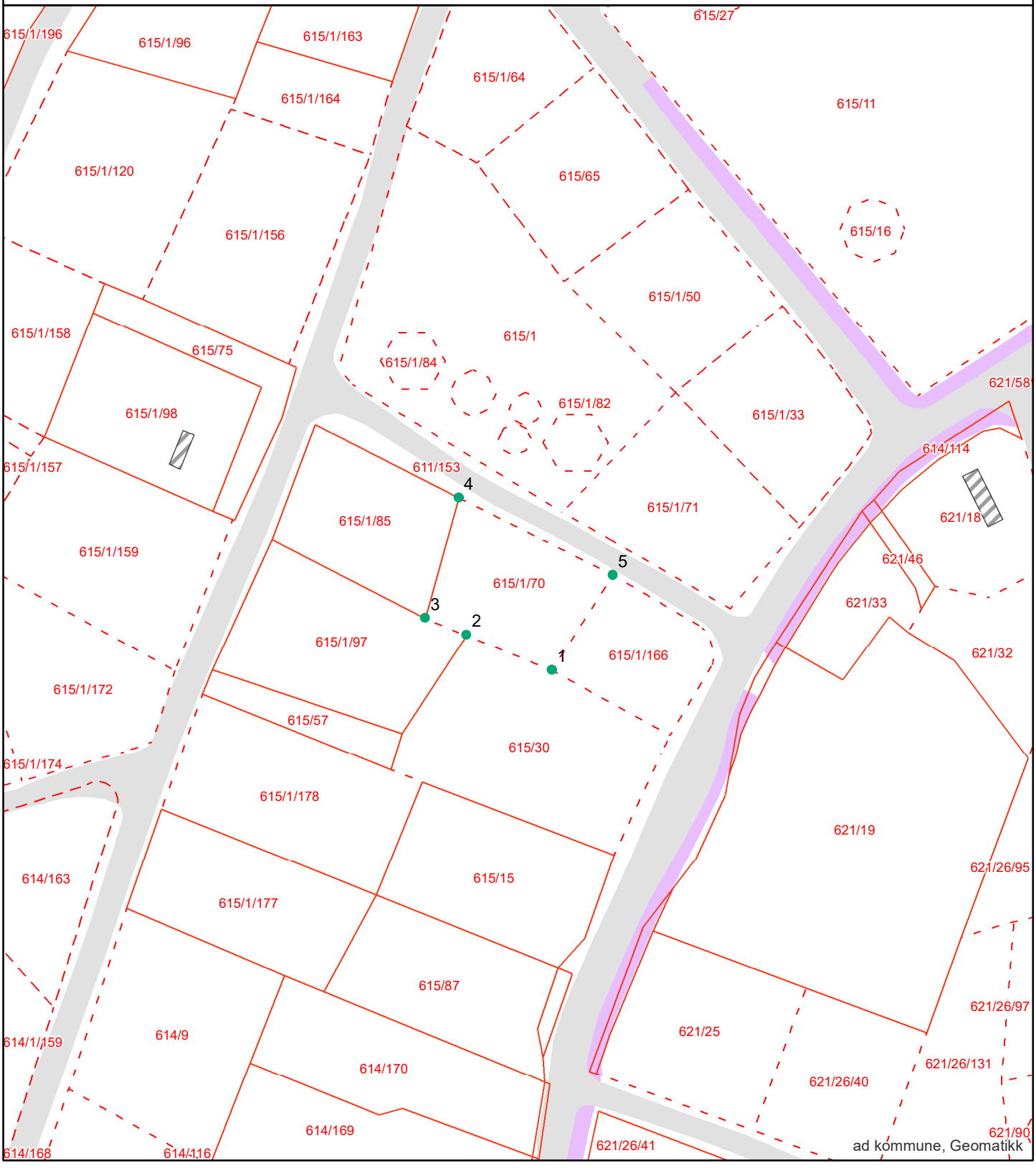
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-26

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 : 26.6.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6569013.02922	615368.686735	Ikke spesifisert	17.03	Ukjent		Annet	200	0
2	6569019.45528	615352.932316	Ikke spesifisert	8.22	Kamjern		Totalstasjon	14	0
3	6569022.57222	615345.324717	Ikke spesifisert	23.05	Rør		Totalstasjon	14	0
4	6569044.76542	615351.480702	Mur	31.88	Annen detalj		Totalstasjon	14	0
5	6569030.5388	615379.992426	Ikke spesifisert	20.85	Ukjent		Annet	200	0

Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-615/1/70

Bruksnavn		Beregnet areal	618.8
Etablert dato	07.12.1909	Historisk oppgitt areal	600.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
JOHAN MAGNUS TORP	30116149768	H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1
ELINE JOHANNE STAXRUD	22129640220	F - Fester	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	14.02.2014	14.02.2014		
AF - Annen forretningstype	14.02.2014	14.02.2014		
AF - Annen forretningstype	12.12.2012	12.12.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	23.07.2002	618.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
23063425	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
146872654	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146872662	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 23063425: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	25.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	25.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	29.04.2003	07.05.2003
IG - Igangsettingstillatelse	04.09.2003	10.01.2007

TB - Tatt i bruk	04.09.2003	10.01.2007

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	25.0	25.0	0.0

Bygning 146872654: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	55.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	55.0
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	55.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	55.0	0.0	55.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
146872654-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	3.0	0.0	3.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Bygningsendringer

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	29.04.2003	07.05.2003
IG - Igangsettingstillatelse	29.04.2003	10.01.2007
TB - Tatt i bruk	29.04.2003	10.01.2007

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
146872654-2	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	30.7	0.0	30.7	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	06.07.2012	01.08.2012
IG - Igangsettingstillatelse	06.07.2012	01.08.2012

Bygning 146872662: 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
Thorkildsens vei	1		1658 TORP

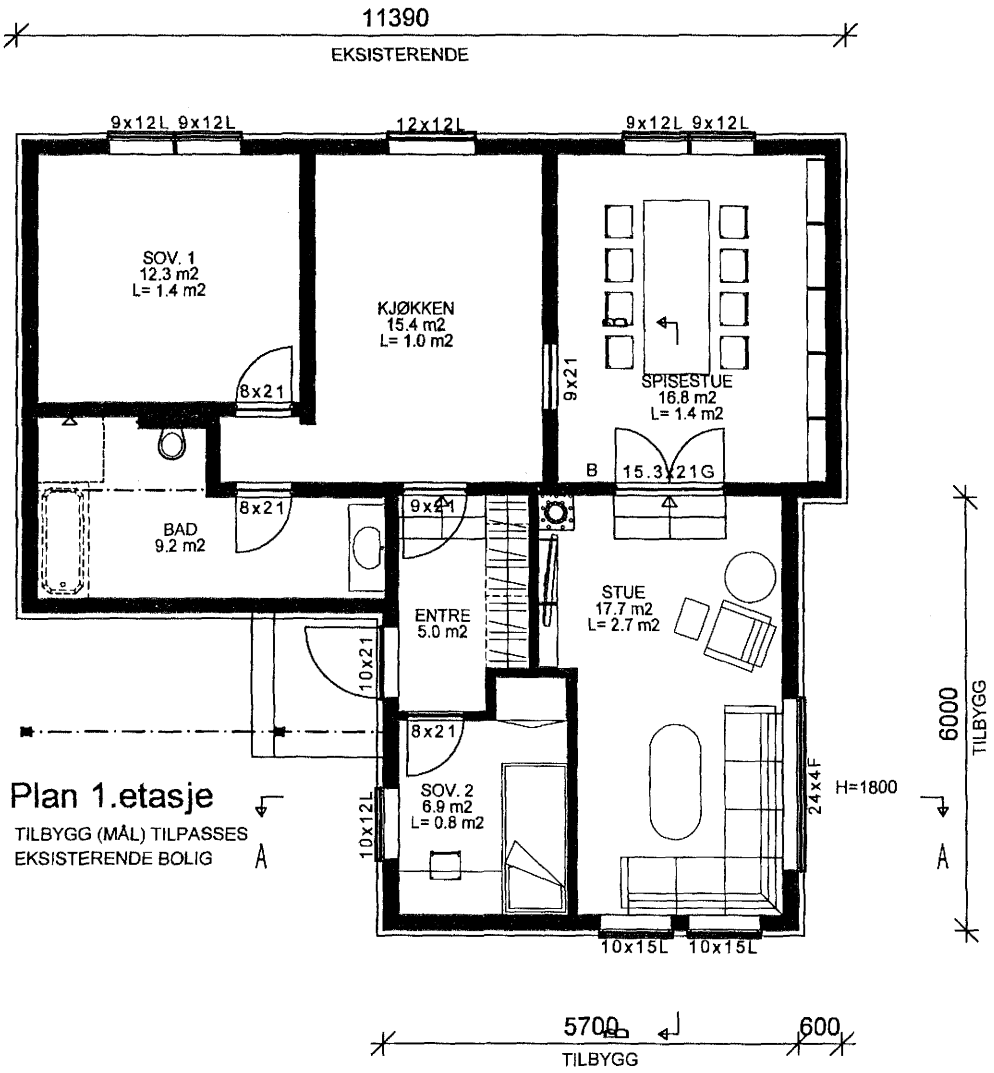
FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

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

I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Med hilsen Geomatikk

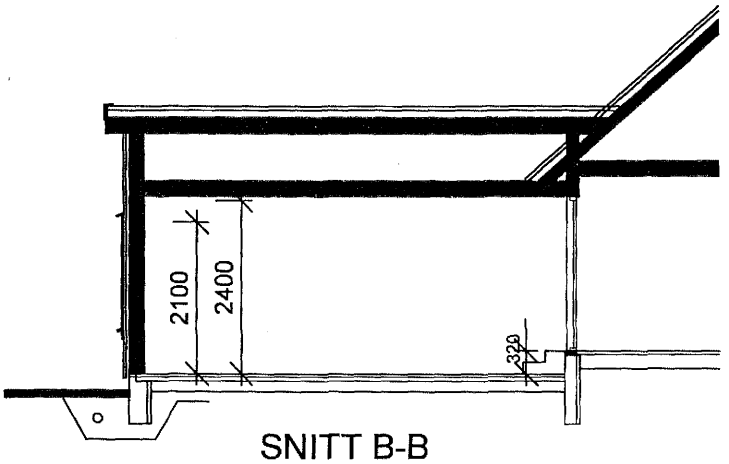


Plan 1.etasje

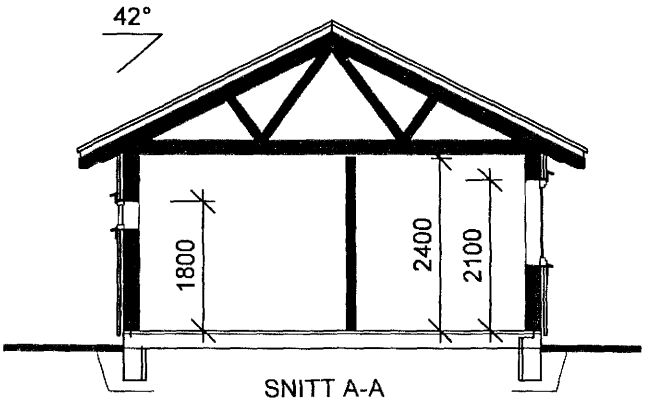
TILBYGG (MÅL) TILPASSES EKSISTERENDE BOLIG

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	Elisabeth Hansen	MÅL: 1:100	DATO 09.02.12
BYGGEPLASS:	Thorkildsensvei 1, 1658 Torp,	KONTROLLERT:	
KOMMUNE:	615/1/70.	PROSJEKT:	hg-985-ny1
Bygningstegner HEIDI GUDIM		TEGN. TYPE: Plan - Snitt	TEGN. NR.: 100
		ARKITEKT: Heidi Gudim	Bygningstegner HEIDI GUDIM HALVDAN SVARTESVEI 6 1639 GAMLE FREDRIKSTAD 95904660, hg@bygningstegner.no

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA HEIDI GUDIM

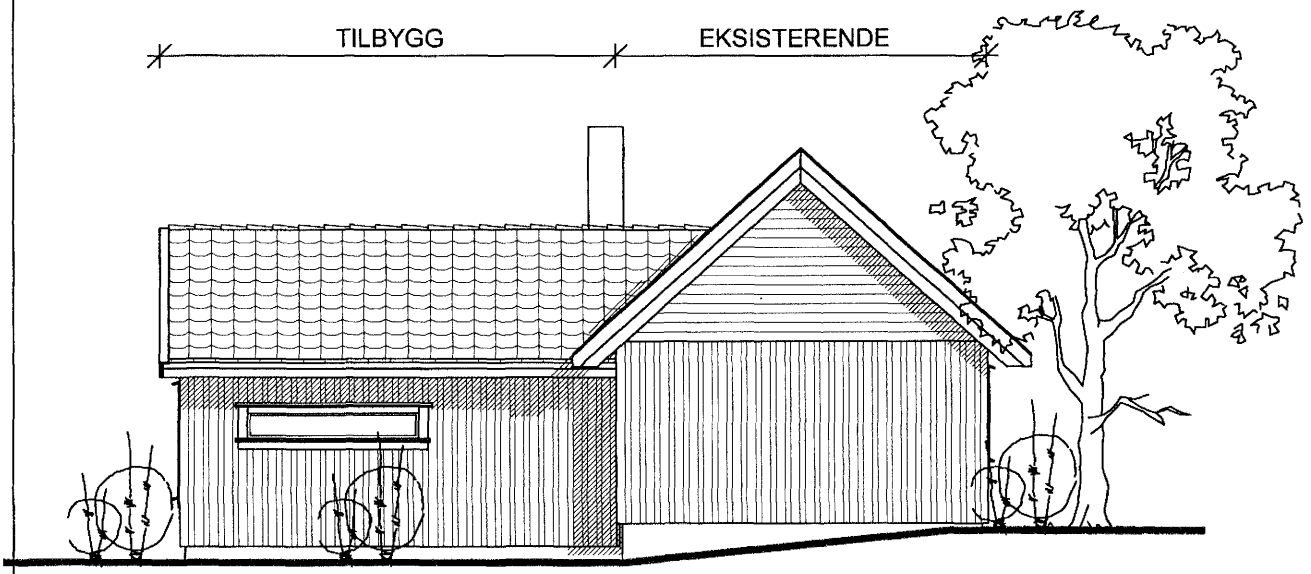


SNITT B-B

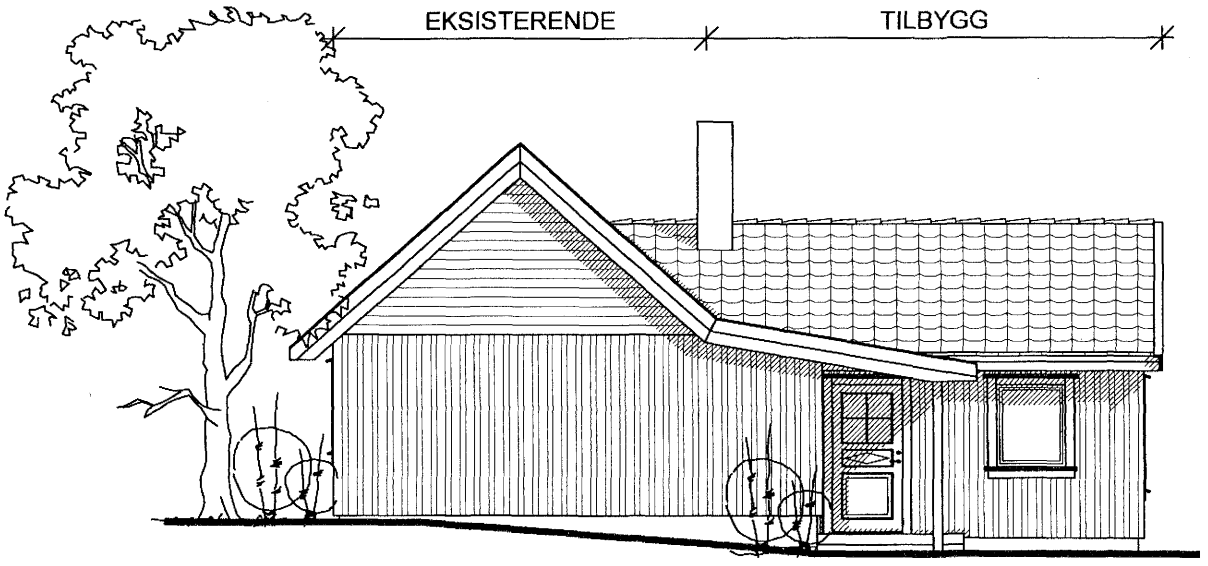


SNITT A-A

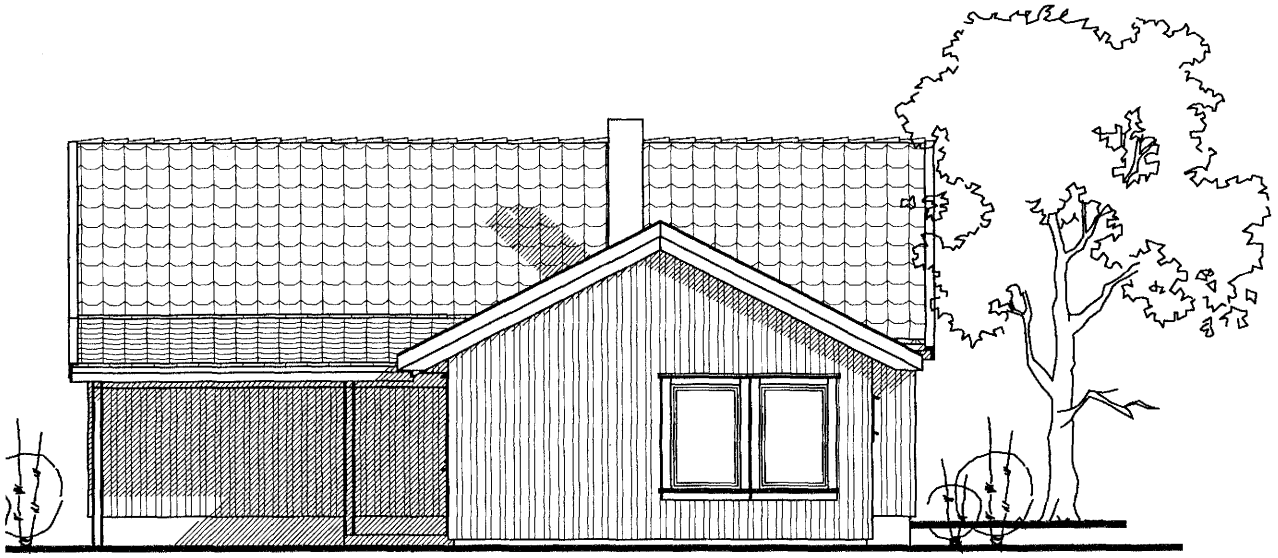
BRA TOTAL= 88,7 m2
BRA TILBYGG= 30,7 m2
BYA TOTAL= 109,1 m2



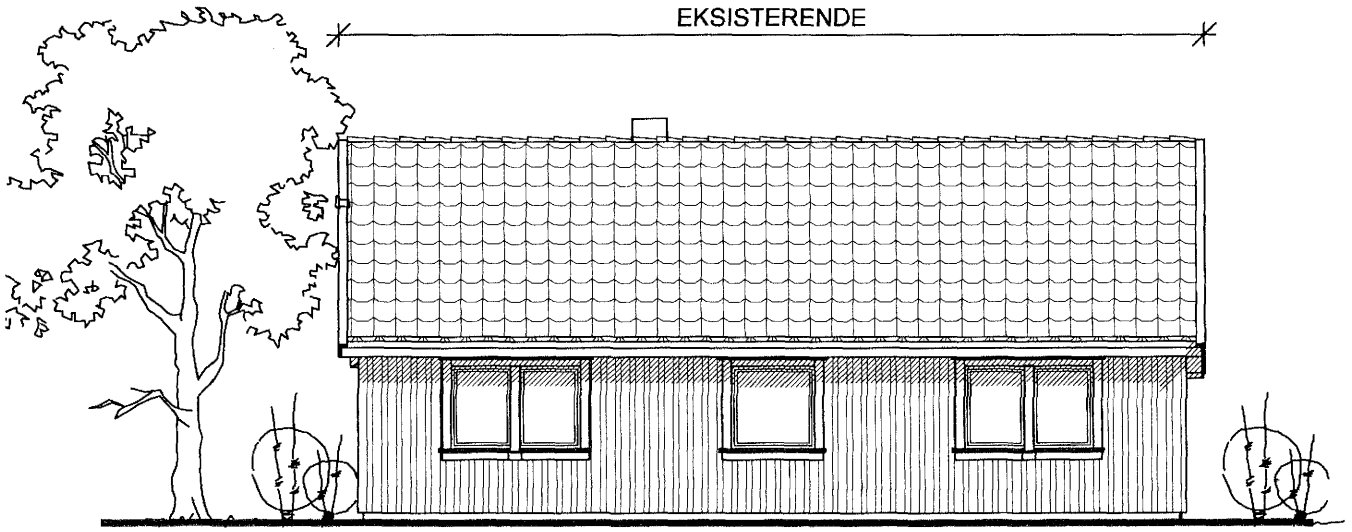
FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



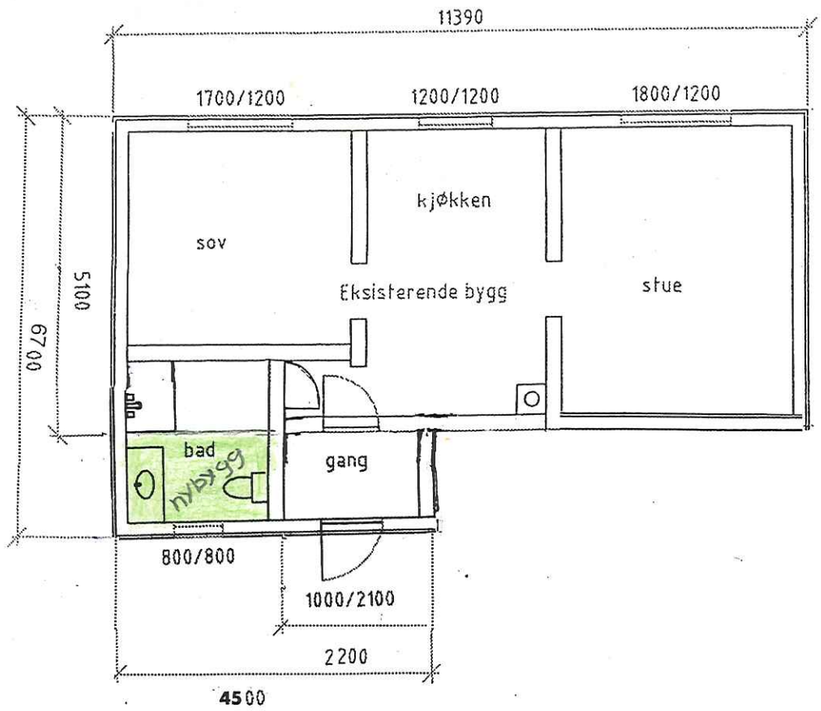
FASADE MOT VEST

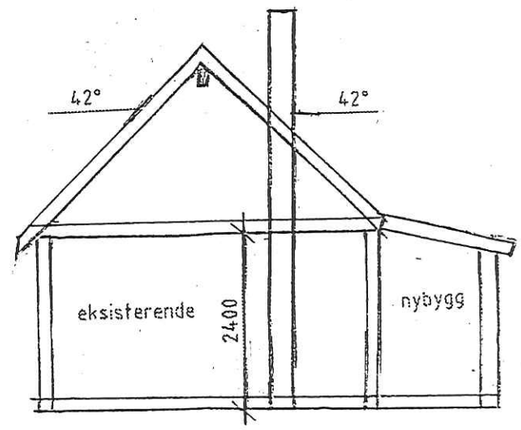


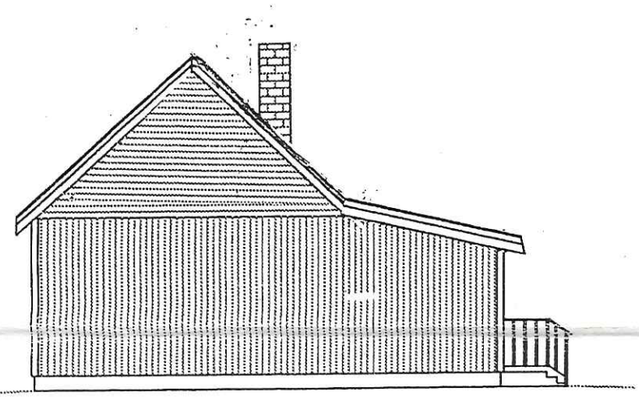
FASADE MOT ØST

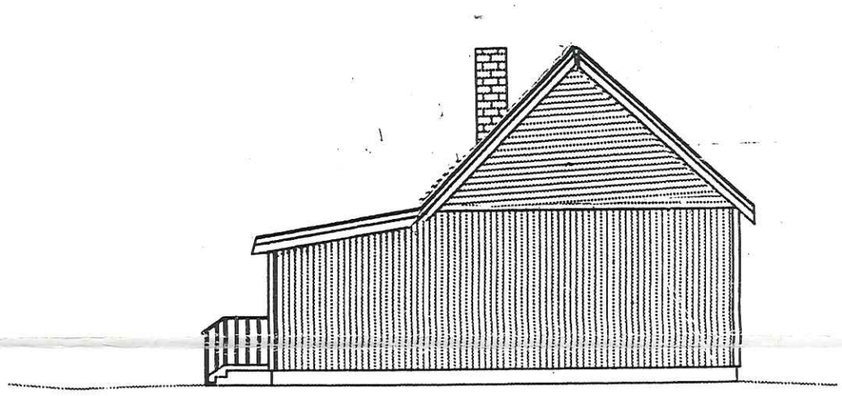
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	Elisabeth Hansen	MÅL: 1:100	DATO 09.02.12
BYGGEPLASS:	Thorkildsensvei 1, 1658 Torp,	KONTROLLERT:	
KOMMUNE:	615/1/70.	PROSJEKT:	hg-985-ny1
Bygningstegner HEIDI GUDIM	TEGN. TYPE: Fasader	TEGN. NR.:	101
	ARKITEKT: Heidi Gudim	Bygningstegner HEIDI GUDIM HALVDAN SVARTESVEI 6 1639 GAMLE FREDRIKSTAD 95904660, hg@bygningstegner.no	

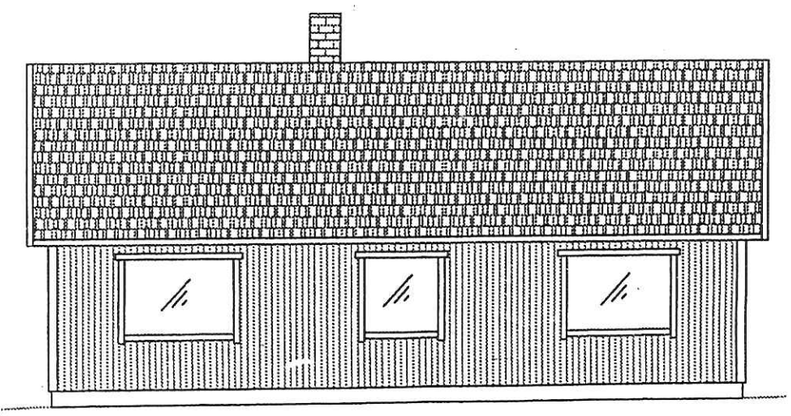
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA HEIDI GUDIM

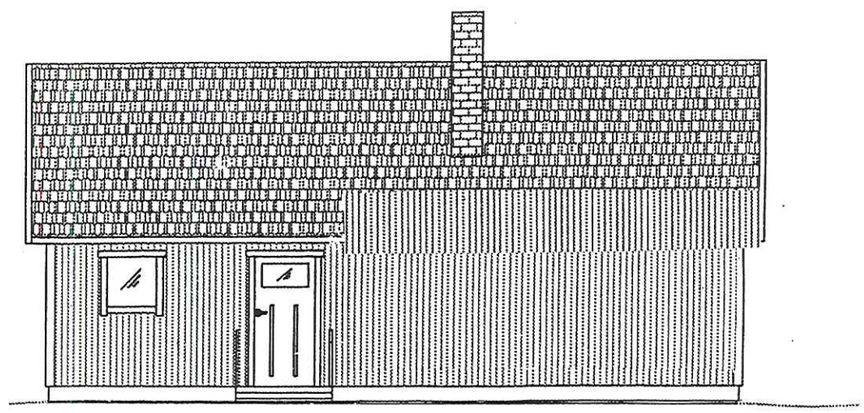












		Tittel/Navn			Artikkel nr./Referanse	
Tegnet av:		Sjekket av: XXX	Godkjent av: XXX	filnavn: XXX	Dato 18.03.03	Skala: 1:100
Tiltakshaver		PLAN/SNITT/FASADE.TEGNING				
		TEGNINGSNR:			.	.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
03/620	29.04.03

enova

Energiattest



Adresse **Thorkildsens vei 1, 1658 TORP**	
Dato for energimerking **04.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-319854**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **146872654**
Gårdsnummer **615**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1909**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **94,7 m²**	Oppvarmet bruksareal **94,7 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **180,88 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **178,58 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 911 kWh**



Thorkildsens vei 1, 1658 TORP

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Thorkildsens vei 1, 1658 TORP

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nabolagsprofil

Thorkildsens vei 1 - Nabolaget Torp/Moum - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Torpebergveien Linje 2, 7, 101	3 min 0.3 km
Sellebakk fergeleie Linje 804	6 min 2.8 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	13 min 7.2 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	14 min 7.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

Skoler

Torp skole (1-7 kl.) 235 elever, 14 klasser	2 min 0.2 km
Kjølberg skole (1-7 kl.) 261 elever, 16 klasser	5 min 2.3 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 24 klasser	4 min 1.9 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	13 min 7.2 km
Hans Nielsen Hauge vgs	14 min

Ladepunkt for el-bil

Extra Torp	7 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

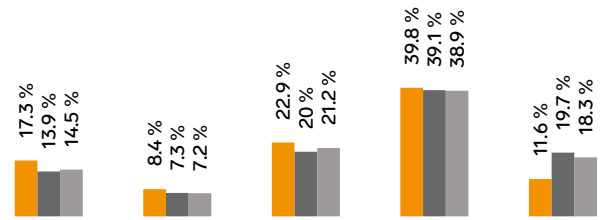
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torp/Moum	1 913	765
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gråtass barnehage Fagen (0-5 år) 46 barn	2 min 0.2 km
Gråtass barnehage (0-5 år) 102 barn	10 min 0.9 km
Kjølstad barnehage (1-5 år) 61 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Torp	7 min
Coop Extra Torp PostNord	7 min 0.7 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

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

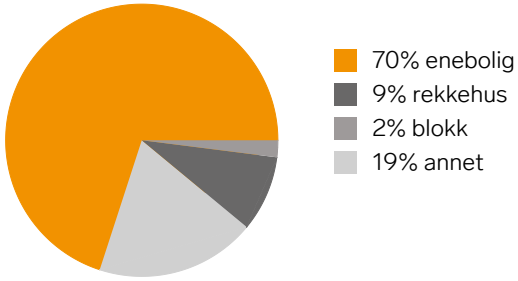
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

Sport

Torp skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 0.2 km	
Snørn balløkke Ballspill	8 min 0.7 km	
SKY Fitness Torp	7 min	
Expressgym Sellebakk	5 min	

Boligmasse



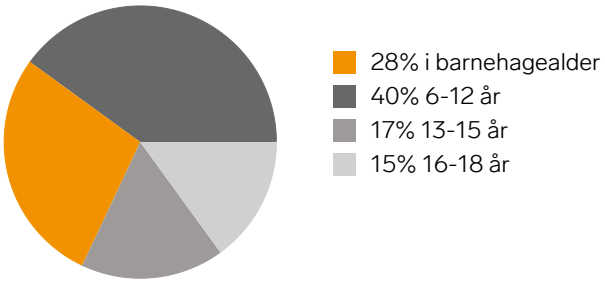
«Veldig sentralt med skoler, barnehager og butikker.»

Sitat fra en lokalkjent

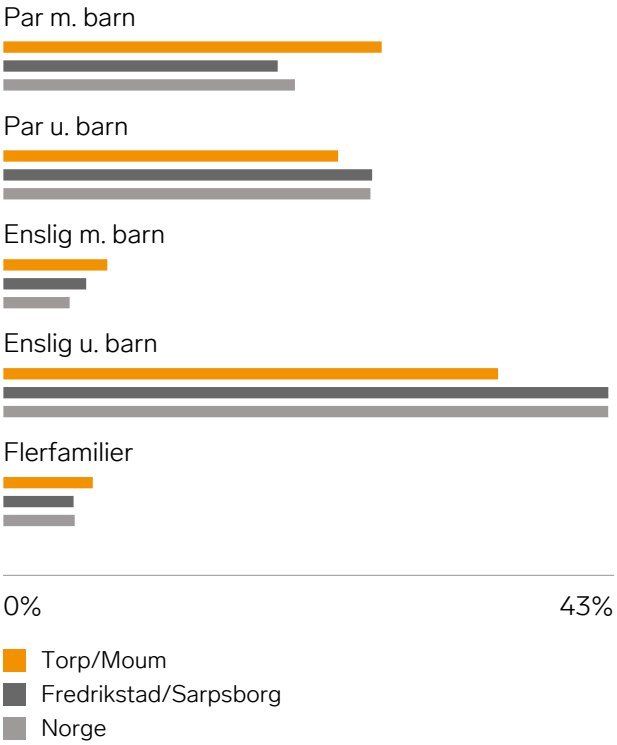
Varer/Tjenester

Østsiden Storsenter	6 min
Vitusapotek Selbak	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

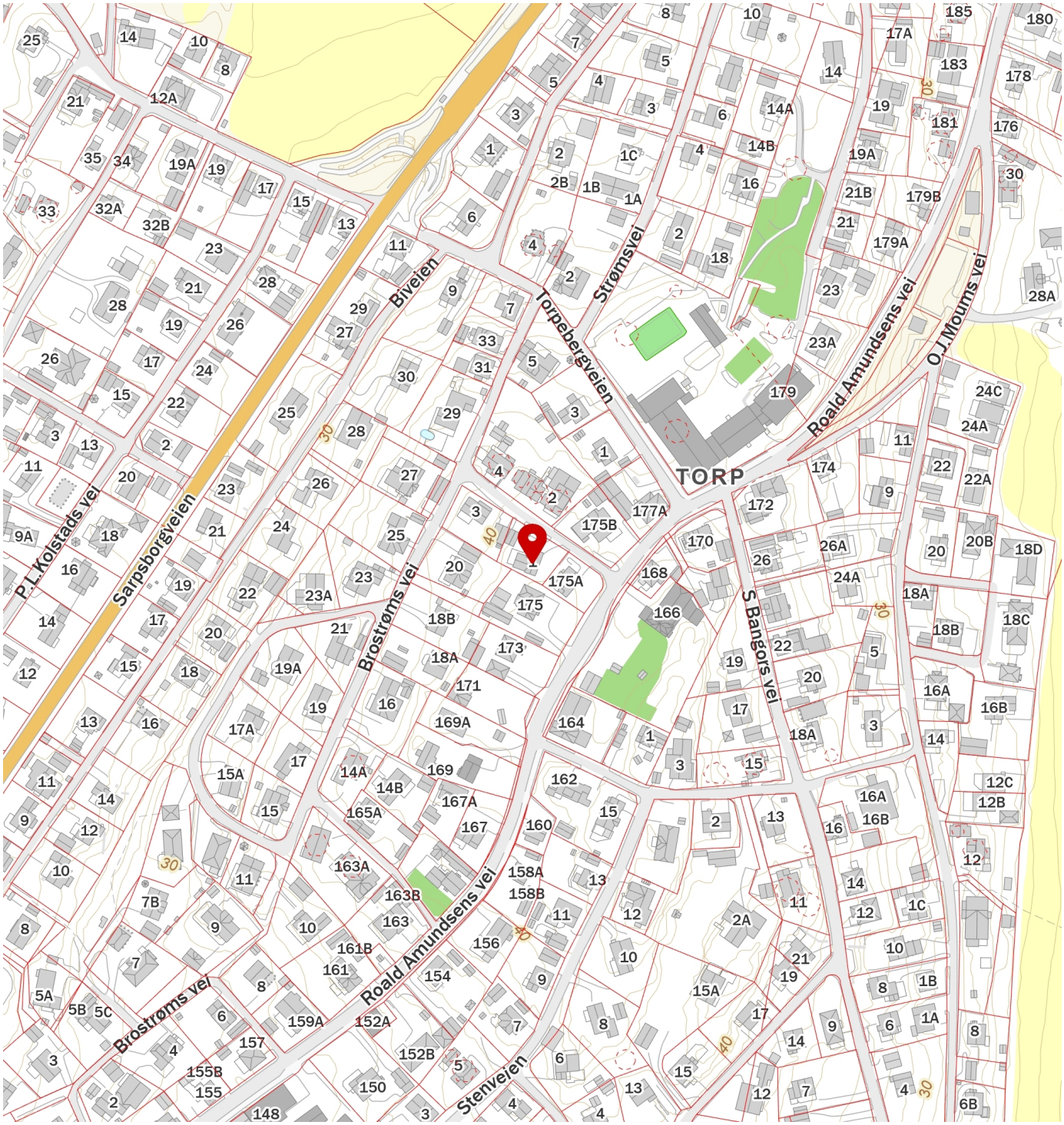


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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