



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Toresmyr 39, 1634 GAMLE
FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 685, bnr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 331 m² BRA-i: 257 m²



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 22371-1635

Referansenummer: YQ4762

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Bratland



Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.



TAKSTSAMVIRKE
AS

Rapportansvarlig

*Marcus
Bratland*

Marcus Bratland

Uavhengig Takstingeniør

mb@takstkonsulent1.no

984 68 454



Norsk takst



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2009. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Enebolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

En terrasseplattning av trekonstruksjoner på ca. 132 m²

En balkong ved utleiedel av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,0 m.

En arkitekttegnet enebolig bygget i 2009. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av grunnmur av betong, store deler støpt plate på mark. Etasjeskillere av betong i kjeller og 1. etasje. Trebjelkelag i 2. etasje. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekking med flat takstein (ikke besiktiget).

INNENDIG

[Gå til side](#)

2. etasje: Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden på soverom ble målt til: 3,69 m på det høyeste.

1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett og vegg til vegg teppe. Takhøyden i fin stuen ble målt til: 4,19 m på det høyeste og 5,77 m på det høyeste i daglig stuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad utleiedel: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med granittfliser. Gulv med granittfliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne. Elektrisk styrt vifte.

Bad 2. etasje: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med granittfliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, dobbelservant på innredning, speil, innmurt badekar m/fliser av granitt og dusjhjørne m/dusjvegg av granittfliser og glassfelt. Mekanisk avtrekk.

Bad 1. etasje: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speil og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom: Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hoveddel: Kjøkkeninnredning med glatte fronter av eik. Larvikt stein med underlimt vask og uttrekkbart blandebatteri. Integrert induksjonstopp (Witt), stekeovn m/damp (samsung), oppvaskmaskin (Elektrolux) og kjølfrysenskap (Epoq). Avtrekk over kokeplass.

Utleiedel: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Frittstående kjølerom fra Norcool.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt 2. etasje utleiedel. Elektrisk gulvvarme i 2. etasje utleiedel.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

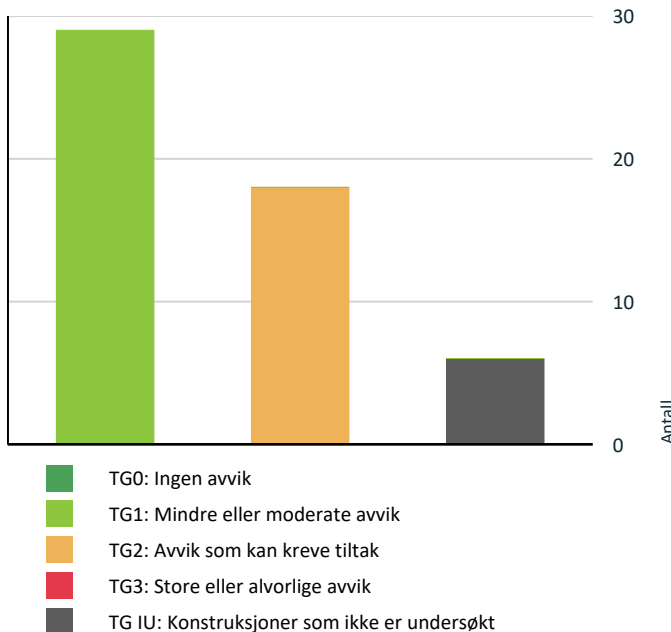
Det er opplyst/observert at det er oppført et tilbygg (utleiedel) på eiendommen i ettertid. Det foreligger ikke byggemeldte tegninger eller dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad utleiedel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med flat takstein. Besiktiget fra bakkenivå.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkingen har mosegroe, noe som kan føre til økt slitasje og redusert levetid dersom det ikke fjernes. Det anbefales å fjerne mose for å opprettholde takets funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose bør fjernes fra taktekkingen for å opprettholde takets funksjon og levetid, samt redusere risikoen for økt slitasje og fuktskader samt kapilæroppsgang.

Videre bør det vurderes nærmere inspeksjon av taket under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning.

Tilstandsrapport

! TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre. Saltak takform.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2008. Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2016. Velux takvinduer.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

2-fløyet ytterdør med glassfelt i hall. Malt ytterdør med glassfelt på kjøkken. Malt ytterdør til vaskerom og utleiedel. Balkongdørvinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2008. Balkongskyvedør med 2-lags press glass, prod. 2016 i utleiedel.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

En terrasseplattning av trekonstruksjoner på ca. 132 m²

En balkong ved utleiedel av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,0 m.

! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av betongkonstruksjoner med adkomst til teknisk rom.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

En arkitekttegnet enebolig bygget i 2009. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong, store deler støpt plate på mark. Etasjeskillere av betong i kjeller og 1. etasje. Trebjelkelag i 2. etasje. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med flat takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

2. etasje: Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden på soverom ble målt til: 3,69 m på det høyeste.

1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett og vegg til vegg teppe. Takhøyden i fin stuen ble målt til:

Tilstandsrapport

4,19 m på det høyeste og 5,77 m på det høyeste i daglig stuen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes. Det er installert peis i finstue og daglig stue. Peis er av typen Jøtul. Det er installert friskluft inntak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegger med betong. Gulv med betong. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter MMS3.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved fuktsøk ble det påvist noe forhøyede verdier på betongveggen. Dette ble målt ved samme vegg som utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å overvåke fuktverdiene i betongveggen jevnlig for å avdekke eventuell negativ utvikling over tid.

Vedvarende forhøyede fuktverdier kan føre til skader på konstruksjonen og økt risiko for sopp- og muggdannelse.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Spiraltrapper av heltre eik med åpne trinn. Rekkverk av eik med stål rør.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører. Glatte skyvedører. Lyd-klasifiserte dører mellom vaskerom, toalettrom og utleiedel.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt 2. etasje utleiedel. Elektrisk gulvvarme i 2. etasje utleiedel.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med granittfliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, dobbelservant på innredning, speil, innmurt badekar m/fliser av granitt og dusjhjørne m/dusjvegg av granittfliser og glassfelt. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med granittfliser, vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, dobbelservant på innredning, speil, innmurt badekar m/fliser av granitt og dusjhjørne m/dusjvegg av granittfliser og glassfelt.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD UTLEIEDEL

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med granittfliser. Gulv med granittfliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne. Elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD UTLEIEDEL

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med granittfliser.

2. ETASJE > BAD UTLEIEDEL

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med granittfliser, vannbåren gulvvarme.

2. ETASJE > BAD UTLEIEDEL

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

2. ETASJE > BAD UTLEIEDEL

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne.

2. ETASJE > BAD UTLEIEDEL

Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD UTLEIEDEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeikum. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales på generelt grunnlag å montere waterguard/aquastopp e.l.på utstyr for vann for å hindre en eventuell lekkasjesituasjon

1. ETASJE > VASKEROM

TG-2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan dette medføre en dårligere tilstandsgrad enn dagens.

1. ETASJE > VASKEROM

TG-2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > VASKEROM

TG-2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeikum. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert svelling på skapfront ved vaskeikum, samt en sprekk i dekkplaten ved vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres lokal utbedring av skadet innredning for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og funksjonssvikt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speil og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speil og dusjhjørne med skyvbare glassdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Utleiedel: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke etablert noen kokesone på kjøkkenet. Ved etablering bør det påses at dette blir utført.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter av eik. Larvikit stein med underlimt vask og uttrekkbart blandebatteri. Integrrert induksjonstopp (Witt), stekeovn m/damp (samsung), oppvaskmaskin (Elektrølux) og kjøl/fryseskap (Epoq). Avtrekk over kokeplass.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom: Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Innredet med vegghengt klosett og servant på innredning. Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Frittstående kjølerom fra Norcool.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Norcool agregat.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme i boligen, som varmes opp via elektrisk kolbe.

- Alder på sirkulasjonspumpe og komponenter vurderes å være fra byggeåret.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvann via vannbåren varme.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert utvendig persjener ved enkelte vindusflater.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2009 Byggeår.

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

Ja I hvertfall i nåværende eier eietid.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering/utv. fuktsikring fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstantere.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Dette vurderes opp mot rom under terreng, ettersom det er funnet forhøyede fuktverdier på vegg i teknisk rom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å avklare årsaken til forhøyede fuktverdier på vegg i teknisk rom.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre økt risiko for fuktskader og skader på bygningskonstruksjonen under terreng.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Innsiden av grunnmuren har misfarging i teknisk rom. Store deler av grunnmuren lot seg ikke besiktige. Det er registrert grønske på deler av grunnmuren på utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til misfarging på innsiden av grunnmuren, samt grønske på utsiden. Dette bør utbedres for å unngå videre fuktproblemer og potensiell skade på konstruksjonen.

Begrenset besiktigelse gir økt usikkerhet om tilstanden til grunnmuren.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrenghforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Vurdering av avvik:

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

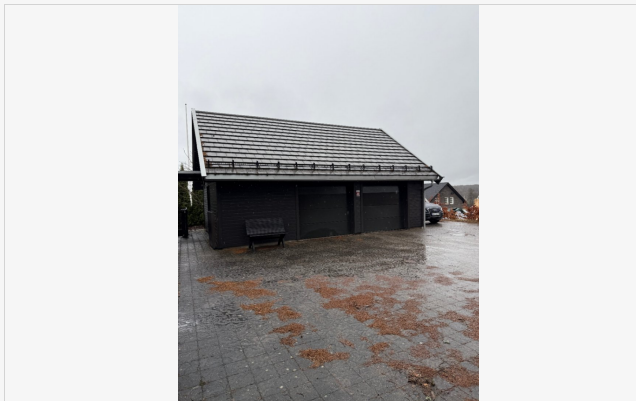
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør etableres tilfredsstillende fall på terrenget bort fra grunnmuren for å sikre effektiv bortledning av overflatevann.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2012

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Beskrivelse

Garasje bygget i 2012. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Yttervegger oppført med trekonstruksjon med ukjent utførelse, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med flat takstein (ikke besiktiget).

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

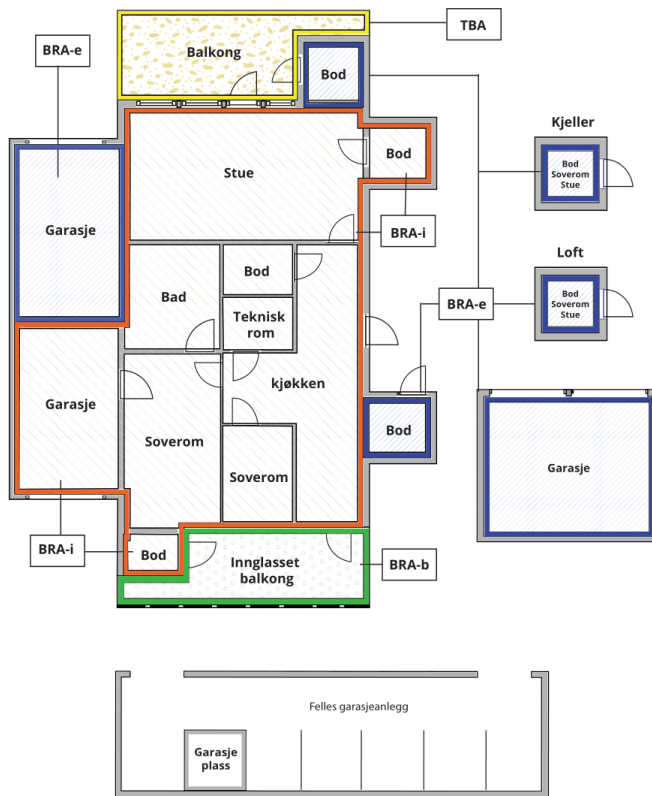
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	80			80		2	82
1. etasje	177			177	132		177
Kjeller		22		22			22
SUM	257	22			132	2	281
SUM BRA	279						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bibliotek, soverom, walk-in closet, bad, bad utleiedel, kjøkken, tv-stue / studio		
1. etasje	Hall, toalettrom, kjøkken, finstue, daglig stue, 2 soverom, vaskerom, kjølerom, bad		
Kjeller			Teknisk rom m/sluk

Kommentar

Denne boligen har Romly verifisert areal.

Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og vegttykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

1. etasje:

Kommentarer til beregning av areal:

- Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning over med gul fargekode og heltrukken rød linje.
- Innhukk i ytterdører og vinduer der gulv fortsetter til karm er medtatt.
- Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
- Boligens geometri og sjakter er kontrollert mot byggetegninger, og avviker noe.
- Netto areal av TV-stue/studio er til info 19,89 m².

2. etasje:

Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning over med gul fargekode og heltrukken rød linje.

- Innhukk i vinduer der gulv fortsetter til karm er medtatt.
- Trappenes projeksjon er medtatt for etasjen.
- Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
- Boligens geometri og sjakter er kontrollert mot byggetegninger, og avviker noe bla. studio.
- Netto areal av studiodel er til info 25,61 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er opplyst/observert at det er oppført et tilbygg (utleiedel) på eiendommen i ettertid. Det foreligger ikke byggemeldte tegninger eller dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se sammendrag for info.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		52		52	
SUM		52			
SUM BRA	52				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Malin Carita Lind	Kunde
	Romly AS	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	685	87		0	1465.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Toresmyr 39, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Hjemmelshaver

Malin Carita Langvik Lind

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	77923944			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
3D-scan (Romly AS)			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

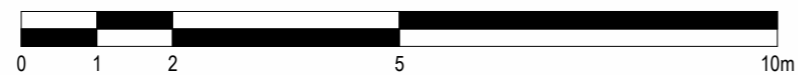
AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

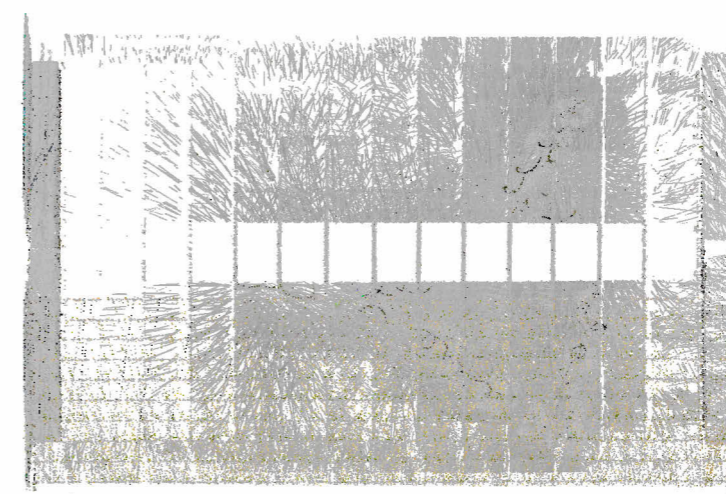


- 177,41 m² Internt bruksareal (BRA-i)
- 52,13 m² Eksternt bruksareal (BRA-e)
- 131,54 m² Åpent areal-terrasse/balkong



Etasje: 1	Referanse: Q226041428	Målestokk: 1 : 100	Adresse: Toresmyr 39
Tegnet av: VU	Kontrollert: FND	Format: A3	Dato: 24.04.2026
		Oppdragsgiver: Takstkonsulent1 AS	

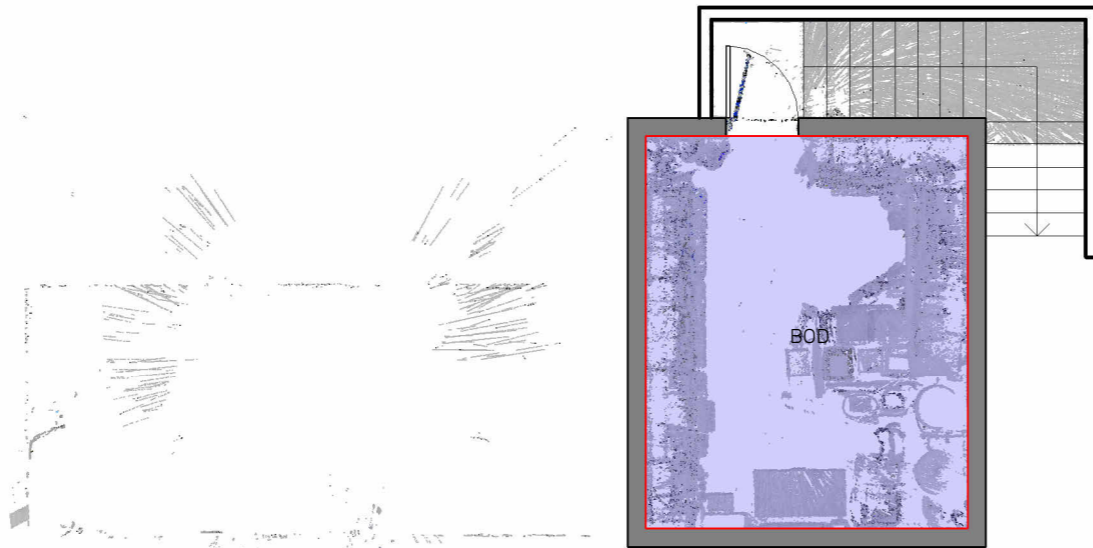





- 80,30 m² Internt bruksareal (BRA-i)
- 1,92 m² Ikke måleverdige areal (ALH)

Etasje: 2	Referanse: Q226041428	Målestokk: 1 : 100	Adresse: Toresmyr 39
Tegnet av: VU	Kontrollert: FND	Format: A3	Dato: 24.04.2026
		Oppdragsgiver: Takstkonsulent1 AS	





 22,09 m² Eksternt bruksareal (BRA-e)

Etasje: K	Referanse: Q226041428	Målestokk: 1 : 100	Adresse: Toresmyr 39	
Tegnet av: VU	Kontrollert: FND	Format: A3	Dato: 24.04.2026	Oppdragsgiver: Takstkonsulent1 AS



Egenerklæring

Toresmyr 39, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

15 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Toresmyr 39	Toresmyr 39	

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?

Bygget 2008-2009

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.

2009-2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 77923944

Informasjon om selger

Selger

Lind, Malin Carita Langvik

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2016

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble bygget på en etasje over en del av huset. Tømrerarbeid, rørleggerarbeid, elektrikerarbeid og badromsarbeid (membran, flislegging etc.)
Alt gjort av faglærte.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Tom Martinsen, Gamlebyen Elektriske, Rørlegger Ottar Kristiansen

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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



Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 60737939

Egenerklærings skjema

Name

Malin Carita Langvik Lind

Date

2026-03-15

Identification



Malin Carita Langvik Lind



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Malin Carita Langvik Lind

15/03-2026
09:24:13

BankID OIDC
High



Meter AS - David Gulbrandsen

Lykkeberg 4
1606 Fredrikstad

Deres referanse

Vår referanse

2008/4231-10-102430/2012-ANBH

Klassering

685/87

Dato

23.08.2012

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1382/12

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 22.08.12 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Toresmyr

Gnr. 685

Bnr. 87

Arbeidets art: Nybygg - bolig

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Anne Bay Hansen *anbh*
fagleder byggesak

Kopi til eksterne mottakere:
Bjarne Peder Lind

Thorsøveien 1 1634 Gamle Fredrikstad

Virksomhet Regulering og byggesak

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

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

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. 685	Bnr. 87	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse TØRESMYR			Postnr. 4634	Poststed FREDRIKSTAD	

Det anmodes om

- MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
 FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
 ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

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

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	Ikke relevant
<input type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input checked="" type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input checked="" type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input checked="" type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver	
Foretak / Tiltakshaver	METER ARKITEKTUR AS
Dato	22.08.12
Underskrift	
Gjentas med blokkbokstaver	DAVID GOLBRANDSEN

FREDRIKSTAD KOMMUNE		9
KOMMUNEARKIVET		
SAKSJONS NR. 2008/4231	LOPENR. 10.1577/2012	
KASSAR	KOPI	
SØKESBEH.	23 AUG. 2012	ARKIV DATO/S GN
ARKIVDEL	ANBH	
KLASSERING	KAR-685-A	
685/87 442		

Kontrollerklæring

Det fylles ut kontrollerklæringer for hvert kontrollområde. Kontrollerklæring skal sendes *ansvarlig søker* når ansvarsområdet er ferdig kontrollert for en delsøknad.

Relevante kontrollerklæringer for PROSJEKTERING skal danne grunnlag for søknad om rammetillatelse, igangsettingstillatelse, tillatelse til tiltak, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Kontrollerklæringer for UTFØRELSE skal danne grunnlag for søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Kommunens saksnr.

843/09

Vedlegg nr.

G- 1


Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	685	87					FREDRIKSTAD
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Toresmyr				1634	Fredrikstad	

Foretak	
Foretakets navn	
Byggmester Tom Martinsen AS	Organisasjonsnr. 975906582

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket	
UTF - KUT av utførelse	Tiltaksklasse 1

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	
Ansvarsområdet er ferdig kontrollert for	
<input type="checkbox"/> Rammetillatelse	<input type="checkbox"/> Igangsettingstillatelse
<input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/> Ferdigattest
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	
<input type="checkbox"/> Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse: Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår	
<input checked="" type="checkbox"/> Sluttkontrollen har ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest	

Bekreftelser	
Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett .	
Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.	
Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger	
Sjekkliste	

Erklæring og underskrift		
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.		
Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
16.08.12		TOM MARTINSEN



Meter Arkitektur AS

Lykkeberg 4
1606 Fredrikstad

Deres referanse

Vår referanse
2008/4231-8-59233/2009-ANBH

Klassering
685/87

Dato
26.05.2009

Midlertidig brukstillatelse

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

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
843/09

Brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt komplett 25.05.09 (jf. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse: Toresmyr
Gnr. 685 Bnr. 87

Arbeidets art: Nybygg - bolig

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

I følge kontrollklæring fra ansvarlig kontrollerende **BM tom Martinsen AS** er det registrert følgende gjenstående arbeider:

Terrasse
Garasje
Bad i 2. etasje

Gjenstående arbeider skal være utført før ferdigattest kan utstedes.

Fredrikstad Energinett har gitt pålegg om fjerning av lavspennetledning over eiendommen. Før ferdigattest for boligen kan gis må ledningen være fjernet.

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

Med hilsen

Anne Bay Hansen *asbh*

Anne Bay Hansen
overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:
Bjarne Peder Lind

Thorsøveien 1 1634 Gamle Fredrikstad

12 MAI 2009

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.

Side

08/4231

av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	685	87				
	Adresse Toresmyr			Postnr. 1634	Poststed GAMLE FREDRIKSTAD	

Det anmodes om

- MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest MEDIO JAN. 2010

 Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

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

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

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

SAKSNR.

BEHANDL.DATO

843/09 26.05.09

Energiforsyning

Oppvarming

- Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)
- Sentralvarmeanlegg
(vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)
- Annen type oppvarming
(vedovn, kamin o.l.)

Energikilde

- Elektrisitet
- Olje, parafin eller annen flytende brensel
- Biobrensel (ved, fliser o.l.)
- Solenergi
- Varmepumpe
- Gass
- Fjernvarme
- Annen
- Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 -	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
METER ARKITEKTUR ASDato
12.06.09

Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver
DAVID GULBRANDSEN

FREDRIKSTAD KOMMUNE KOMMUNEARKIVET		6
SAKSNR. 2008/4231	LOPENS 54073/2009	
KASSENR.	KOP	
KASSEH.	12 MAI 2009	ARKIV DATO'SIGN
ARKIVDEL ANBH		Side 1 av 1
KASSEREG. 685/87	KAR-685-A	L42



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 12.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 685 **Bruksnr.:** 87

Adresse: Toresmyr 39, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Referanse: 201260113

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg

1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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 tilfelle 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 eiendomsforsørler.

VILLA ATRIUM

- et arkitektdesignet fristed mellom skog og sjø

Dette er en sjelden eiendom hvor arkitektur, natur og livskvalitet smelter sammen.

Villa Atrium ligger usjenert til og er ikke skapt for å imponere på avstand, men for å imponere deg hver eneste dag. Den er skapt for å oppleves og nytes i ulike livsfaser, gjennom alle årstider.

Her bor du tilbaketrukket og privat, skjermet fra innsyn og omgitt av natur. En sjelden harmoni preger eiendommen. Boligen fremstår gjennomført og arkitektonisk helhetlig, med solide materialvalg og en kvalitet som merkes i hver eneste detalj.

Dette er ikke en tradisjonell eiendom. Dette er en villa med hyttefølelse - året rundt.

En livsstil tett på naturen

Tenk deg morgenkaffen i solen, med fuglesang som bakteppe. En kort spasertur tar deg til sjøen for et morgenbad. Senere på dagen går du rett ut i skogen – hvor stier, blåbær og kantareller venter. Her er naturen ikke noe du må oppsøke. Den er en del av hverdagen.

Området byr på noe av det vakreste Østlandet har å tilby: enorme områder med urørt natur og en vakker skjærgård i verdensklasse. Fra den sjarmerende småbåthavnen, kun 400 meter unna, kan du legge ut på tur til Hvaler-øyene, Koster eller Strømstad.

Her er det rom for både ro og aktivitet; lange sykkelturer, jakt og fiske, båt og kajakk, golf, eller stille kvelder under stjernehimmelen uten lysforurensning. Nærområdet bærer preg av historie og identitet, med gammelt stenhoggermiljø, et sjarmerende lokalt gartneri og liten gårdsbutikk med ferske egg rett i nærheten.

Samtidig er hverdagen enkel og praktisk; skole, barnehage, butikk og kirke i nærheten, samt internasjonal skole (1.-10. trinn) kun 10 minutters kjøretur fra eiendommen. Med kun 10 minutters landeveiskjøring til E6, og derfra videre kun 1 time til Oslo og 2,5 timer til Gøteborg, kombineres det landlige med det tilgjengelige.

Oversikt over eiendommen

GENERELT

- Arkitekttegnet bolig med tydelig identitet og gjennomført kvalitet
- Ca. 300 m² totalt areal
- Egen utleiedel på ca. 50 m² med separat inngang og uteplass
- Ikke boplikt og derfor egnet både som helårsbolig og fritidsbolig
- Beliggende i blindvei - rolig, trygt og privat
- Usjenert tomt uten innsyn
- Flere soner og fleksibel planløsning
- Velegnet for familieliv, gjester, hjemmekontor eller utleie
- Arkitekttegninger foreligger for basseng med anneks

OMGIVELSER

- Umiddelbar nærhet til skog, sjø og naturreservater
- Ca. 400 meter til badestrand
- Ca. 400 meter til småbåthavn
- Mulighet for å leie båtplass
- Kort båttur til Hvaler, Koster og Strømstad
- Unike omgivelser for kajakk i lokal skærgård
- Gode fiskemuligheter
- Jaktmuligheter (småvilt og storvilt)
- Golfbane (Gamle Fredrikstad Golfklubb, 18 hull) 10 minutter unna
- Ideelt for landeveissykling, terrengsykkel og rulleski
- Flere badeplasser i området
- Gode muligheter for bær- og soppsanking (blåbær, kantarell)
- Rikt dyre- og fugleliv
- Turområder med speidertårn og lavvo
- Teltmuligheter i umiddelbar nærhet
- Fantastisk stjernehimmel
- Lekeplass i nærheten
- Landlig og rolig boligområde med store tomter
- Kort vei til butikk, skole og barnehage
- Idrettsklubb med fotball og håndball
- Kirke ca. 500 meter unna
- Internasjonal skole (1.-10. trinn) ca. 10 minutter unna
- Lokalt gartneri i nærheten
- Historisk stenhoggermiljø

EKSTERIØR

- Stor, inngjerdet tomt uten innsyn
- Egen "liten skog" med naturlig skogsbunn
- Bålplass på egen eiendom
- Gamle furutrær og variert vegetasjon
- Frukttrær og bærbusker: epler, kirsebær, plommer, rips
- Opparbeidet hage gjennom ca. 17 år
- Beplantning som er godt etablert og krever lite vedlikehold
- Hekk rundt eiendommen med vanningsystem
- Gammel granitt mur rundt tomten
- Portstolper i lokal granitt
- Store runde granittsteiner ved innkjørsel
- Belegningsstein med granitt-avslutning på gårds plass
- Dobbel garasje med god lagringsplass
- Direkte adkomst fra garasje til vaskerom
- Ca. 150 m² platting/terrasse
- Flere uteplasser og soner
- Atriumhus som gir lune uteområder
- Alltid en solrik eller skjermet plass
- Svært gode solforhold – sol fra morgen til kveld
- Utebelysning rundt hele huset
- Utvendig solskjerming og stor markise på terrassen
- Egen grillplass med granittdekke
- Stor uteplass for sosiale sammenkomster
- Tilrettelagt for aktivitet (basketball, bordtennis, dart, trampoline, golfnett, pull-up bar, samt mulighet for luftgeværskyting på egen eiendom)
- Svært gode forhold for hund
- Boligen er bygget på fjell

INTERIØR

Overordnet

- Store rom med høy takhøyde (opptil 6 meter)
- Åpen og luftig planløsning
- Mange soner for både fellesskap og privatliv
- Store vindusflater hvor rikelig med lys slippes inn
- Ingen innsyn
- Fem store skyvedører som viser ut skillet mellom inne og ute
- Gjennomgående høy kvalitet og eksklusiv atmosfære
- Stilrent, klassisk og moderne uttrykk
- Rom for mange mennesker

Materialvalg, løsninger og funksjonelle kvaliteter

- Eikeparkett (hvitlakkert) fra den tyske kvalitetsleverandøren Parador
- Eikeinteriør som en rød tråd gjennom hele huset.
- Granitt som materialvalg både inne og ute.
- Eksklusiv granitt-benkeplater i norsk Larvikitt (Blue Pearl)
- To plassbygde vindeltrapper i heltre eik (hvitoljet)
- Skjulte kabler for høyttalere i stue/kjøkken
- To ildsteder fra Jøtul
- Vannbåren varme i hele huset
- Flexit ventilasjon for godt inneklime
- Varmekabler i utvendig kjellertrapp
- Tre bad + eget gjestetoalett
- Stort og praktisk vaskerom
- Direkte adkomst fra garasje til vaskeromsinngang
- Generelt god lagringsplass
- Masteravdeling med walk-in closet
- Egen leilighet (ca. 50 m²)
- Dobbel inngangsdør fra stor gårdsplass
- Stille hus

Rom for rom - Villa Atrium

1. ETASJE

HALL

- **Beskrivelse:**
Romslig og representativ hall med dobbel inngangsdør, god takhøyde og rikelig med lys. Garderobeløsning for gjester. Integrert loungeområde med plass til sofa. Plassbygget vinskap (plass til 300 flasker) fra franske Mquvée med innredning i sortbeiset heltre eik fra danske Strai.
- **Særpreg:**
En entré med loungefølelse, sjelden i norske hjem, hvor det plassbygde vinskabet fremstår som et møbel og gir en eksklusiv start på boligen.

GJESTE-WC

- **Beskrivelse:**
Plassert i direkte tilknytning til hall for enkel tilgang for gjester.
- **Særpreg:**
Lydisolert dør, diskret, komfortabelt og gjennomtenkt.

FINSTUE

- **Beskrivelse:**
Stue med stort volum og høy takhøyde. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys. Vedovn fra Jøtul. Direkte adkomst til hall, kjøkken og ut til plattform.
- **Særpreg:**
Kombinasjonen av takhøyde, eksklusiv skinnebelysning med spotter, to lysekroner og ildsted skaper en elegant og lun atmosfære.

KJØKKEN

- **Beskrivelse:**
Romslig kjøkken med lys fra to sider, inkludert morgensol og kveldssol. Direkte adkomst til hall, finstue og dagligstue. Utgang til gårdsplass på én side, og utgang til skjermede og solrike terrasseområder den andre siden. Kjøkkeninnredning i hvitvasket eik fra Epoq. Granittbenkeplater i norsk Larvikitt (Blue Pearl). Integrert (underlimt) Witt koketopp med 6 soner. Integrerte nye hvitevarer.
- **Særpreg:**
Husets hjerte og naturlige samlingspunkt! Stor kjøkkenøy, eksklusive larvikitt-benkeplater og en prismelysekroner. Den sømløse overgangen mellom inne og ute gir en helt spesiell romfølelse.

DAGLIGSTUE

- **Beskrivelse:**
Stue med ca. 6 meters takhøyde og åpen løsning opp mot bibliotek i 2. etasje. Store vindusflater og utgang til skjermede og solrike terrasseområder. Spesialdesignet vindeltrapp i heltre hvitoljet eik. Bolia Case vegghengt hyllesystem i hvitvasket eik. Vedovn fra Jøtul. Adkomst til vaskerom (med egen utgang), to soverom, 2. etasje og lydisolert dør til utleiedel.
- **Særpreg:**
Det imponerende volumet og takhøyden gir en sjelden romfølelse. Designtrappen fungerer som et arkitektonisk midtpunkt, og de store veggflatene gir perfekte muligheter for kunst i store formater.

SOVEROM 1 OG 2 (SPEILVENDTE)

- **Beskrivelse:**
To like rom med fleksibel bruk. Plass til dobbeltseng eller enkeltseng og skrivebord. Garderobeløsning med fronter i hvitlakkert eik. Vinduer mot hage med flotte trær.
- **Særpreg:**
Skyvedører gjør at rommene kan åpnes opp mot dagligstuen, noe som gir fleksibilitet for både sosialt familieliv og uforstyrret bruk av rommene.

VASKEROM

- **Beskrivelse:**
Stort og praktisk rom med mye skapplass. Plassbygget kjølerom fra Norcool. Flere store garderobeskap, vaskeromsinnredning med benkeplass. Vindu og egen utgangsdør med direkte adkomst til garasje og utvendig trapp til kjeller. Gulv med grå keramiske fliser fra Flisekompaniet fliser.
- **Særpreg:**
Husets "maskinrom" - svært funksjonelt, effektivt og tilrettelagt for en smidig hverdag. Egen sjakt fra master soverom, sørger for at klesvasken kommer nesten helt til vaskemaskinen. Riktig og praktisk lagringsplass. Fungerer som inngangsparti for husets beboere.

BAD

- **Beskrivelse:**
Bad i tilknytning til vaskerom. Utstyrt med WC, servant med skap og dusj. Flislagt hvite keramiske fliser kombinert med grå glassmosaikk fra Flisekompaniet.
- **Særpreg:**
Praktisk bad som perfekt etter tur, trening eller for hund, med direkte tilgang fra vaskeromsinngang.

2. ETASJE

BIBLIOTEK

- **Beskrivelse:**
Åpent rom ned mot dagligstue. Takvindu og vanlig vindu gir rikelig lys. Bolia Case bokhyller og skrivebord i hvitvasket eik.
- **Særpreg:**
En rolig og tilbaketrukket sone med utsyn til både stue og hage – perfekt for arbeid, lesing og refleksjon.

MASTER BEDROOM

- **Beskrivelse:**
Romslig soverom med god takhøyde, vindu og takvindu. Plass til king size seng. Vegghengte skap og kommoder i hvitt. Sengegavl fra Halvor Bakke.
- **Særpreg:**
En privat og rolig sone med direkte tilgang til bibliotek, bad og walk-in closet.

HOVEDBAD

- **Beskrivelse:**
Romslig bad med vindu. Dobbel servant med skapinnredning, WC, dusj og badekar. Granittfliser og designarmaturer fra Hansgrohe. Speildør.
- **Særpreg:**
Spa-følelse med naturmaterialer og sjøgløtt fra badekaret.

WALK-IN CLOSET

- **Beskrivelse:**
Romslig garderoberom med vindu, høyt under taket og plassbygget åpen innredning. Stort gulv-til-tak speil.
- **Særpreg:**
Egen sjakt for skittentøy direkte til vaskerom – en svært praktisk og gjennomtenkt løsning.

UTLEIEDEL

Ekstra lydisolert og bygget som en egen boenhet.

1.ETASJE (MULIG UMLEIEDEL)

STUE/SOVEROM

- **Beskrivelse:**
Romslig rom med store vindusflater, utgang til skjermede og solrike terrasseområder samt inngangsdør med egen uteplass. Spesialdesignet vindeltrapp i heltre hvitoljet eik. Vegger tilrettelagt (ruvegg bak gips) for montering av treningsutstyr. Dette rommer kan også benyttes som en del av hovedboligen.
- **Særpreg:**
Flerbruksrom med svært høy fleksibilitet. Kan brukes til utleie eller innlemmes i hovedboligen som treningsrom, TV-stue, aktivitetsrom ol. Designtrappen fremstår som et møbel.

2.ETASJE (MULIG UMLEIEDEL)

STUE/KJØKKEN/KONTOR

- **Beskrivelse:**
Lyst rom med god takhøyde, store vinduer og fransk balkong. Kjøkken med opplegg for oppvaskmaskin. Lystette gardiner og integrerte persiener.
- **Særpreg:**
Luftig og lyst oppholdsrom med utsikt til hage og natur.

BAD

- **Beskrivelse:**
Romslig bad med vinduer, WC, servant med skap og stor dusj. Mulighet for vaskemaskin. Granittfliser og speildør.
- **Særpreg:**
Spa-følelse med naturmaterialer – og sjøgløtt fra vinduet.

KJELLER

BOD / TEKNISK ROM

- **Beskrivelse:**
Romslig kjeller med vegghengte solide og dype stålhylle. To varmtvannstanker, sikringsskap, stor fryseboks og vaskekum. Adkomst utenfra rett fra garasjen og vaskerommet ved utvendig trapp med varmekabler.

- Særpreg:
Svært god lagringskapasitet og praktiske løsninger – et funksjonelt og oversiktlig teknisk rom.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 685/87/0/0

Eierrepresentant: Lind Malin Carita Langvik

Regningsmottaker: Lind Malin Carita Langvik

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	685	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	87	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	1465,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Toresmyr 39 1634 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Torsnes
		Grunnkrets	Holm	Valgkrets	Torsnes skole

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300053577	Enebolig	Ferdigattest	Bolig		244,6

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
LIND MALIN CARITA LANGVIK	TORESMYR 39	1634 GAMLE FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153 BRANNTILSYN 1 LØP	2,00 1 løp	kr 488,00	01.04.2026	1/1	0	kr 976,00
1116 RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 327,00	01.04.2026	1/1	0	kr 5 409,00
60 ESkatt Bolig	3 880 400,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 12 417,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4350 AKONTO AVLØP BOLIG	360,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 15 769,00
4250 AKONTO VANN BOLIG	360,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 5 196,00
kr 43 844,00						

VANNMÅLERE

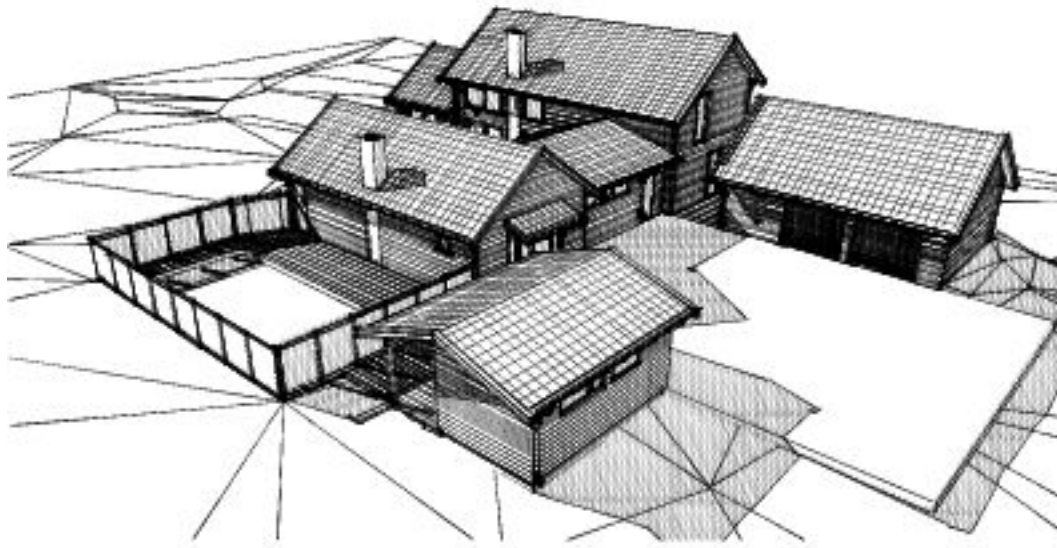
Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
09384973	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	10.11.2025	2025	363	5444



Bolig: 192 kvm
 Garasje: 47 kvm
 Anneks: 21 kvm

1. HOVEDPLAN

1:100



FRA SØRØST



FRA VEST - SØRVEST

M E T E R

ARKITEKT:
METER ARKITEKTUR AS
REKTOR ØSTBYES GATE 2
1604 FREDRIKSTAD

T: 69 30 11 10 F: 69 30 11 12
WEB: www.meter-as.no
E-POST: david@meter-as.no

TILTAKSHAVER:
LIND
TORESMYR 39
1634 GAMLE FREDRIKSTAD

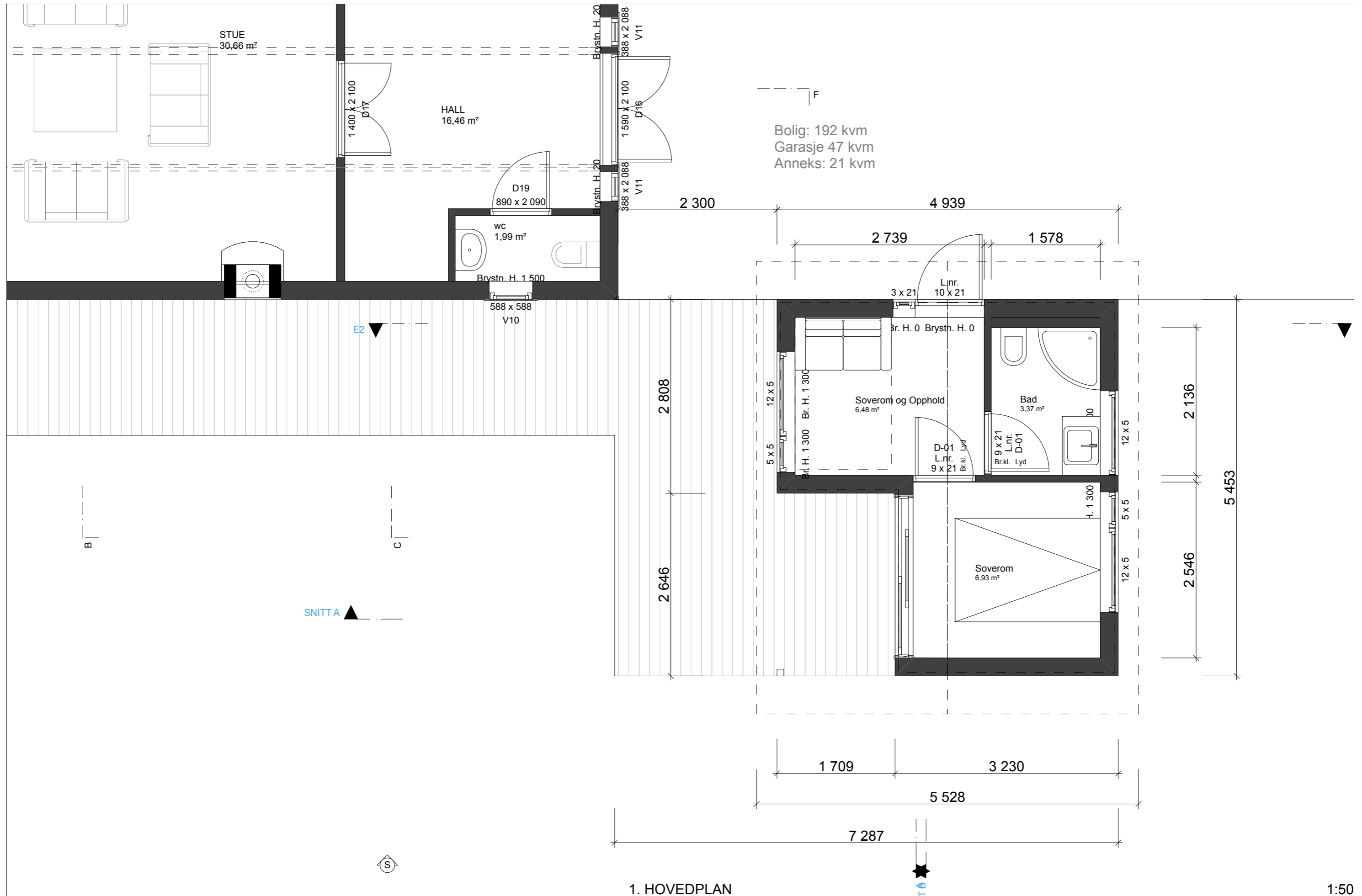
TILTAKETS ART OG STED:
BASSENG LIND
TORESMYR
1634 GML FREDRIKSTAD

GNR/BNR/FNR/SNR:
685 / 87

DATO/STATUS:
12.08.14
BYGGMELDING

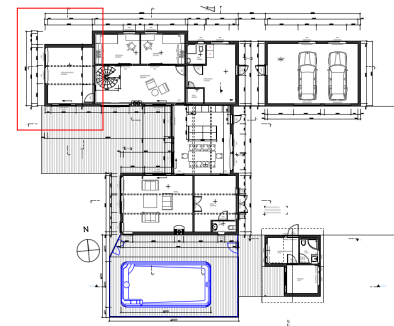
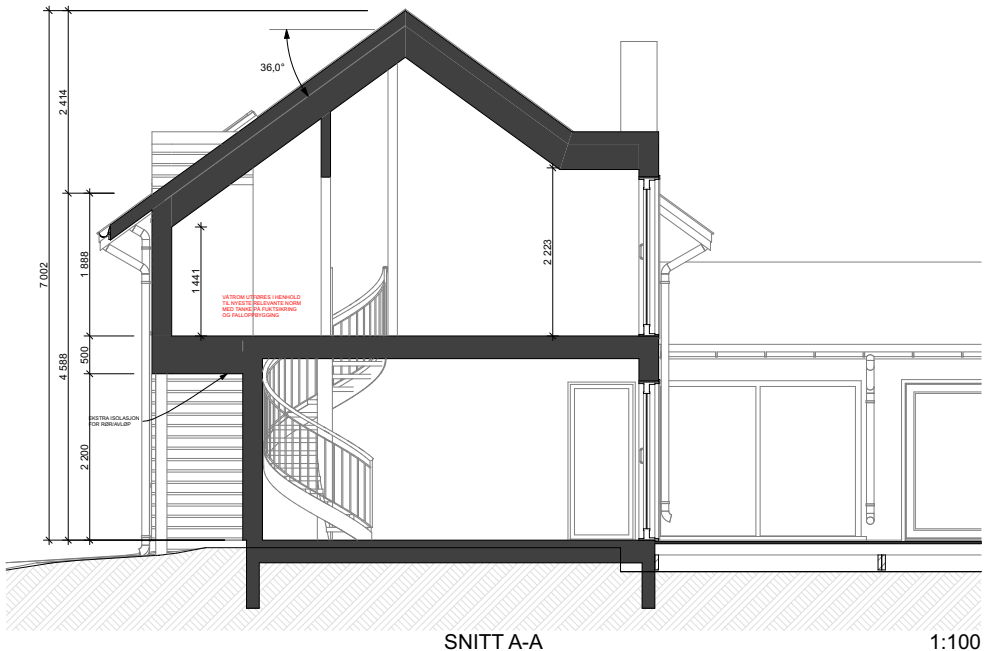
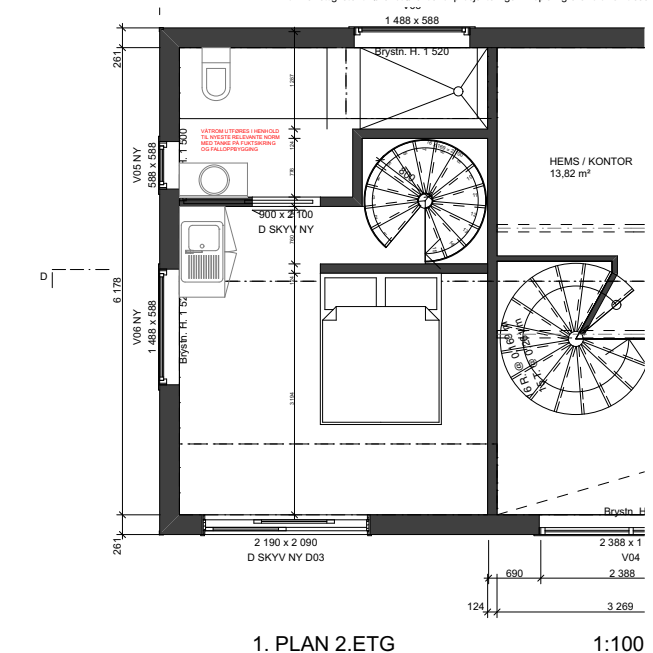
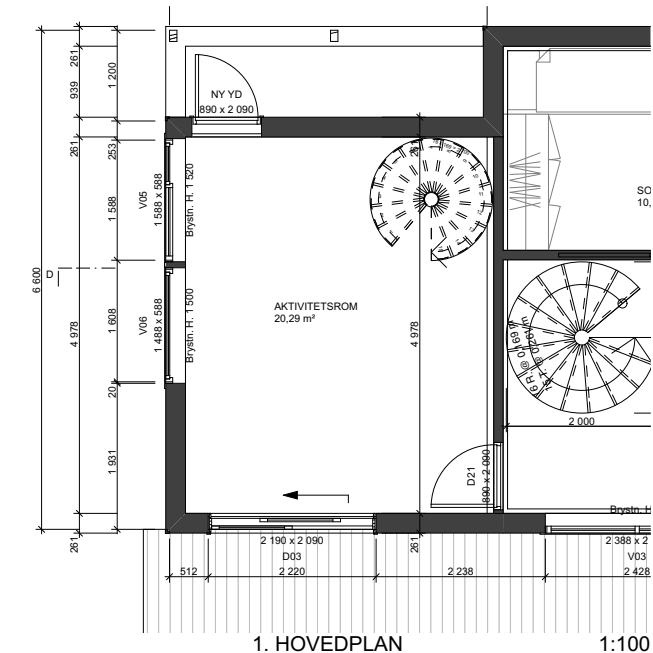
TEGNINGS-ID/VERSJON:
A39-01

TEGNING:
PERSPEKTIVER

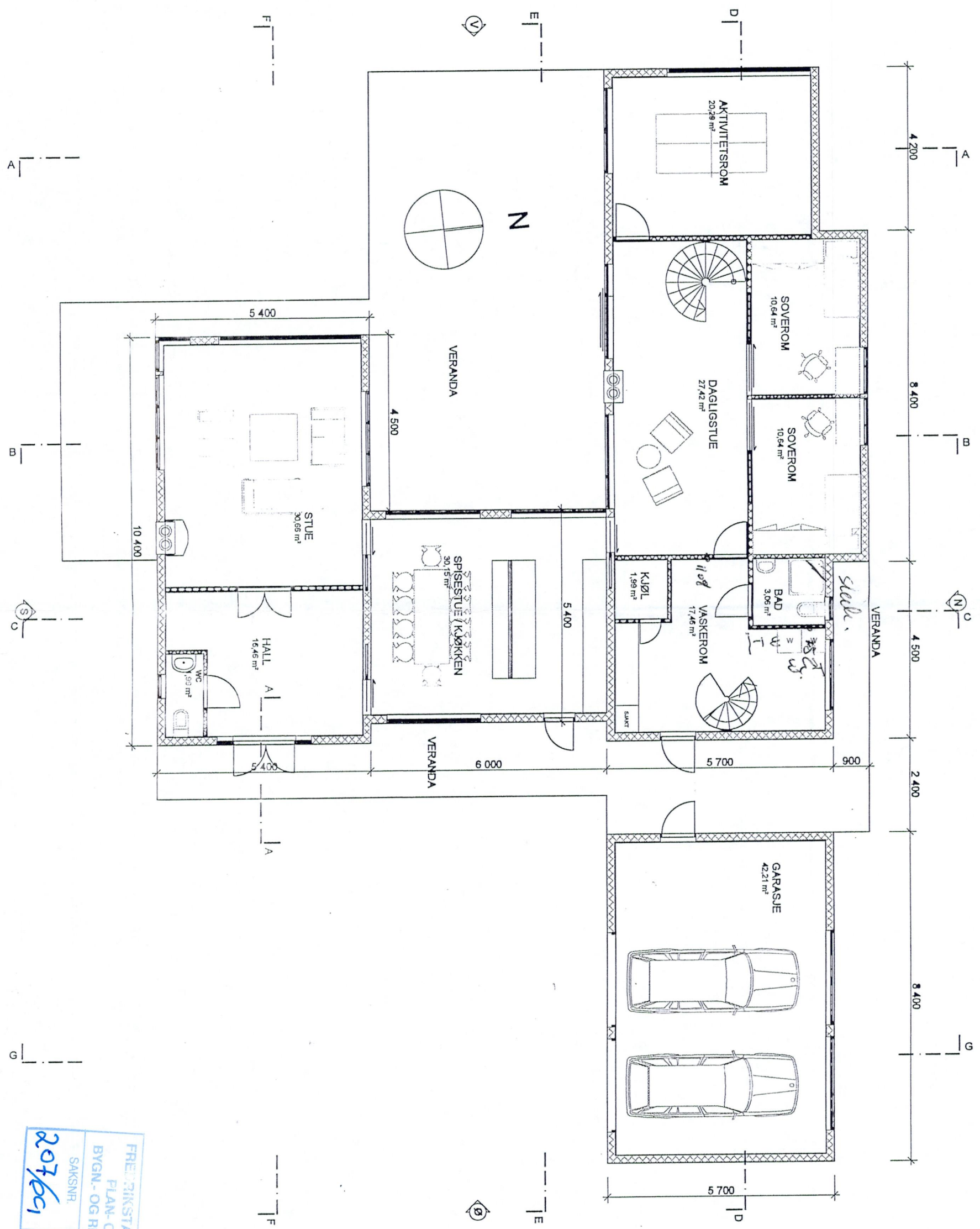


1. HOVEDPLAN

1:50



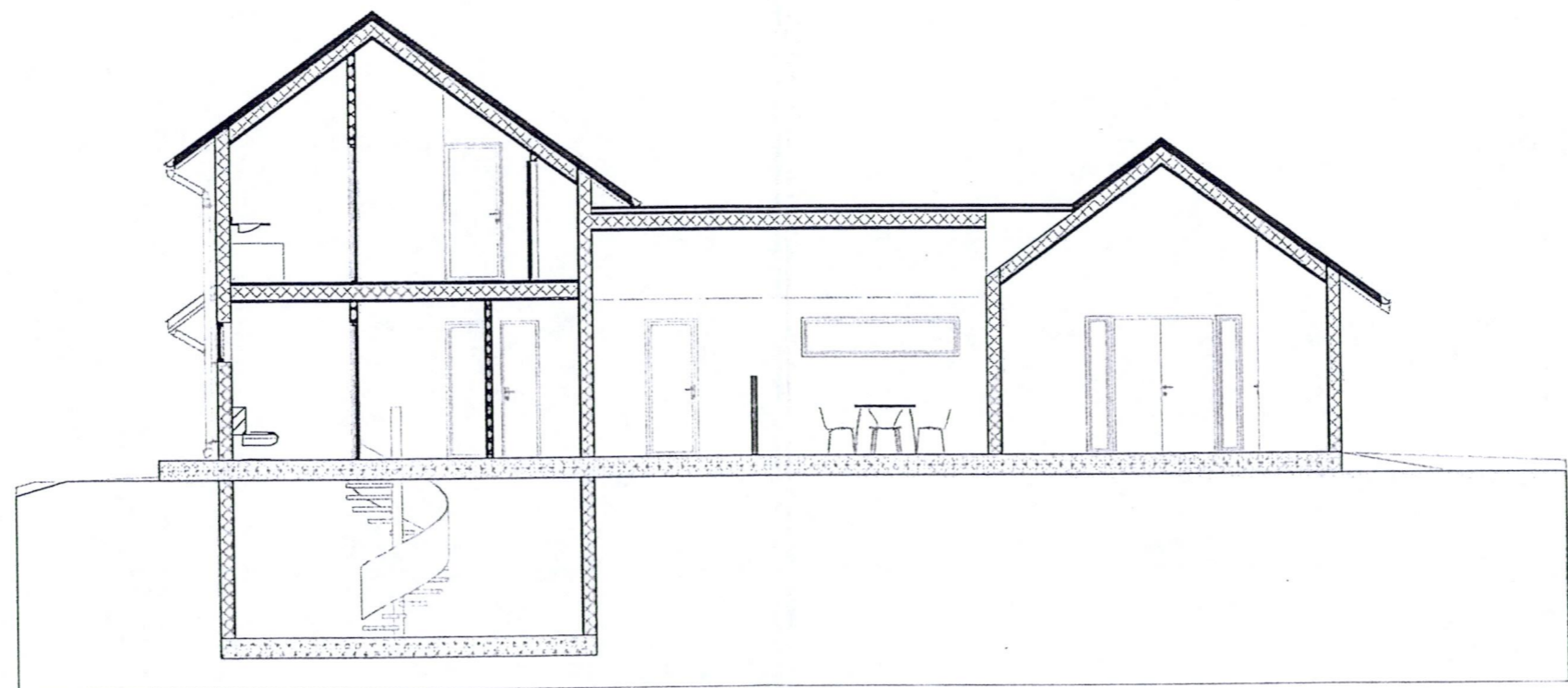
MOTTATT
26. JAN. 2009
Plan- og miljøseksjonen



FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 207661
BEHANDL. DATO 29.01.09

METER ARKITEKTUR AS www.meter-as.no	Lykkeberg 4 1606 Fredrikstad Tlf. 69 30 11 10	LIND KARL JOHANSGATE 8 1706 SARPSBORG	VILLA LIND	HOLM TORSNES	Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 695 / 3 (før deling)	11.10.07 0. HOVEDPLAN	1:100
--	---	---	------------	-----------------	--	-----------------------	-------

MOTTATT
 26. JAN. 2009
 Plan- og miljøseksjonen



SNITT C-C

1:100

FREDRIKSTAD KOMMUNE
 PLAN- OG MILJØ
 BYGN.- OG REG. AVDELING
 SAKSNR. 207/09
 BEHANDL. DATO 29.01.09



METER ARKITEKTUR AS
 www.meter-as.no
 Lykkeberg 4
 1606 Fredrikstad
 Tlf. 69 30 11 10

LIND
 KARL JOHANS GATE 8
 1706 SARPSBORG

VILLA LIND

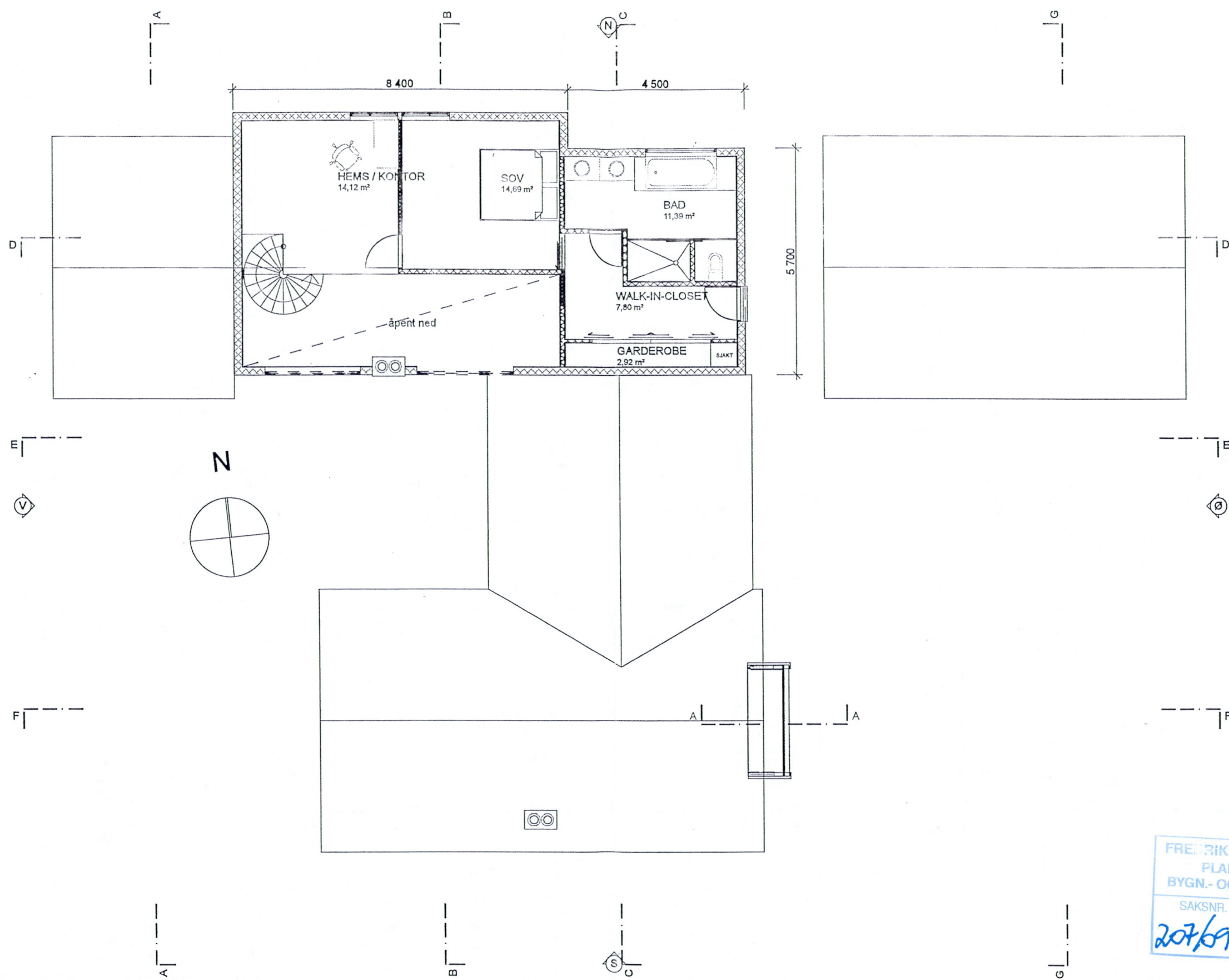
HOLM
 TORSNES

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.
 685 / 3 (før deling)

11.10.07 SNITT C

1:100

MOTTATT
 26. JAN. 2009
 Plan- og miljøseksjonen



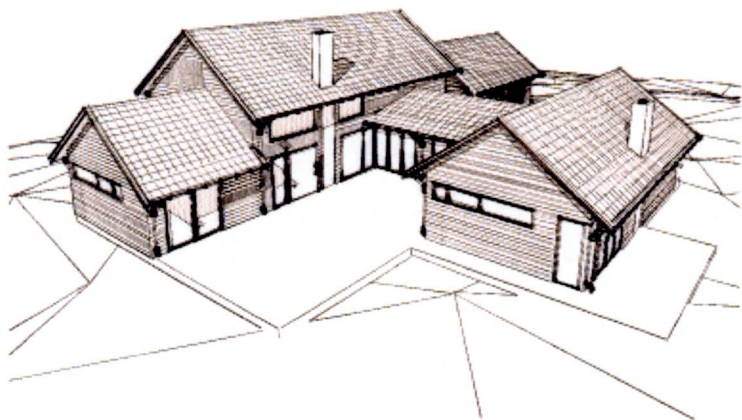
FREDRIKSTAD KOMMUNE
 PLAN- OG MILJØ
 BYGN.- OG REG. AVDELING
 SAKSNR. 207/09
 BEHANDL.DATO 29.01.09

MOTTATT

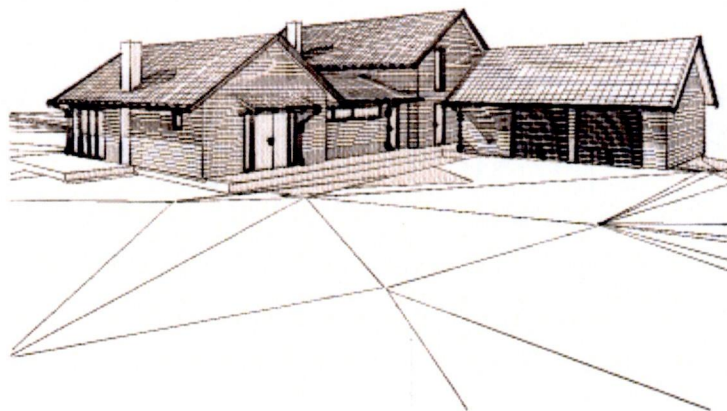
29. FEB. 2008

Plan- og miljøseksjonen

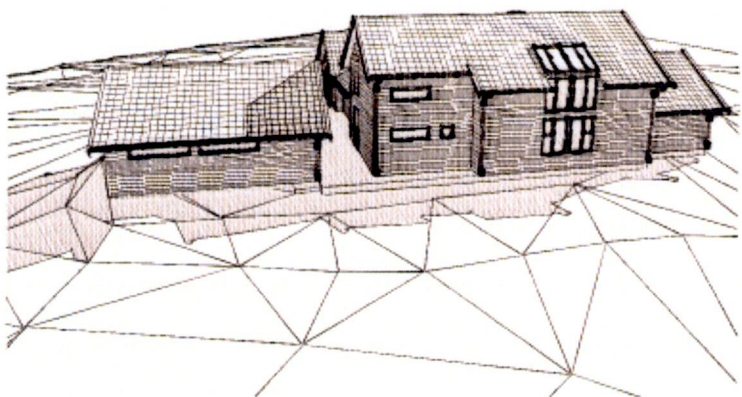
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!



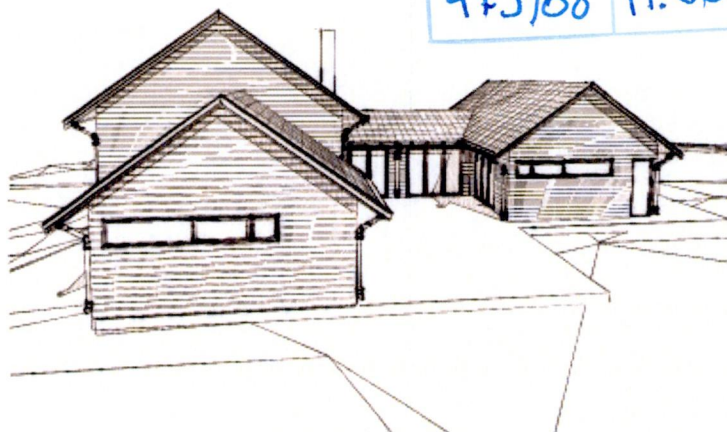
FRA VEST - SØRVEST



FRA SØRØST



FRA NORD



FRA VEST

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

SAKSNR	BEHANDL.DATO
473/08	11.03.08

M E T E R

ARKITEKT:
METER ARKITEKTUR AS
LYKKEBERG 4
1606 FREDRIKSTAD

T: 69 30 11 10 F: 69 30 11 12
WEB: www.meter-as.no
E-POST: post@meter-as.no

TILTAKSHVER:
LIND
THORSØVEIEN 1
1634 GAMLE FREDRIKSTAD

TILTAKETS ART OG STED:
VILLA LIND
TORESMYR
1634 GML FREDRIKSTAD

DRIFTSNR/FRISNR:
685 / 87

DATUM/STATUS:
13.02.08
BYGGESØKNAD

TEGNINGS-ID/VERSJON:
A39-02
02 / -

TEGNING:
PERSPEKTIVER

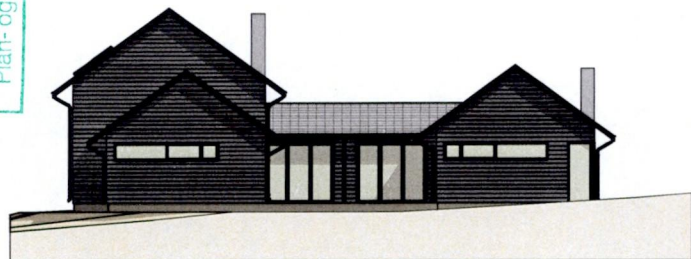
October 1936

MOTTATT

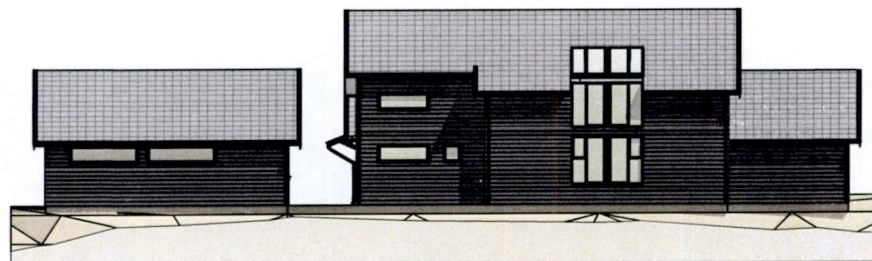
29. FEB. 2008

Plan- og miljøseksjonen

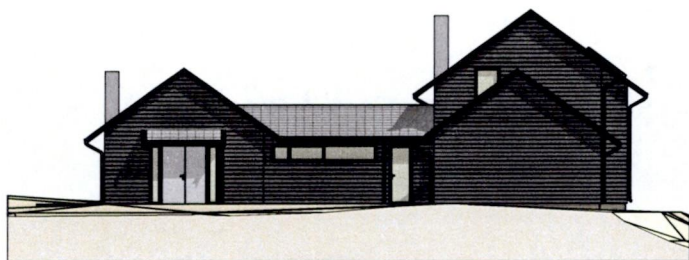
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!



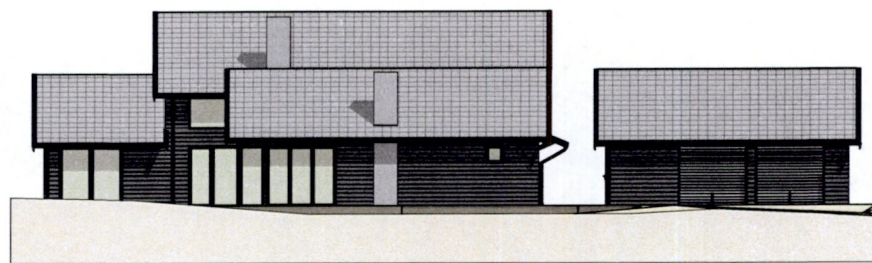
FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE ØST



FASADE SØR

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR	BEHANDL.DATO
473/08	11.03.08

M E T E R

ARKITEKT:

METER ARKITEKTUR AS
LYKKEBERG 4
1606 FREDRIKSTAD

T: 69 30 11 10 F: 69 30 11 12
WEB: www.meter-as.no
E-POST: post@meter-as.no

TILTAKSHAVER:

LIND
THORSØVEIEN 1
1634 GAMLE FREDRIKSTAD

TILTAKETS ART OG STED:

VILLA LIND
TORESMYR
1634 GML.FREDRIKSTAD

ØRRIEN/ØRIEN:

685 / 87

DATE/STATUS:

13.02.08
BYGGESØKNAD

TEGNINGS-ID/VERSJON:

A39-03
021-

TEGNING:

FASADER

MÅL: 1:250

MOTTATT

29. FEB. 2008

Plan- og miljøseksjonen

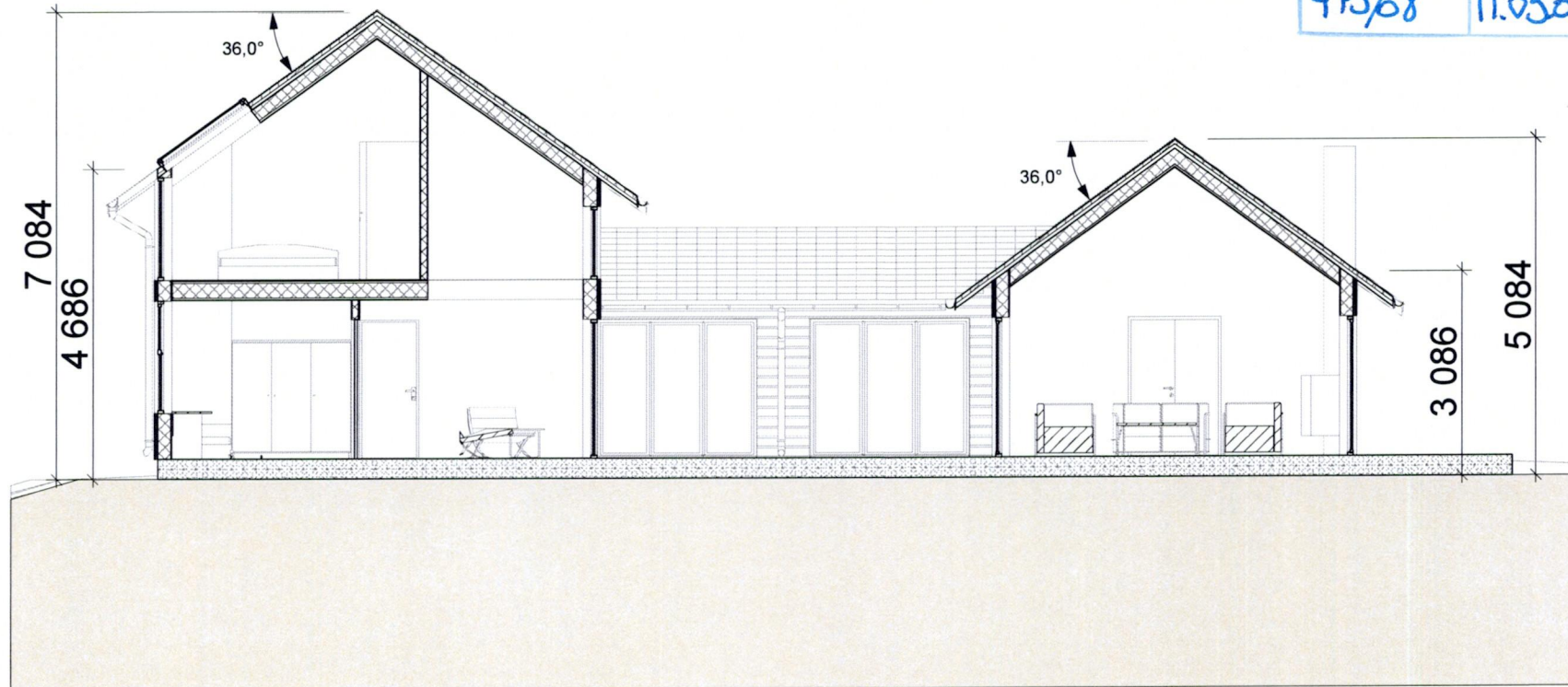
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR.

BEHANDL.DATO

473/08

11.03.08



M E T E R

ARKITEKT:
METER ARKITEKTUR AS
LYKKEBERG 4
1606 FREDRIKSTAD

T: 69 30 11 10 F: 69 30 11 12
WEB: www.meter-as.no
E-POST: post@meter-as.no

TILTAKSHAVER:
LIND
THORSØVEIEN 1
1634 GAMLE FREDRIKSTAD

TILTAKETS ART OG STED:
VILLA LIND
TORESMYR
1634 GML FREDRIKSTAD

GNR/ENR/PNR/ENR:
685 / 87

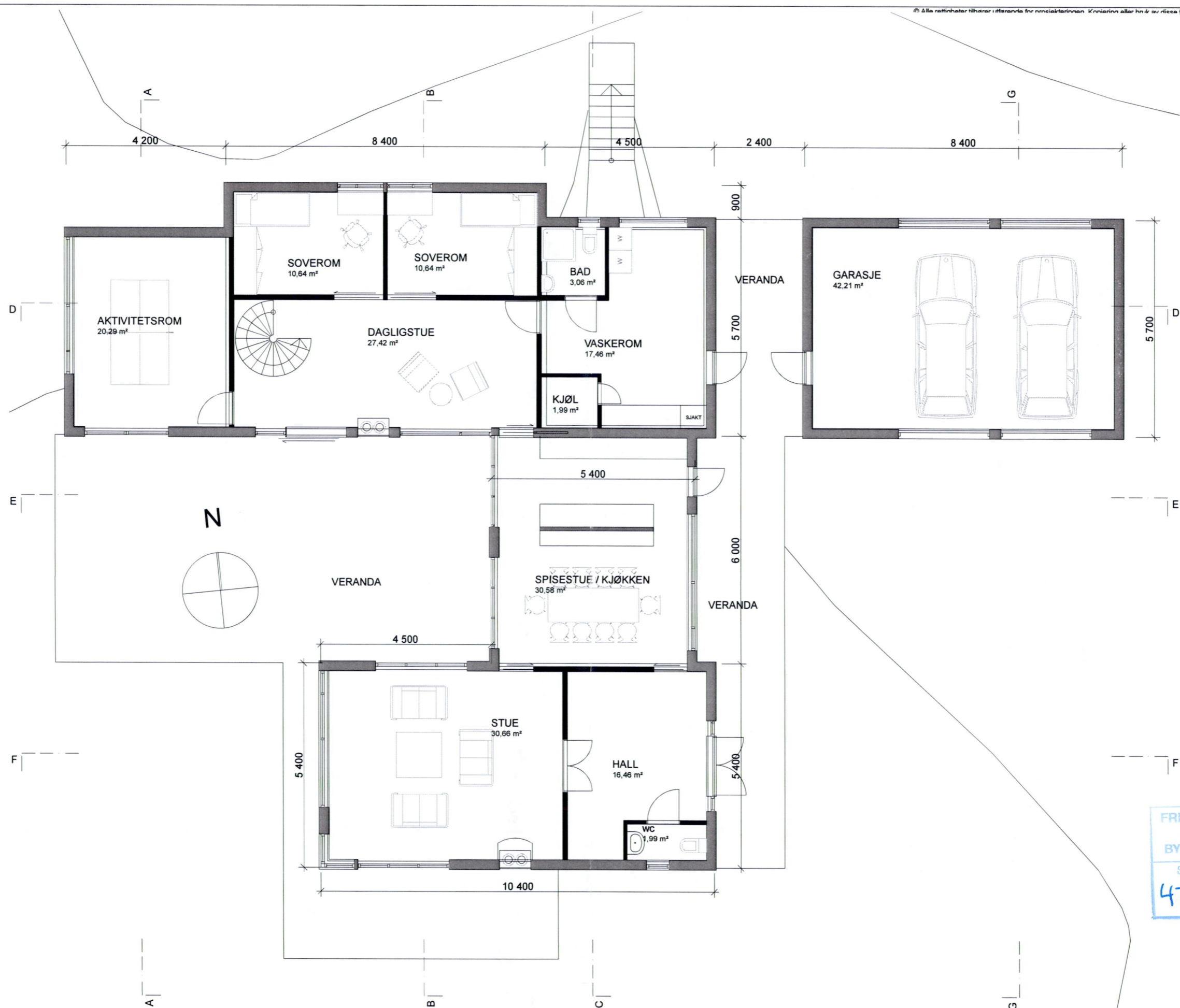
DATE/STATUS:
13.02.08
BYGGESØKNAD

TEGNINGS-ID/VERSJON:
A39-04
02/-

TEGNING:
SNITT B-B

MÅL: 1:100

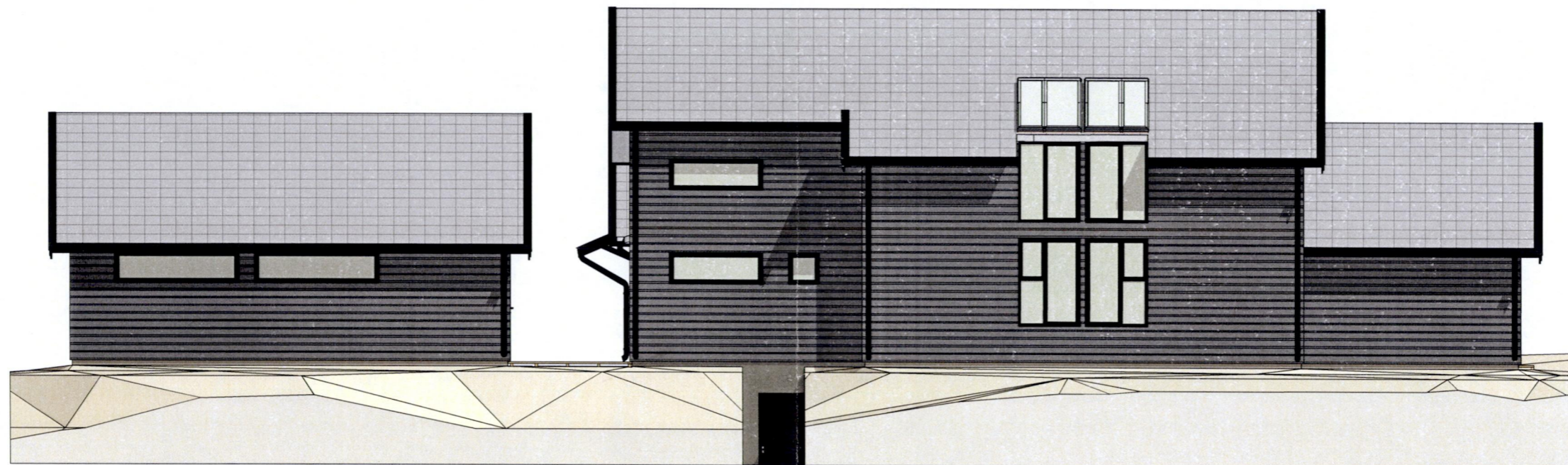
HOVEDPLAN
 29. FEB. 2008
 Plan- og miljøseksjonen



FREDRIKSTAD KOMMUNE
 PLAN- OG MILJØ
 BYGN.- OG REG. AVDELING
 SAKSNR. 47368
 BEHANDL.DATO 11.03.08



MOTTATT
29. FEB. 2008
Plan- og miljøseksjonen



FASADE NORD

1:100

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 473/08
BEHANDL.DATO 11.03.08

M E T E R

ARKITEKT:
METER ARKITEKTUR AS
LYKKEBERG 4
1606 FREDRIKSTAD

T: 69 30 11 10 F: 69 30 11 12
WEB: www.meter-as.no
E-POST: post@meter-as.no

TILTAKSHAVER:
LIND
THORSØVEIEN 1
1634 GAMLE FREDRIKSTAD

TILTAKETS ART OG STED:
VILLA LIND
TORESMYR
1634 GML FREDRIKSTAD

GNR/BNR/FNR/SNR:
685 / 87

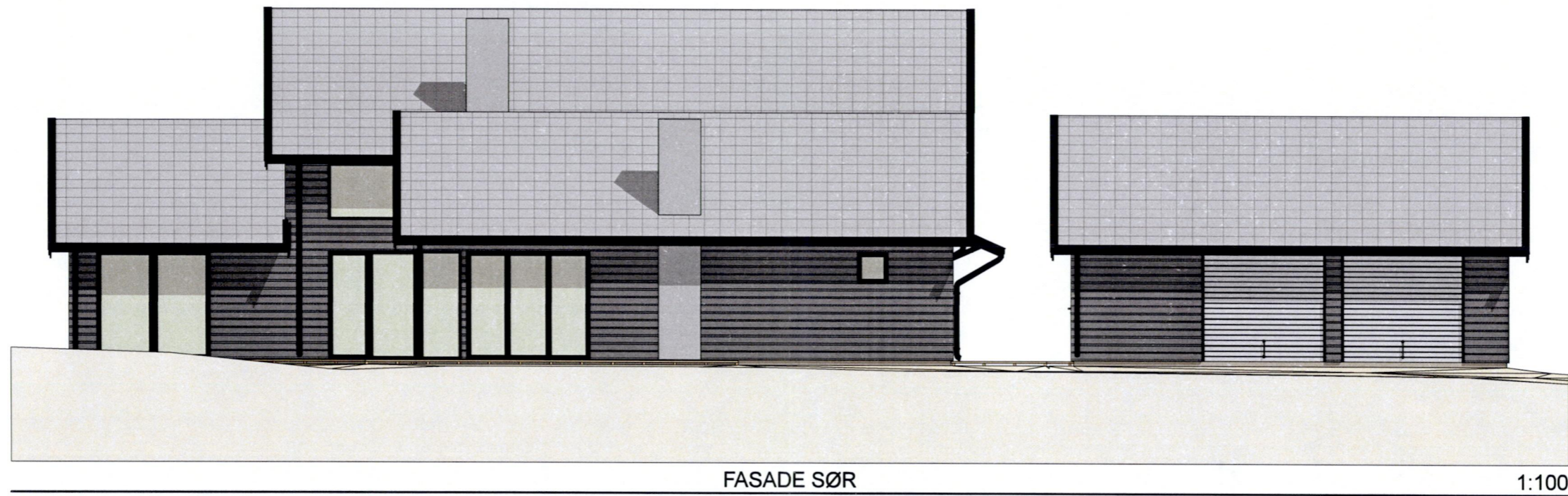
DATO/STATUS:
13.02.08
BYGGESØKNAD

TEGNINGS-ID/VERSJON:
A35-01
02 / -

TEGNING:
FASADE NORD

MÅL: (A3)
1:100

MOTTATT
29. FEB. 2008
Plan- og miljøseksjonen



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

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
473/08	11.03.08

M E T E R

ARKITEKT:

METER ARKITEKTUR AS
LYKKEBERG 4
1606 FREDRIKSTAD

T: 69 30 11 10 F: 69 30 11 12
WEB: www.meter-as.no
E-POST: post@meter-as.no

TILTAKSHAVER:

LIND
THORSØVEIEN 1
1634 GAMLE FREDRIKSTAD

TILTAKETS ART OG STED:

VILLA LIND
TORESMYR
1634 GML FREDRIKSTAD

GNR/BNR/FNR/SNR:

685 / 87

DATO/STATUS:

13.02.08
BYGGESØKNAD

TEGNINGS-ID/VERSJON:

A35-02
02 / -

TEGNING:

FASADE SØR

MÅL: (A3)

1:100

MOTTATT
29. FEB. 2008
Plan- og miljøseksjonen



FASADE VEST

1:100

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 473/08
BEHANDL.DATO 11.03.08

M E T E R

ARKITEKT:
METER ARKITEKTUR AS
LYKKEBERG 4
1606 FREDRIKSTAD

T: 69 30 11 10 F: 69 30 11 12
WEB: www.meter-as.no
E-POST: post@meter-as.no

TILTAKSHAVER:
LIND
THORSØVEIEN 1
1634 GAMLE FREDRIKSTAD

TILTAKETS ART OG STED:
VILLA LIND
TORESMYR
1634 GML FREDRIKSTAD

GNR./BNR./FNR./SNR.:
685 / 87

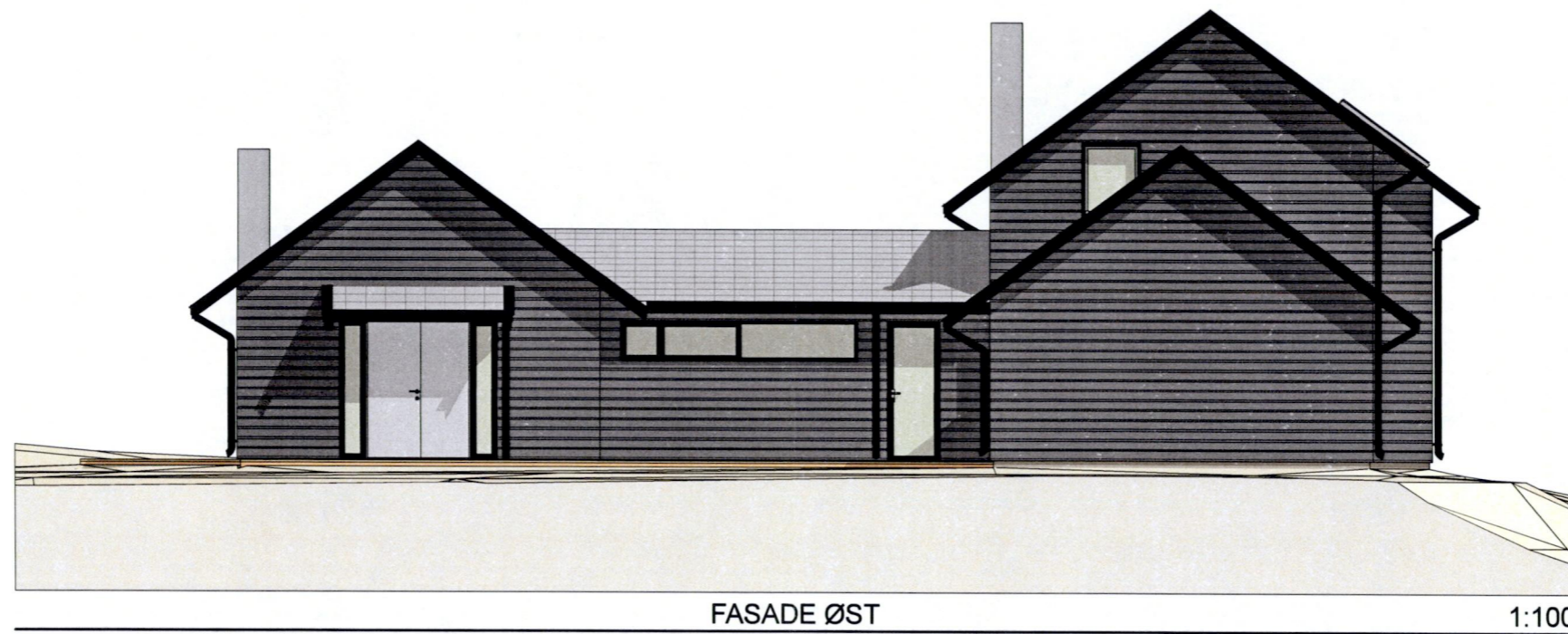
DATO/STATUS:
13.02.08
BYGGESØKNAD

TEGNINGS-ID/VERSJON:
A35-03
02 / -

TEGNING:
FASADE VEST

MÅL: (A3)
1:100

MOTTATT
29. FEB. 2008
Plan- og miljøseksjonen



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

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
473/08	11.03.08

M E T E R

ARKITEKT:

METER ARKITEKTUR AS
LYKKEBERG 4
1606 FREDRIKSTAD

T: 69 30 11 10 F: 69 30 11 12
WEB: www.meter-as.no
E-POST: post@meter-as.no

TILTAKSHAVER:

LIND
THORSØVEIEN 1
1634 GAMLE FREDRIKSTAD

TILTAKETS ART OG STED:

VILLA LIND
TORESMYR
1634 GML FREDRIKSTAD

GNR/BNR/FNR/SNR:

685 / 87

DATO/STATUS:

13.02.08
BYGGESØKNAD

TEGNINGS-ID/VERSJON:

A35-04
02 / -

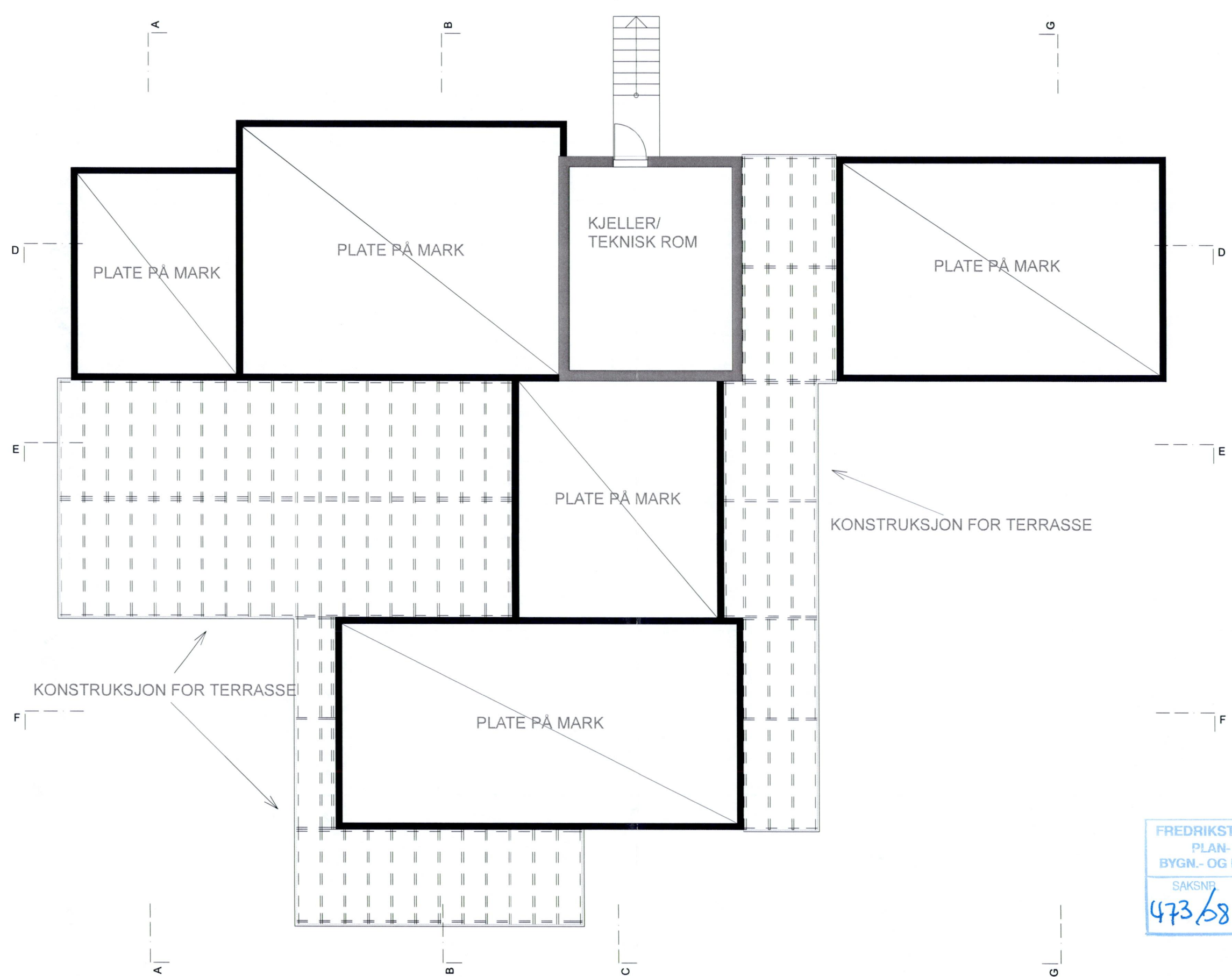
TEGNING:

FASADE ØST

MÅL: (A3)

1:100

MOTTATT
29. FEB. 2008
Plan- og miljøseksjonen

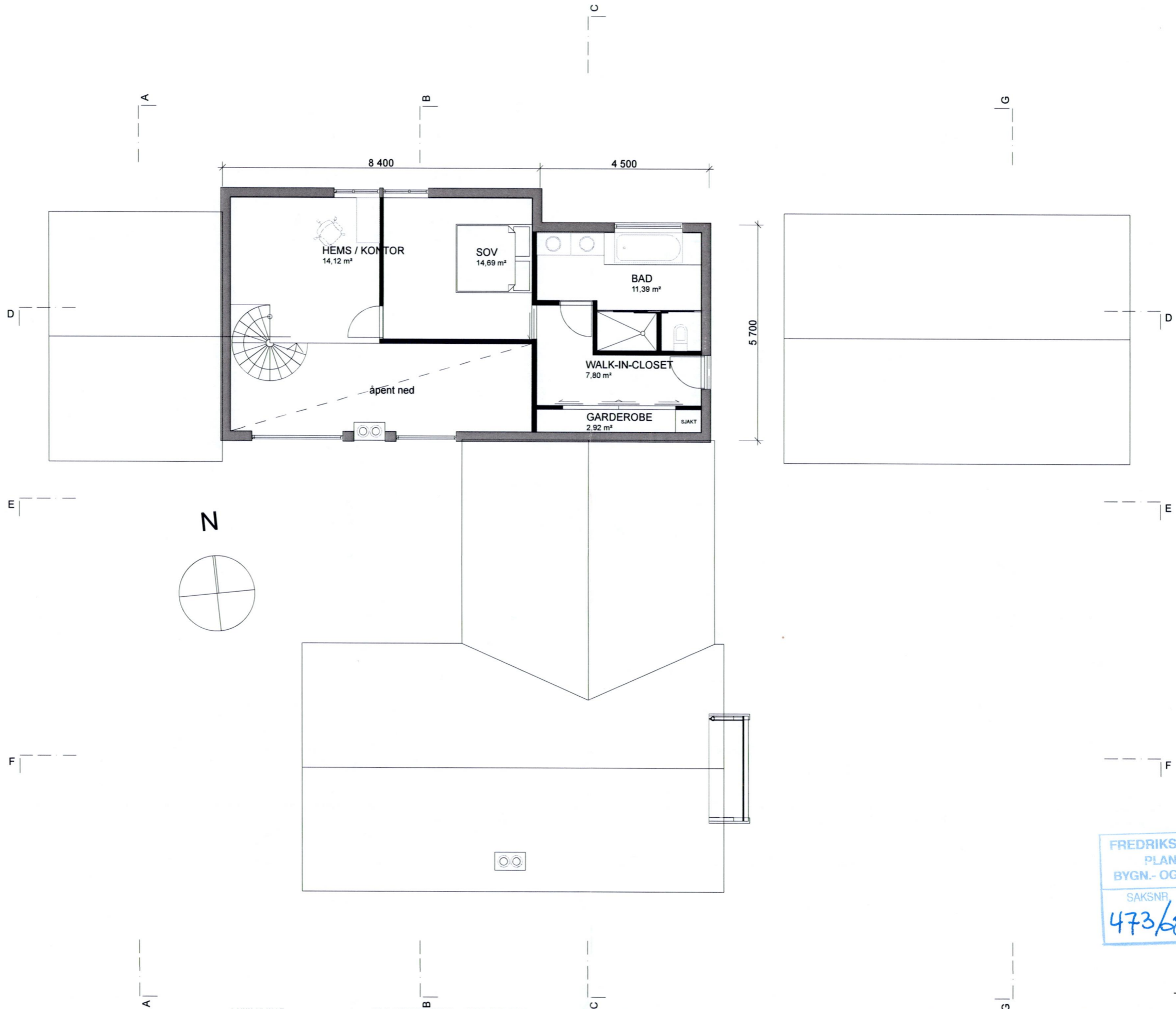


FREDRIKSTAD KOMMUNE
 PLAN- OG MILJØ
 BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
473/08	11.03.08



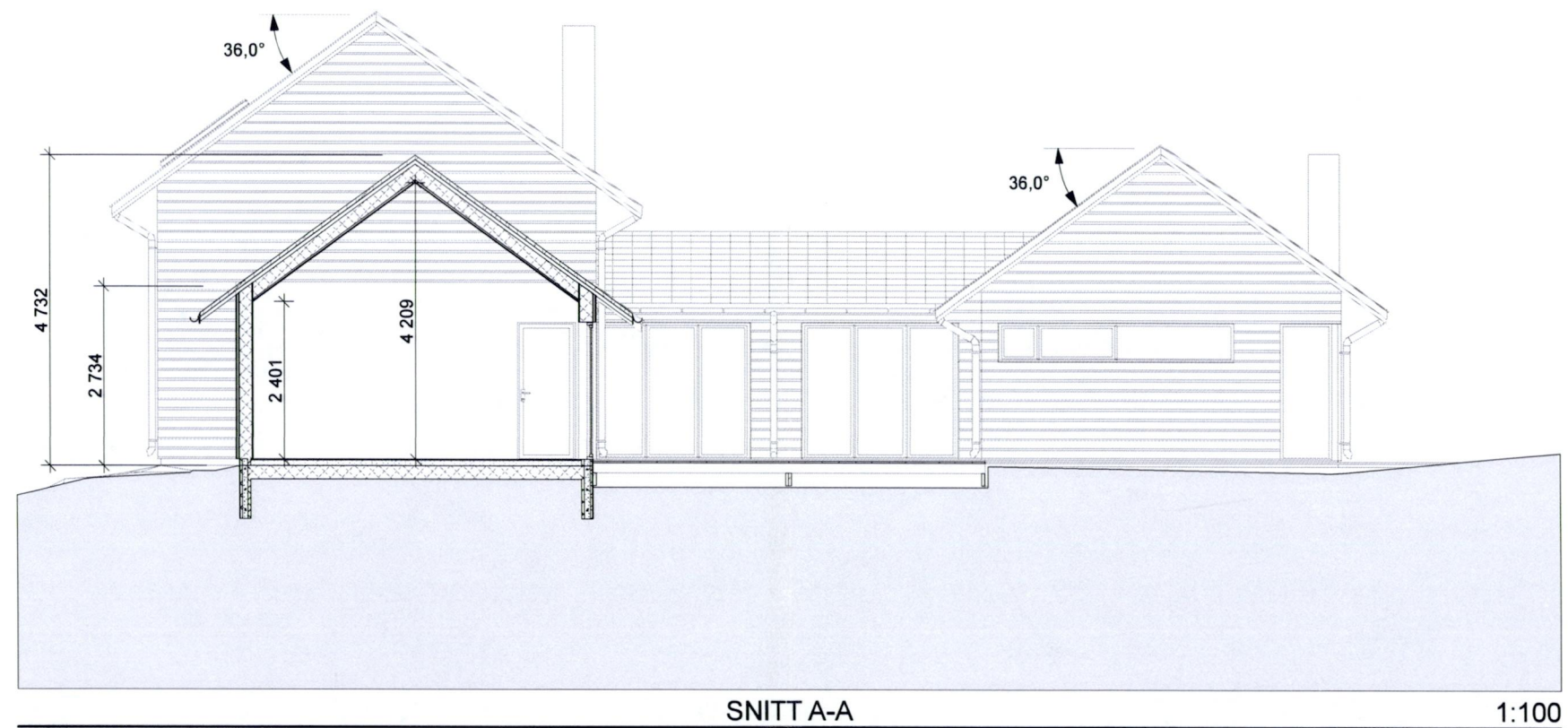
MOTTATT
29. FEB. 2008
Plan- og miljøseksjonen



FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 473/08
BEHANDL.DATO 11.03.08



MOTTATT
29. FEB. 2008
Plan- og miljøseksjonen

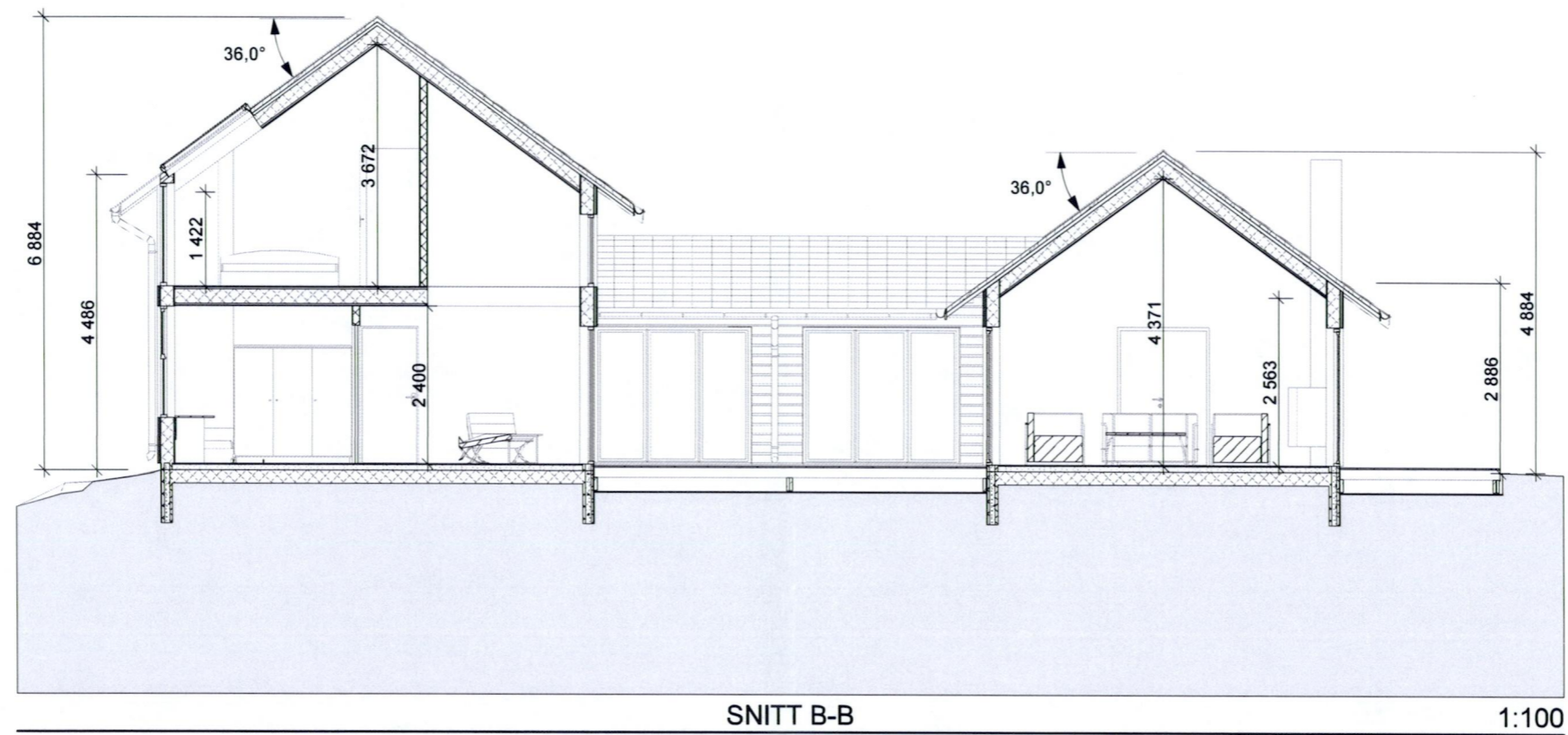


FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
473/08	11.03.08



MOTTATT
29. FEB. 2008
Plan- og miljøseksjonen



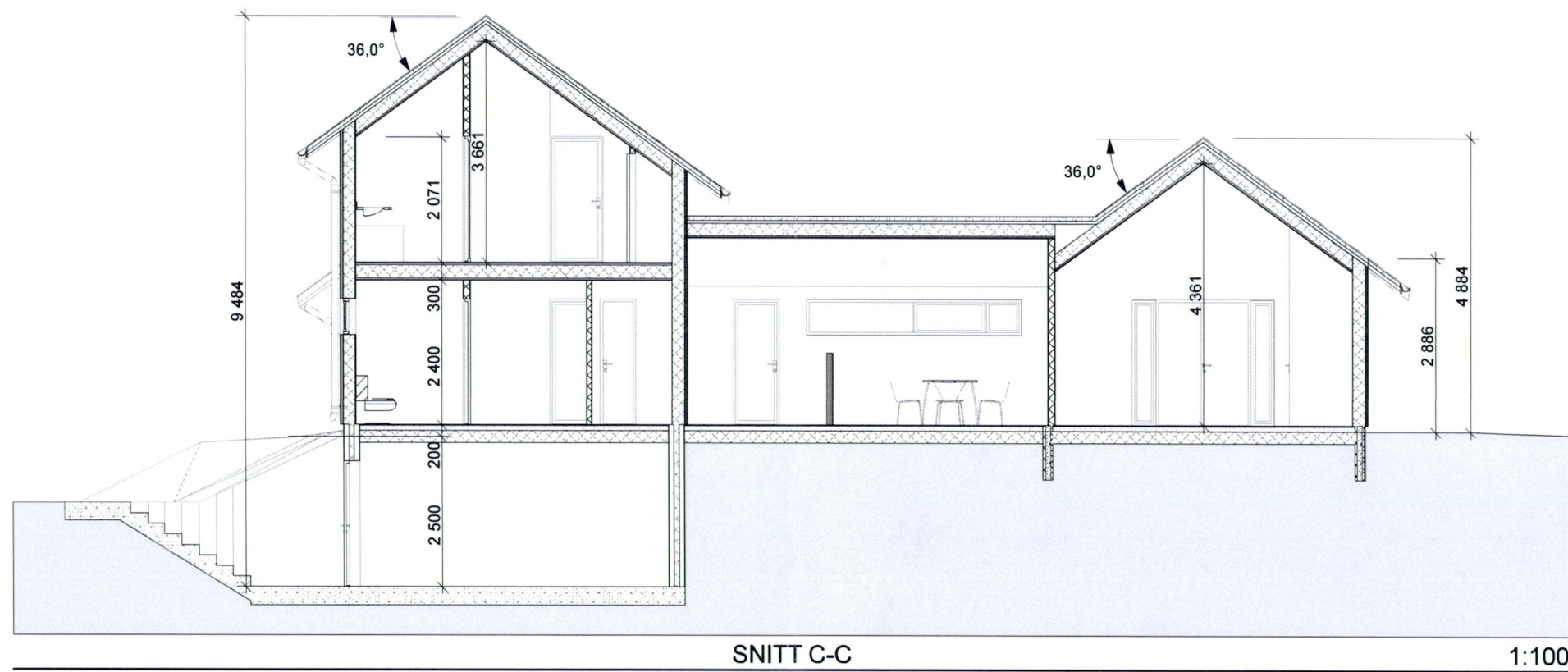
SNITT B-B

1:100

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

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
473/08	11.03.08

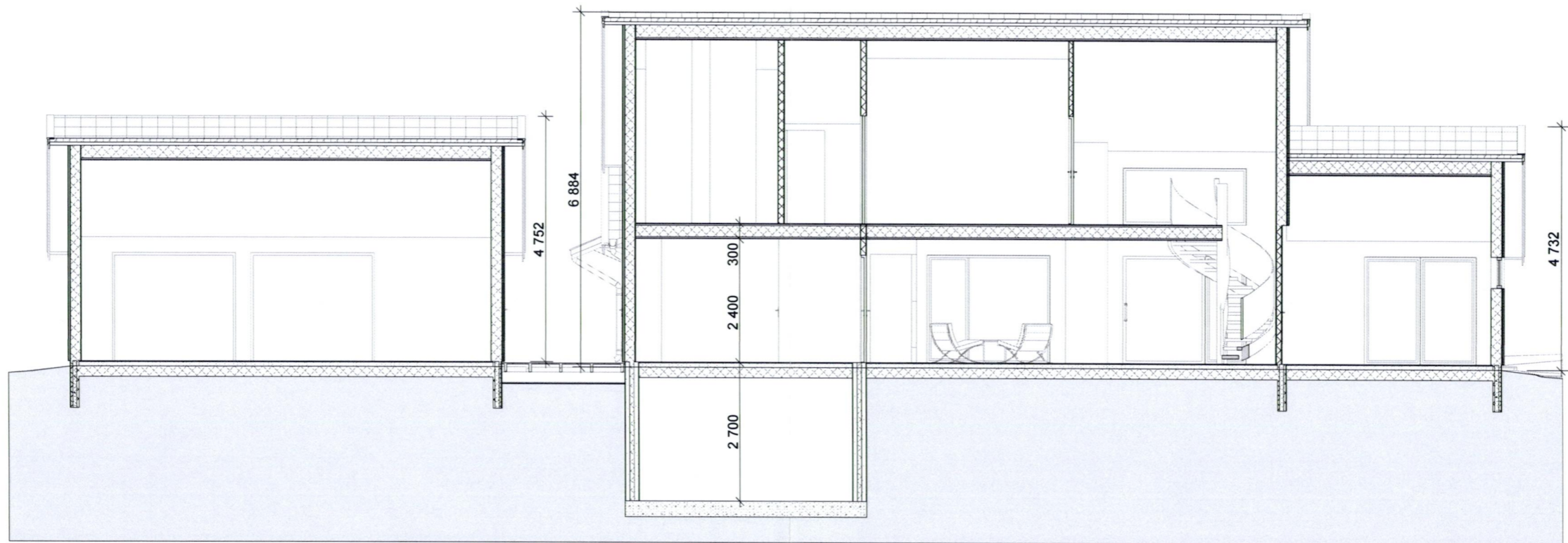
MOTTATT
29. FEB. 2008
Plan- og miljøseksjonen



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

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
473/08	11.03.08

MOTTATT
29. FEB. 2008
Plan- og miljøseksjonen



SNITT D-D

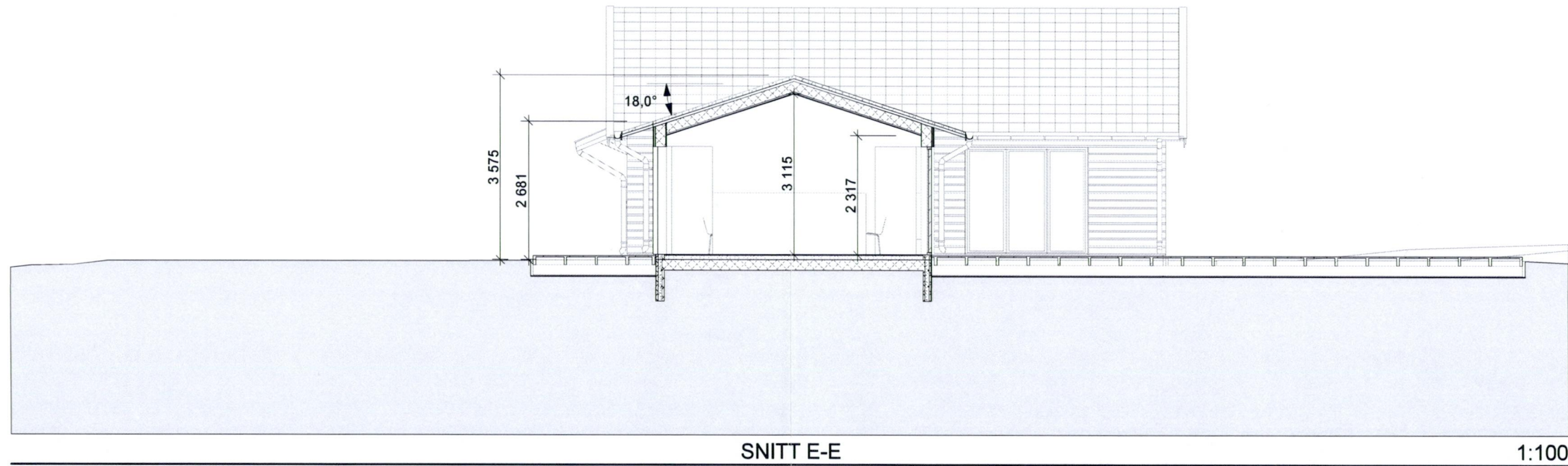
1:100

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

SAKSNR	BEHANDL.DATO
473/08	11.03.08

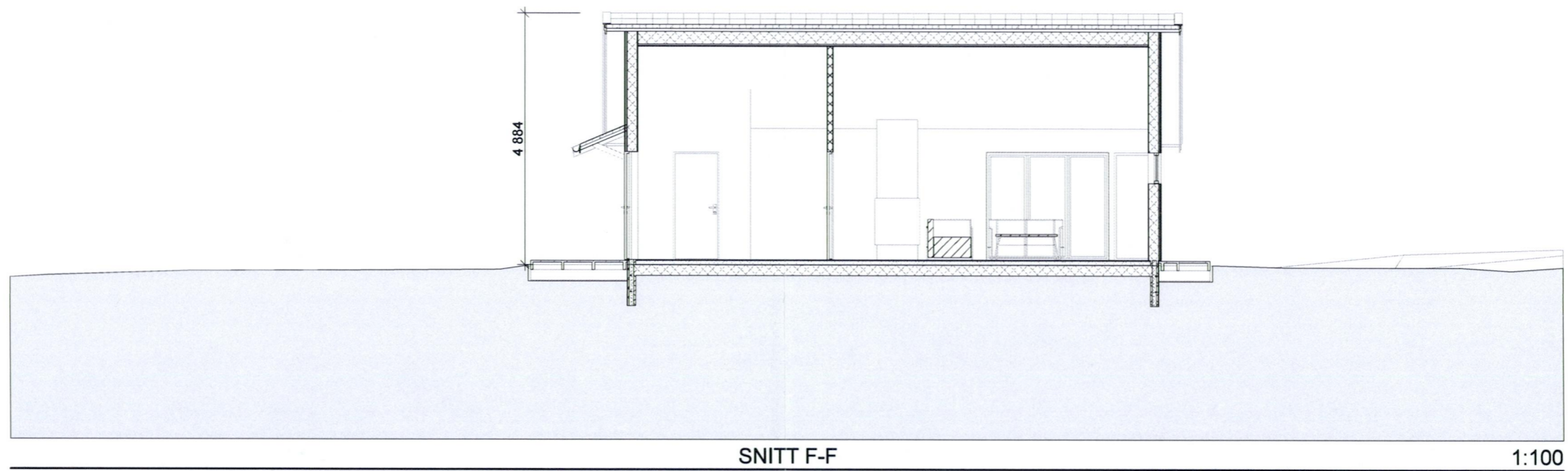


MOTTATT
29. FEB. 2008
Plan- og miljøseksjonen



FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR. 473/08	BEHANDL.DATO 11.03.08

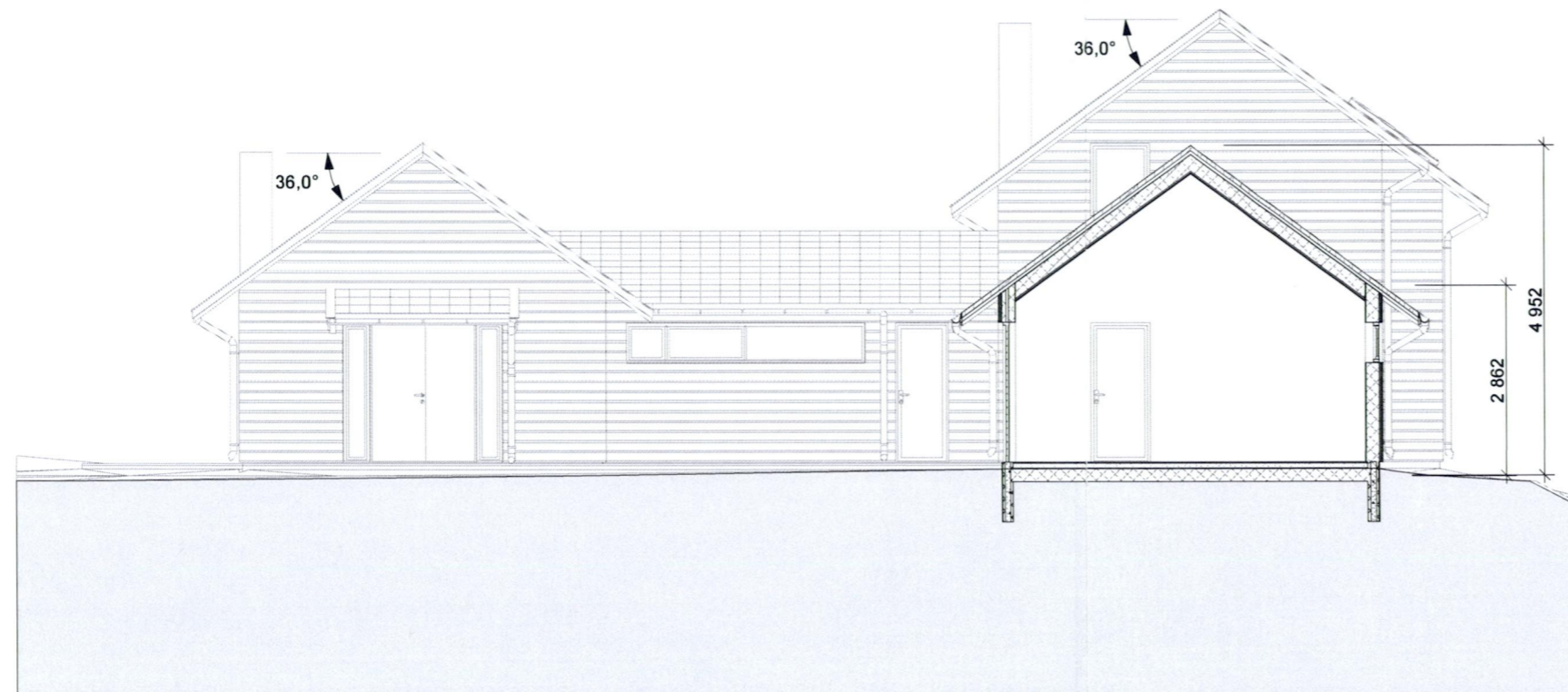
MOTTATT
29. FEB. 2008
Plan- og miljøseksjonen



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

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
473/08	11.03.08

MOTTATT
29. FEB. 2008
Plan- og miljøseksjonen



SNITT G-G

1:100

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNO 473/08	BEHANDL.DATO 11.03.08

M E T E R

ARKITEKT:
METER ARKITEKTUR AS
LYKKEBERG 4
1606 FREDRIKSTAD

T: 69 30 11 10 F: 69 30 11 12
WEB: www.meter-as.no
E-POST: post@meter-as.no

TILTAKSHAVER:
LIND
THORSØVEIEN 1
1634 GAMLE FREDRIKSTAD

TILTAKETS ART OG STED:
VILLA LIND
TORESMYR
1634 GML FREDRIKSTAD

GNR/BNR/FNR/SNR:
685 / 87

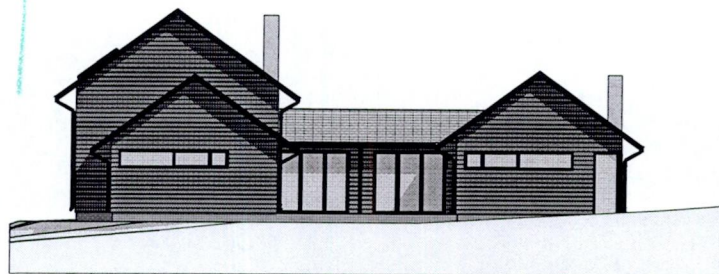
DATO/STATUS:
13.02.08
BYGGESØKNAD

TEGNINGS-ID/VERSJON:
A37-07
02 / -

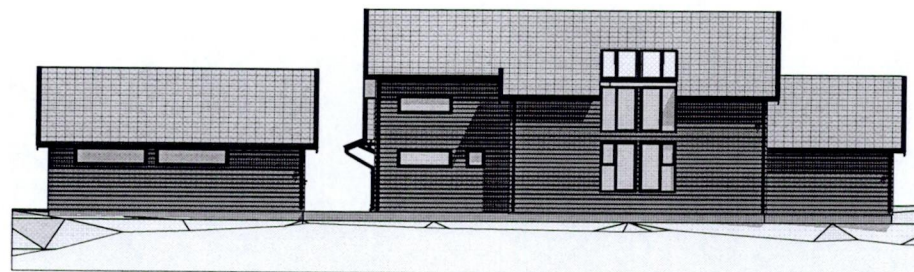
TEGNING:
SNITT G

MAL: (A3)
1:100

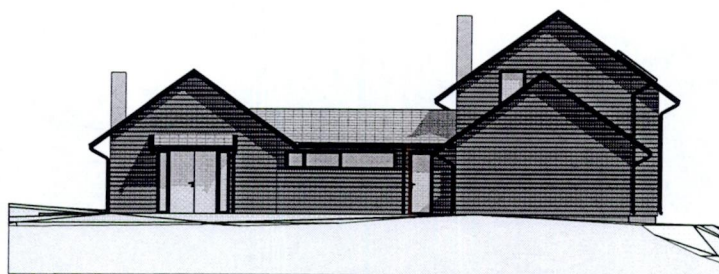
5 FEB. 2008



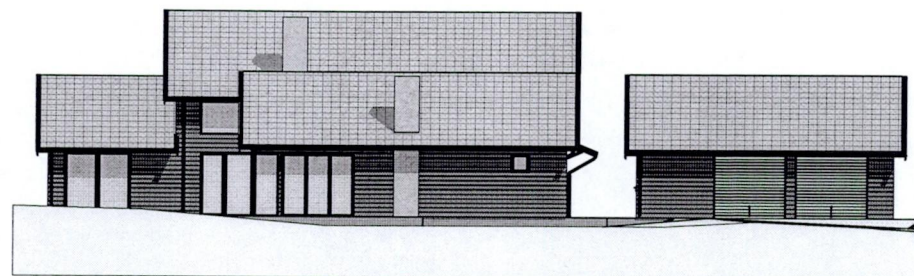
FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE ØST



FASADE SØR

M E T E R

ARKITEKT:
METER ARKITEKTUR AS
LYKKEBERG 4
1606 FREDRIKSTAD

T: 69 30 11 10 F: 69 30 11 12
WEB: www.meter-as.no
E-POST: post@meter-as.no

TILTAKSHAVER:
LIND
THORSØVEIEN 1
1634 GAMLE FREDRIKSTAD

TILTAKETS ART OG STED:
VILLA LIND
TORESMYR
1634 GML FREDRIKSTAD

GNR/BNSJFNRSNR
685 / 87

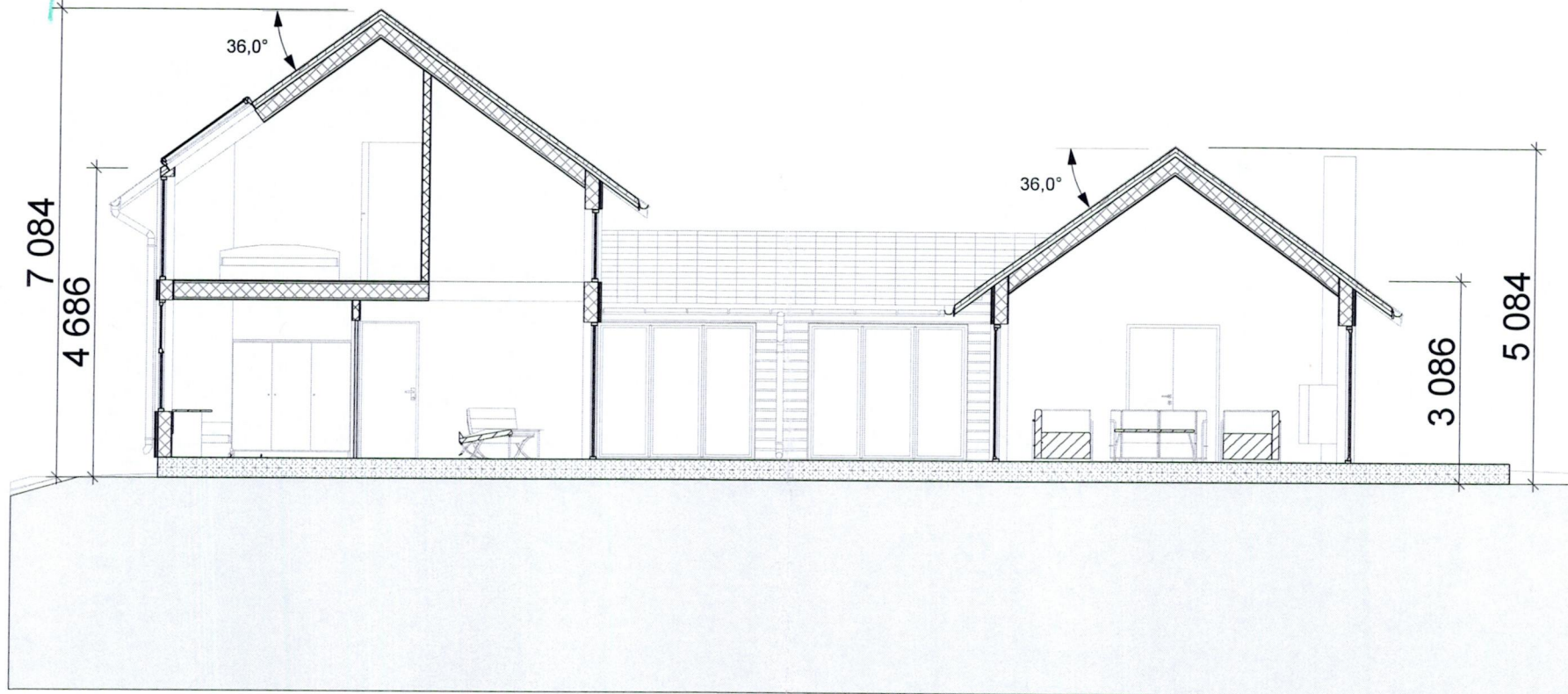
DATE/STATUS:
13.02.08
BYGGESØKNAD

TEGNINGS-ID/VERSJON:
A39-03
02 / -

TEGNING:
FASADER

MAL: (A4)
1:250

15 FEB. 2008



METER

ARKITEKT:
METER ARKITEKTUR AS
LYKKEBERG 4
1606 FREDRIKSTAD

T: 69 30 11 10 F: 69 30 11 12
WEB: www.meter-as.no
E-POST: post@meter-as.no

TILTAKSHAVER:
LIND
THORSØVEJEN 1
1634 GAMLE FREDRIKSTAD

TILTAKETS ART OG STED:
VILLA LIND
TORESMYR
1534 GML FREDRIKSTAD

GNR/BNR/FNR/ENR
685 / 87

DATO/STATUS:
13.02.08
BYGGESØKNAD

TEGNINGS-ID/VERSIJON:
A39-04
02 / -

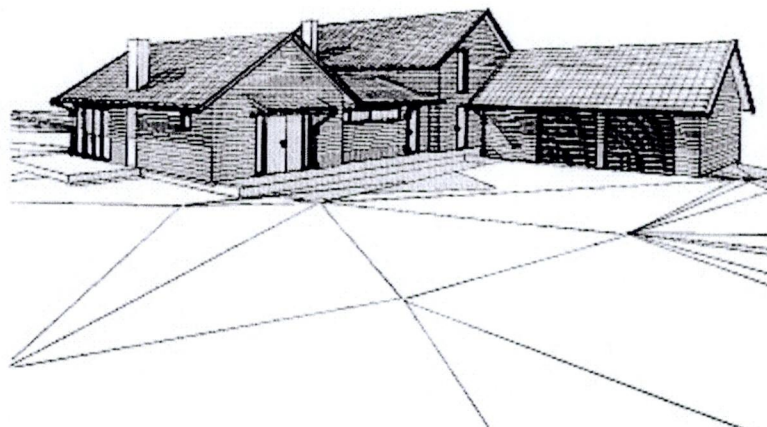
TEGNING:
SNITT B-B

MÅL (A4)
1:100

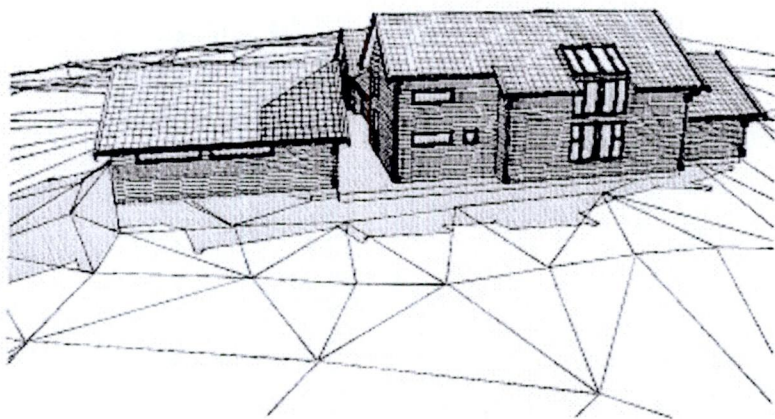
15 FEB. 2008



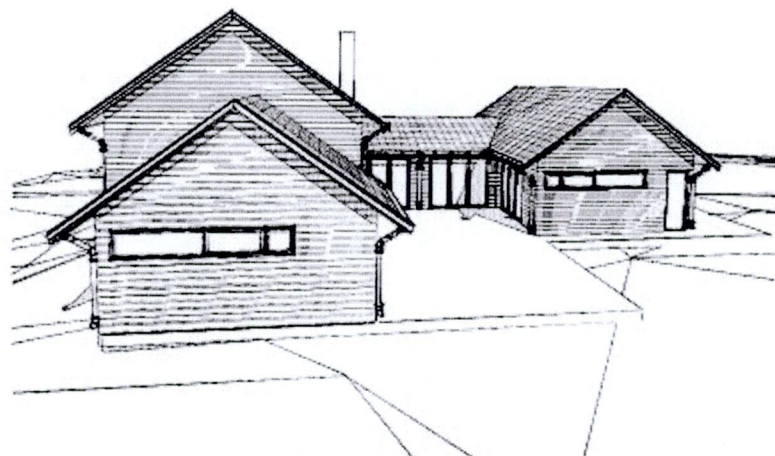
FRA VEST - SØRVEST



FRA SØRØST



FRA NORD



FRA VEST

M E T E R

ARKITEKT
METER ARKITEKTUR AS
LYKKEBERG 4
1606 FREDRIKSTAD

T. 69 30 11 10 F. 69 30 11 12
WEB: www.meter-as.no
E-POST: post@meter-as.no

TILTAKSHAVER
LIND
THORSØVEIEN 1
1634 GAMLE FREDRIKSTAD

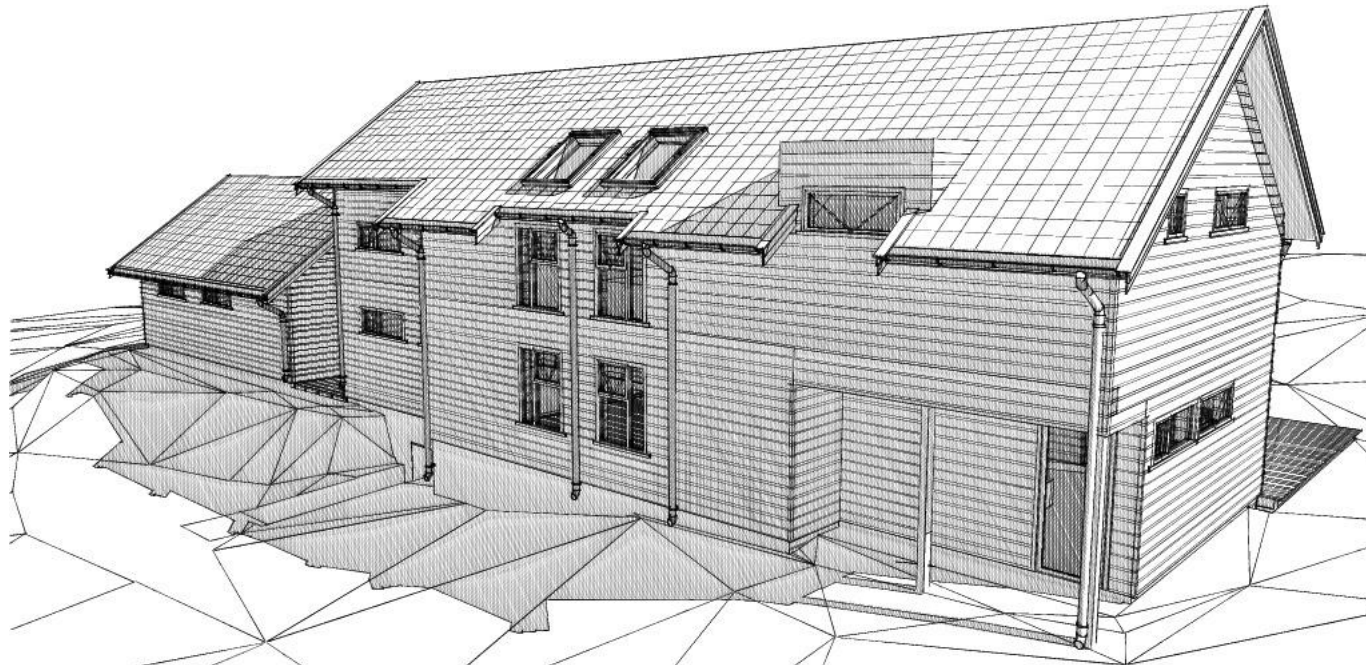
TILTAKETS ART OG STED
VILLA LIND
TØRESMYR
1634 GML FREDRIKSTAD

GNR/BNR/FNR/BNR
685 / 87

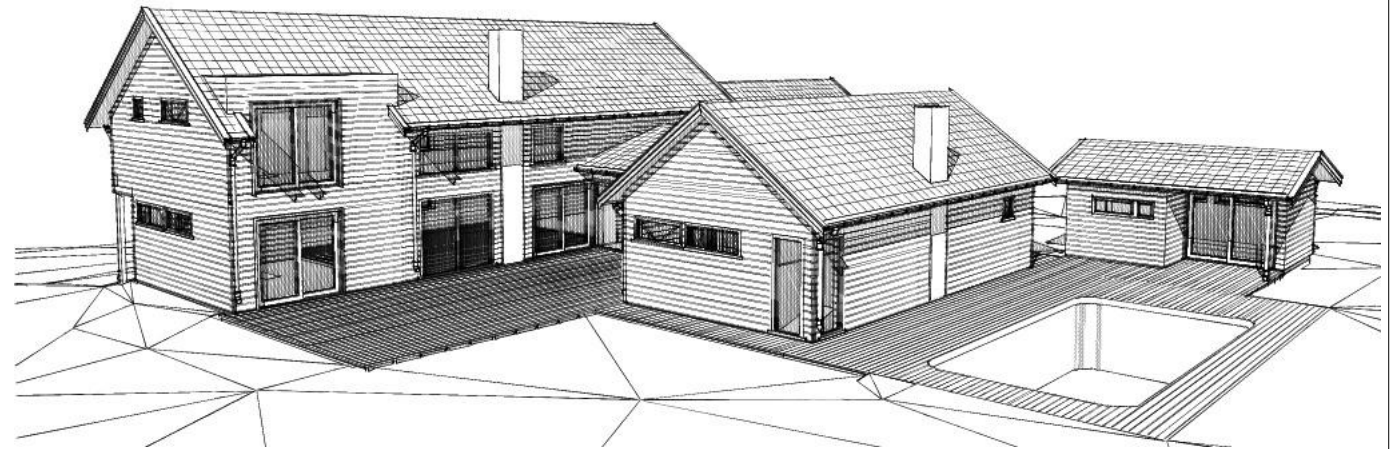
DATE/STATUS
13.02.08
BYGGESØKNAD

TEGNINGS-ID/VERSJON
A39-02
02 / -

TEGNING
PERSPEKTIVER



FRA NORDVEST



FRA VEST - SØRVEST



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 685 / 87 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Toresmyr 39, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 685/87/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-11



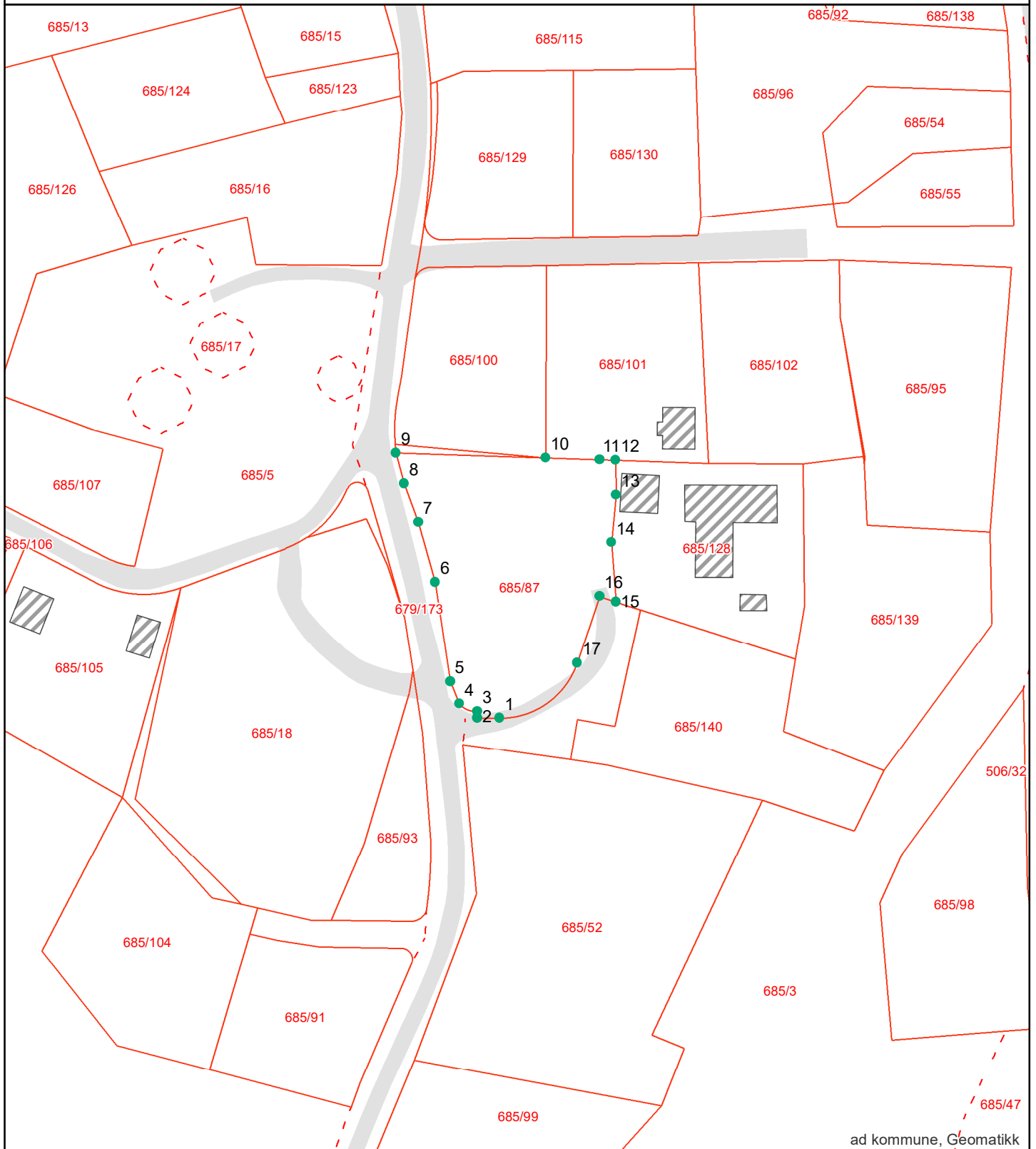
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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.



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 11.3.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1465.2		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6562203.83742	618328.113017	Ikke spesifisert	4.15	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6562203.88466	618323.963836	Ikke spesifisert	1.2	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6562205.07919	618323.96648	Ikke spesifisert	3.73	Umerket		Terrengmålt	13	4.802
4	6562206.49326	618320.617328	Ikke spesifisert	4.53	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6562210.68439	618318.904462	Jord	18.53	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
6	6562229.00348	618316.158048	Ikke spesifisert	11.53	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6562240.07781	618312.981246	Ikke spesifisert	7.67	Umerket		Terrengmålt	13	0
8	6562247.2894	618310.373677	Ikke spesifisert	5.89	Umerket		Terrengmålt	13	0
9	6562252.97447	618308.867277	Ikke spesifisert	27.78	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6562252.03566	618336.62156	Jord	10.04	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6562251.69564	618346.648215	Jord	2.98	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6562251.60307	618349.627259	Ikke spesifisert	6.45	Umerket		Beregnet	10	0
13	6562245.15702	618349.706921	Fjell	8.86	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6562236.3443	618348.80577	Jord	11	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6562225.3793	618349.634292	Jord	3.21	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6562226.37959	618346.59344	Annen terrengdetalj	12.95	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6562214.09769	618342.502616	Fjell	18.91	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	15.008

Grensepunkt rapport

Rapportdato : 11.3.2026

Grunnkart



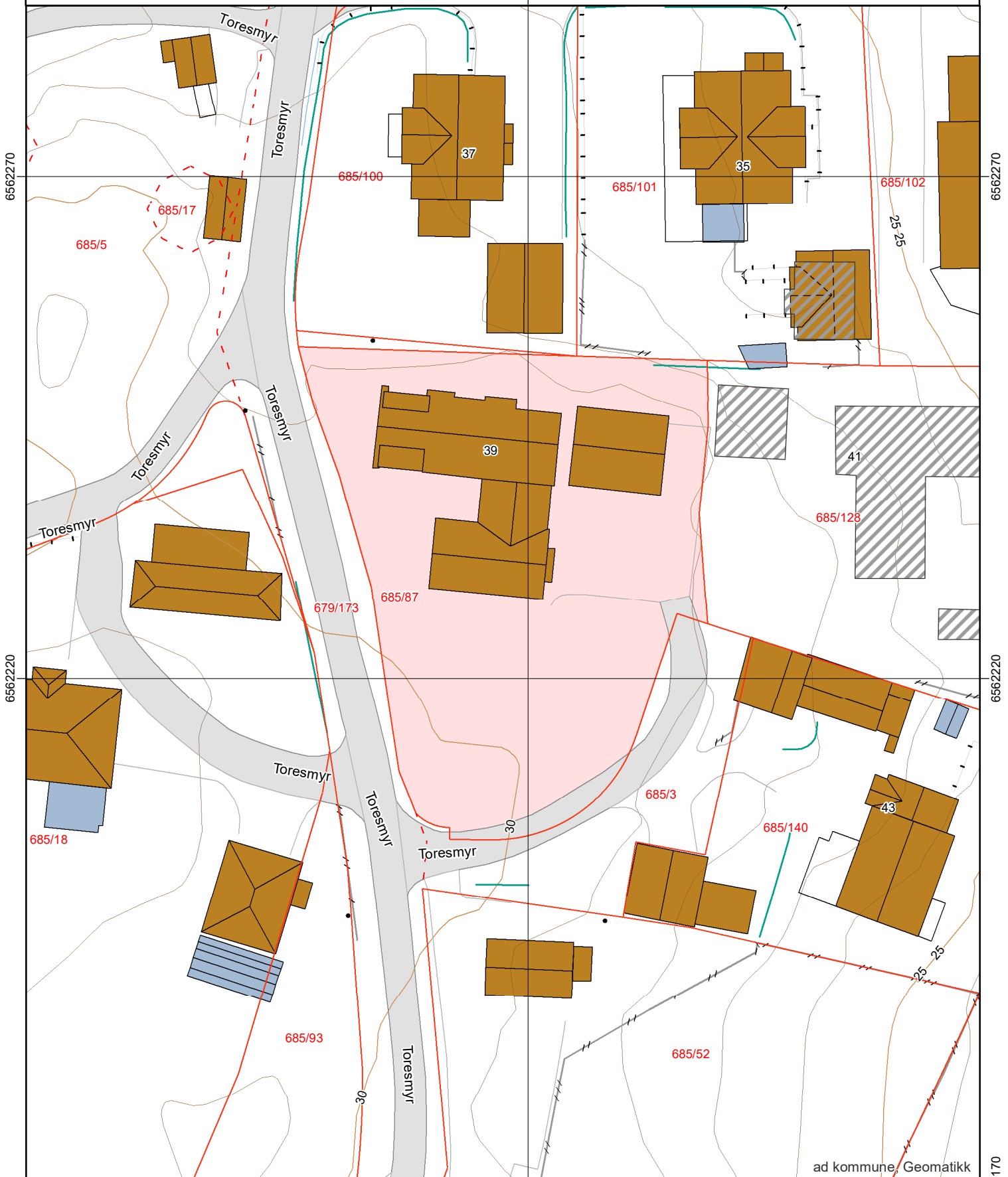
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Toresmyr 39, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 685/87/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-03-11



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



Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Holm, Torsnes Fredrikstad kommune

Planbestemmelser datert :	01.06.2007
Dato for rev av bestemmelsene:	11.08.2010
Dato for kommunestyrets godkjenning :	25.03.2010
Dato for rev. av bestemmelsene :	26.09.2018 (mindre endring)
Dato for siste rev. av bestemmelsene :	30.05.2025 (mindre endring)

§1. GENERELT

§1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§1.2 Reguleringsformål:

§ 25, 1. ledd:

1. Bygeområder:
 - Frittliggende småhusbebyggelse (B1-8)
2. Landbruksområder
 - Område for jord- og skogbruk (JS1-6)
3. Offentlige trafikkområder:
 - Kjøreveg (V1-2)
 - Gang-/sykkelveg (GS1-2)
 - Fortau (F1-2)
 - Bussholdeplass (BH1-2)
4. Fareområde:
 - Høyspenningsanlegg/transformatorstasjon (T1)
6. Spesialområder:
 - Privat vei (PV1-3)
 - Frisiktsone
 - Bevaring av bygninger (BVB1)
7. Fellesområder:
 - Felles avkjørsel (FA1-12)
 - Felles gangvei (FGA1)
 - Felles lekeplass (FL1-3)
 - Felles grøntanlegg (FG1-5)

§2. FELLESBESTEMMELSER

§2.1 Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

§2.2 Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god terrengtilpassing, form, materialbehandling og fargesetting. Materialbruk (herunder også takmaterialer) og fargebruk skal godkjennes av kommunen og må derfor inngå i byggesøknaden. Det skal vektlegges at ny bebyggelse er tilpasset områdets eksisterende bebyggelse.

§2.3 De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende terrengoverflate skal bevares i størst mulig grad (dvs minst mulig sprenging og fylling).

§2.4 Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

§2.5 Eksisterende granittstolper etter gamle gjerder skal ivaretas på sin nåværende plass. Granittstolper tillates imidlertid flyttet inn til nye tomtegrenser dersom de kommer i konflikt med opparbeidelse av internveier.

§2.6 Eksisterende avkjørsler fra V1 Thorsøveien forutsettes opprettholdt.

§2.7 Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristinger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.

§3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§3.1 Maksimalt 12 nye boliger kan bebygges før GS2 og 2-sidig kanstopp for buss er etablert langs Thorsøveien ved avkjørsel V2 og PV3. Del av GS1 skal opparbeides mellom kantstopp og V2.

§3.2 Høyspent luftstrek skal legges om til jordkabel før det gis byggetillatelse på tomtene , 106A, 106B, 107-109 og 208-209.

§3.3 FL1-2 skal opparbeides som leke- og oppholdsareal for barn før nye boliger tas i bruk.

§3.4 Utgått.

§3.5 FL3 skal opparbeides som leke- og oppholdsareal for barn før mer enn 20 nye boliger tas i bruk.

§3.6 Utbygging av planområdet skal skje i henhold til Fredrikstad kommunes gjeldende boligbyggeprogram.

§3.7 Utbyggingsavtale for veg-, vann- og avløpsanlegg skal inngås med- og godkjennes av kommunen før arbeidet med dette igangsettes.

§3.8 PV1 skal opparbeides som vist i planen før det gis fradelingstillatelse for tomtene 115, 116 og 117.

§3.9 Utbygger skal ved søknad om rammetillatelse for bebyggelse som ligger nærmere Thorsøveiens senterlinje enn 30 meter dokumentere overfor kommunen at de til enhver tid gjeldende støygrenser overholdes gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av tiltak inngår. Tiltak skal iverksettes før brukstillatelse kan gis.

§4. BYGGEOMRÅDER

§4.1 Innenfor byggeområdene B1-8 tillates oppført eneboligbebyggelse med tilhørende anlegg. Maksimalt tillatt BYA er 25 %, dog ikke mer enn 260 kvm BYA, inkludert garasje, uthus, veranda og biloppstilling.

§4.2 Bebyggelsens plassering på tomten fastsettes av kommunen. Bebyggelsen skal ha saltak eller halvvalmet tak med vinkel mellom 25-40°. Bebyggelsen skal plasseres så lavt som mulig i terrenget. Maks. gesimshøyde er 5,50 m og maks. mønehøyde er 8,00 m for småhusbebyggelsen. Alle høyder er målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

§4.3 Garasje/carport og utebod tillates oppført med maks. gesimshøyde 3 m og maks. mønehøyde 5 m og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge. Alle høyder er målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje kan plasseres inntil 1m fra nabogrense dersom den er mindre enn 50 kvm – og ikke ligger i strid med planen.

§4.4 Eksisterende bebyggelse som ligger nærmere vegformål og tomtegrense enn 4 meter – og som ikke ligger i strid med planen - tillates opprettholdt. Bebyggelsen tillates også utvidet dersom utvidelsen ligger mer enn 4 m fra vegformål eller tomtegrense og mer enn 15 m fra fylkesveg. Ved eventuelt totalhavari som brann og lignende skal nytt bygg plasseres med avstand fra vegformål og tomtegrense etter samme krav som for utvidelse av eksisterende bebyggelse. Krav om flytting gjelder ikke i de tilfeller hvor det tidligere er inngått tinglyst avtale med nabo om mindre avstand enn 4 meter fra tomtegrense.

§4.5 Det forutsettes at vannledning over tomtene 101-103 legges om før byggesøknad godkjennes. Ny trasé for vannledning skal følge FA5 frem til V2.

§4.6 Høyspent luftstrek over tomtene 106-109 og 208-209 skal legges om til jordkabel før det gis byggetillatelse på disse. Ny kabeltrasé forutsettes å følge felles avkjørsler, V2 og eksisterende trasé for VA-anlegg.

§5. LANDBRUKSOMRÅDER

§5.1 Område for jord- og skogbruk

Det forutsettes at JS1-6 videreføres som jord- og skogbruksområder. Områdene skal behandles med hensyn på miljøverdiene biologisk mangfold, landskap og friluftsliv på en slik måte at det ikke påføres vesentlig skade eller ulempe for disse.

§6. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Byggeplan for tiltak som berører fylkesveg 532 Thorsøveien skal godkjennes av Statens vegvesen, og utbyggingsavtale skal være inngått før arbeidet igangsettes.

§6.1 Kjøreveg V2

V2 skal utformes med kjørebanebredde på 4 meter og 1,5 meter grøft på hver side slik planen viser. Kjørevegen skal opparbeides med fast dekke.

§6.2 Gang-/sykkelveg GS1-2

GS1 skal ha funksjon som gang-/sykkeladkomst til bussholdeplassene BH1-2.

§6.3 Fortau F1-2

F1 og F2 skal ha funksjon som av- og påstigningsfelt for henholdsvis bussholdeplass BH1 og BH2.

§6.4 Bussholdeplass BH1-2

- a) BH1 skal opparbeides som vist i planen
Byggeplan for BH1 skal godkjennes av Statens vegvesen før arbeidet igangsettes.
- b) BH2 skal ha funksjon som bussholdeplass for sørgående trafikk og som endesnuplass for buss.
- c) Bussholdeplasser skal ha universell utforming.

§7. SPESIALOMRÅDER

§7.1 Spesialområde – Privat vei

- a) PV1 skal ha funksjon som adkomst til tomtene 112-117 og alle eksisterende eiendommer som sogner til vegen.
- b) PV2 fungerer som adkomst til eiendom 685/5/25.

§7.2 Spesialområde - Frisiktzone

I området mellom frisiktlinjer og felles avkjørsler/kjøreveger (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

§7.3 Spesialområde – Bevaring av bygninger (BVB1)

Eksisterende bebyggelse på eiendommene 685/5/9, 685/5/11 og 685/5/35 skal bevares med hensyn på bebyggelsens opprinnelige arkitektur og grunnform.

§7.4 Spesialområde - Turveg

SP1 skal fortsatt være privat eiet. SP1 skal være offentlig tilgjengelig som turveg etter friluftslovens bestemmelser om fri ferdsel i utmark.

§8. FAREOMRÅDER

§8.1 Innenfor området T1 tillates oppført transformatorstasjon. Særskilte lover og forskrifter for slike anlegg skal gjelde for området i tillegg til PBL. Transformatorstasjonen skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming med tilpasset materialbruk.

§9. FELLESOMRÅDER

§9.1 Felles avkjørsel

Felles avkjørsel FA1-12 skal opparbeides som vist på plankartet. Det tillates ikke kantparkering i fellesavkjørslene av hensyn til generell framkommelighet.

FA1 skal være felles for tomtene 211A, 212, 213A og 213B.

FA2 skal være felles for eiendommene 685/11, 685/12, 685/13, 685/50, 685/62, 685/63, 685/71 og 685/5/21. Avkjørselen har funksjon som adkomst til felles lekeareal FL1-2 og som del av forbindelseslinje mot vest. FA2 er felles for alle eiendommer i planområdet frem til disse.

FA3 skal være felles for tomtene 209A, 210A, 210B og eiendommene 685/32, 685/92, 685/96, 685/115 og 685/141.

FA4 skal være felles for tomtene 205-209. Avkjørselen har funksjon som gangvegforbindelse mot FG3.

FA5 skal være felles for tomtene 103-108 og eiendommene 685/18, 685/84, 685/135, 685/142 og 685/116.

FA6 skal være felles for tomtene 203-204 og eiendommene 685/140 og 685/52.

FA7 skal være felles for tomtene 101-102.

FA8 skal være felles for eiendommene 685/2/3, 685/2, 685/89, 685/117, 685/50, 685/57, 685/60, 685/67, 685/68 og 685/71. Avkjørselen har funksjon som gangvegforbindelse mot FGA1.

FA9 skal være felles for eiendommene 685/65 og 685/33.

FA10 skal være felles for tomtene 210A, 210B og eiendommen 685/141.

FA11 skal være felles for tomtene 202A og 202B.

FA12 skal være felles for tomtene 106A, 106B og 107.

§9.2 Felles gangveg (FGA1)

Felles gangveg (FGA1) skal være felles for alle beboere i planområdet.

§9.3 Felles lekeareal (FL1-3)

- a) Anlegg for lek (FL1-3) skal være felles for alle beboere i planområdet.
- b) Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdet. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde.
- c) Trær med diameter over 15 cm målt i brysthøyde skal bevares i områdene FL1-2.
- d) Før opparbeidelse av lekeplass igangsettes, må plan for dette være godkjent av kommunen.
- e) FL1 skal opparbeides med utstyr til bruk for barn fra 3-10 år.
- f) FL2 skal opparbeides som lekareal til bruk for barn over 10 år.
- g) FL3 tillates opparbeidet som ballplass/lekeareal. Det tillates deponert masser fra annen anleggsvirksomhet som kan brukes i opparbeidelse av området til ball-/lekeplass.
- h) Opparbeidelse av lekeplassene skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Produkt- og elektrisitetstilsynet, eller senere lovverk for dette.

§9.4 Felles grøntanlegg (FG1-5)

- a) Felles grøntanlegg FG1 skal ha et mest mulig naturlig preg med dominans av stedegne trær og busker som fungerer som landskapselement, skjerm mot eksponering og fysisk skille mot bebyggelsen på naboeiendommer. All vegetasjon i grøntområdet skal bevares i sin helhet. FG1 er felles for alle eiendommer som har felles grense med området FG1.
- b) FG2 skal ha funksjon som del av planens sentrale lekeområde og er felles for alle beboere i planområdet.
- c) FG3 skal ha funksjon som turveg og er felles for alle beboere i planområdet.
- d) FG4 er felles for alle beboere i planområdet.
- e) FG5 skal ha funksjon som adkomst til ballbane FL3 og som grøntforbindelse til skogområdene i sør. FG5 er felles for alle beboere i planområdet.

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Toresmyr 39, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 685/87/0/0

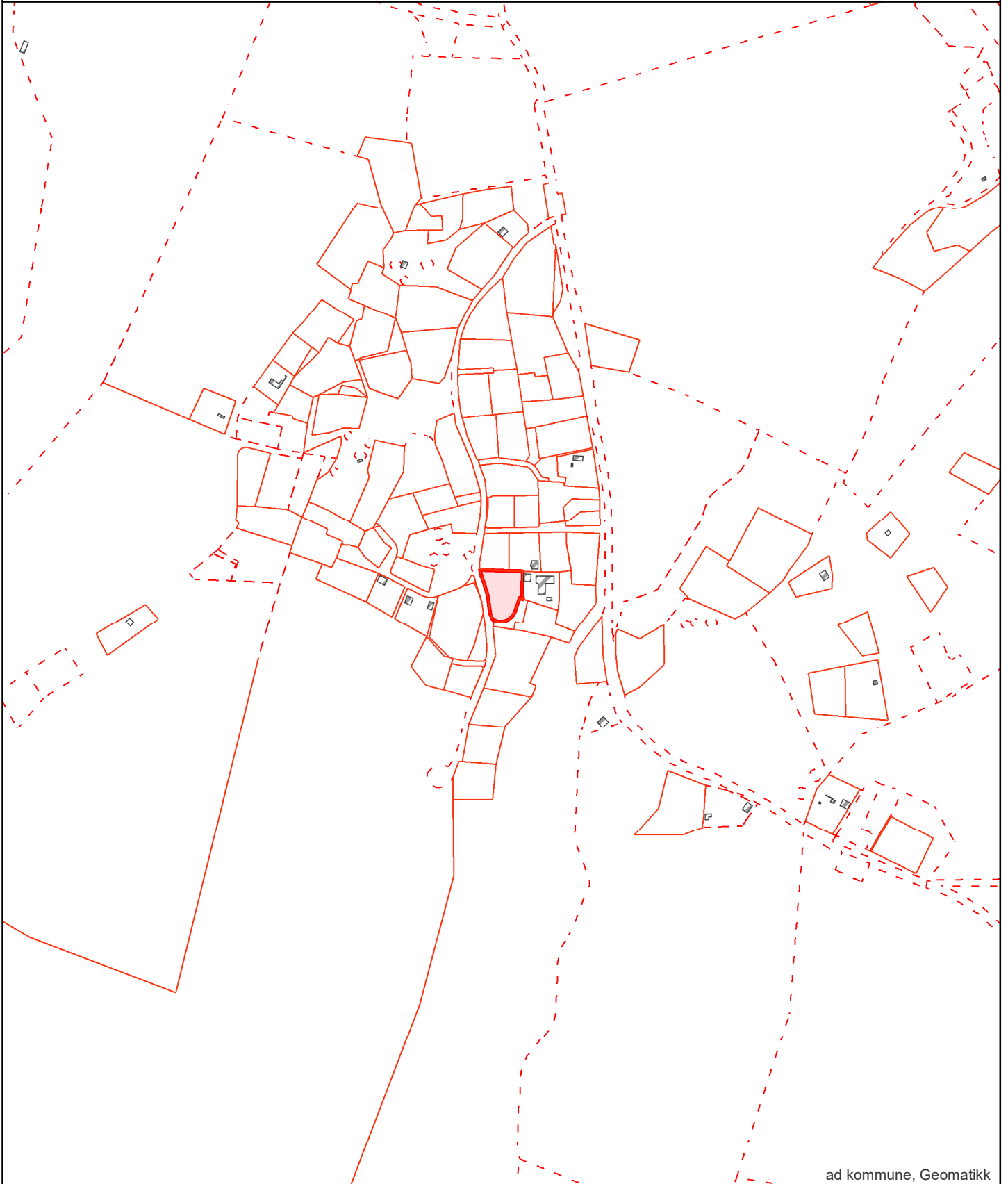
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-03-11



Planident:
Plannavn:

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

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



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Toresmyr 39, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 685/87/0/0

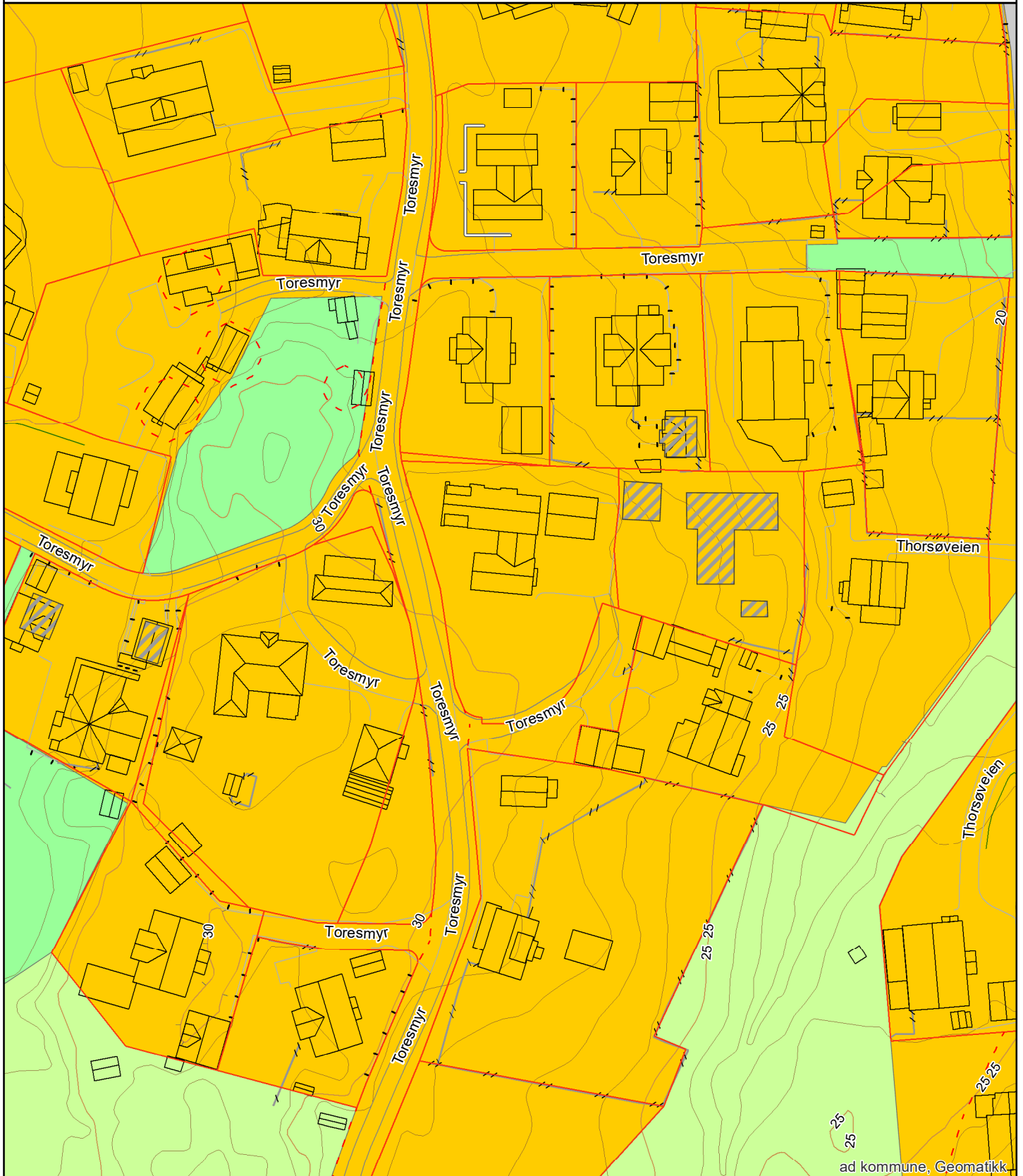
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-11

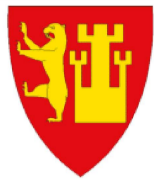


Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

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.





**Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GP	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

		Forsvaret
--	--	-----------

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

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

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

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Farled
	SH	Småbåthavn
		Naturområde
	FS	Friluftsonråde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

	H410	Krav vedrørende infrastruktur
--	-------------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

	H810	Krav om felles planlegging
--	-------------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektivtrasé		
Jernbane		
Farled		
Småbåtted		
Kollektivknutepunkt		

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

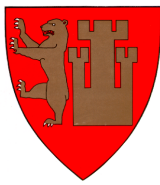
Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)			
Bebyggelse og anlegg	1001		FFCC33	255-204-0
Bebyggelse	1100		FFFF33	255-255-0
Bebyggelse-frittgående småhusbebyggelse	1111		FFFF99	255-255-153
Bebyggelse-konservert småhusbebyggelse	1112		FFFF33	255-255-0
Bebyggelse-ekskebybebyggelse	1113			
Garasjanlegg for bolig-fritidsbebyggelse	1119			
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC33	255-204-152
Fritidsbebyggelse-frittgående	1121		FFEEAA	255-231-174
Fritidsbebyggelse-konservert	1122		FFCC33	255-204-152
Fritidsbebyggelse-åsk	1123			
Kjøsthus	1124			
Kommunehall	1130	Berufsformål	CC9999	204-153-0
Kjøpesenter	1140	Kjøpesenter	CC99CC	204-153-204
Foretninger	1150	Foretninger	CCCCFF	204-204-255
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	Tjenesteyting	FF9999	255-153-153
Barnehage	1161	Barnehage		
Utdannings	1162	Utdannings		
Utdannings	1163	Utdannings		
Kultur- og rekreasjons	1164	Rekreasjons		
Foranstaltning	1165	Foranstaltning		
Administrasjon	1166	Administrasjon		
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169			
Fritids- og turistformål	1170	Fritids/Turistformål	9999CC	153-153-204
Utdannings	1171	Utdannings		
Foranstaltning	1172	Foranstaltning		
Campingplass	1173	Campingplass		
Løype	1174	Løype		
Rasteutrustning	1200	Rasteutrustning	CC9999	204-153-153
Støttestruktur og masseuttak	1201	Støttestruktur og masseuttak		
Næringsbebyggelse	1300	Næringsbebyggelse	99FF66	153-152-255
Kontor	1310	Kontor	CC99FF	204-153-255
Handelsmessing	1320	Handelsmessing		
Bevilling	1330	Bevilling		
Industri	1340	Industri	CC99FF	204-153-255
Lager	1350	Lager		
Berufsformål	1360	Berufsformål		
Annen næring	1390		99FF66	153-152-255
Skole	1400	Skole	99CC66	153-204-0
Skole	1410	Skole		
Skole	1420	Skole		
Skole	1430	Skole	9999CC	153-153-0
Næringsmessing	1440	Næringsmessing	99CC33	204-255-0
Gutbø	1450	Gutbø	CCFF33	204-255-0
Motortrafikk	1460	Motortrafikk	9999CC	153-153-0
Skole	1470	Skole		
Andre skole	1480		99CC66	153-204-0
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500		FF9933	255-153-81
Godsterrast	1501	Godsterrast		
Godsterrast	1502	Godsterrast		
Godsterrast	1510	Godsterrast		
Fjernvarmeanlegg	1520	Fjernvarmeanlegg		
Vindkraftanlegg	1530	Vindkraftanlegg		
Vann- og avløpsanlegg	1540	Vann- og avløpsanlegg		
Vannforsyningsanlegg	1541	Vannforsyningsanlegg		
Avløpsanlegg	1542	Avløpsanlegg		
Reinrenningsanlegg	1543	Reinrenningsanlegg		
Øvrige kommunaltekniske anlegg	1550			
Telekommunikasjonsanlegg	1570	Telekommunikasjonsanlegg		
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1590	Øvrige anlegg		
Utsepphold	1600	Utsepphold	99CC99	152-204-153
Løype	1610	Løype		
Gårdsplass	1620	Gårdsplass		
Parkeplass	1630	Parkeplass		
Annen utsepphold	1640	Annen utsepphold		
Øst- og urnelund	1700	Grav- og urnelund	CC9999	204-153-153
Krematorium	1710			
Nærvedige bygg og anlegg for grav- og urnelund	1720			
Kombinert bebyggelse og anlegg	1800		FFCC33	255-204-0
Bebyggelse	1801		FFFF33	255-255-0
Bebyggelse	1802		CCCCFF	204-204-255
Bebyggelse	1803		FF9999	255-153-153
Bebyggelse	1804		CC99FF	204-153-255
Foretning	1810		CC99FF	204-204-255
Foretning	1811		CC99FF	204-204-255
Foretning	1812		CC99FF	204-204-255
Foretning	1813		CC99FF	204-204-255
Foretning	1814		CC99FF	204-204-255
Nærings	1820		FF9999	255-153-153
Nærings	1821		CC99FF	204-204-255
Nærings	1822		CC99FF	204-204-255
Nærings	1823		FF9999	255-153-153
Nærings	1824		CC99FF	204-204-255
Kontor	1830		CC99FF	204-204-255
Kontor	1831		CC99FF	204-204-255
Øst- og urnelund	1900		FFCC33	255-204-0

Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)			
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (andre)	2001		999999	153-153-153
Vei	2010		CCCCCC	204-204-204
Kjøring	2011			
Fortau	2012		FFCCCC	255-204-204
Torg	2013			
Gøytun	2014		FFCC33	240-211-219
Gang-rykkelag	2015			
Gang-rykkelag	2016			
Sykkelveg	2017			
Annen veggrunn - teknisk anlegg	2018		999999	153-153-153
Annen veggrunn - grøntareal	2019		999999	153-153-153
Bane (nærere angitt banelinje)	2020		CC9966	204-153-152
Trase for jernbane	2021			
Trase for sporvegforkastebane	2022			
Trase for trolleybane	2023			
Stasjonsformålbygg	2024			
Holdesjassplass	2025			
Lokaltogstasjon	2026			
Telesjassplass	2027			
Annen bangrunn - teknisk anlegg	2028			
Annen bangrunn - grøntareal	2029		999966	153-153-152
Luftban	2030		999999	153-153-153
Luftban - landingsbane	2031			
Luftban - terminalbygg	2032			
Luftban - terminalbygging	2033			
Luftban - terminalbygging	2034			
Luftban - terminalbygging	2035			
Luftban - terminalbygging	2036			
Luftban - terminalbygging	2037			
Luftban - terminalbygging	2038			
Luftban - terminalbygging	2039			
Luftban - terminalbygging	2040			
Kal	2041			
Havnerom	2042			
Havnerom	2043			
Havnerom	2044			
Havnerom	2045			
Havnerom	2046			
Havnerom	2047			
Havnerom	2048			
Havnerom	2049			
Havnerom	2050			
Havnerom	2051			
Havnerom	2052			
Havnerom	2053			
Havnerom	2054			
Havnerom	2055			
Havnerom	2056			
Havnerom	2057			
Havnerom	2058			
Havnerom	2059			
Havnerom	2060			
Havnerom	2061			
Havnerom	2062			
Havnerom	2063			
Havnerom	2064			
Havnerom	2065			
Havnerom	2066			
Havnerom	2067			
Havnerom	2068			
Havnerom	2069			
Havnerom	2070			
Havnerom	2071			
Havnerom	2072			
Havnerom	2073			
Havnerom	2074			
Havnerom	2075			
Havnerom	2076			
Havnerom	2077			
Havnerom	2078			
Havnerom	2079			
Havnerom	2080			
Havnerom	2081			
Havnerom	2082			
Havnerom	2083			
Havnerom	2084			
Havnerom	2085			
Havnerom	2086			
Havnerom	2087			
Havnerom	2088			
Havnerom	2089			
Havnerom	2090			
Havnerom	2091			
Havnerom	2092			
Havnerom	2093			
Havnerom	2094			
Havnerom	2095			
Havnerom	2096			
Havnerom	2097			
Havnerom	2098			
Havnerom	2099			
Havnerom	2100			
Havnerom	2101			
Havnerom	2102			
Havnerom	2103			
Havnerom	2104			
Havnerom	2105			
Havnerom	2106			
Havnerom	2107			
Havnerom	2108			
Havnerom	2109			
Havnerom	2110			
Havnerom	2111			
Havnerom	2112			
Havnerom	2113			
Havnerom	2114			
Havnerom	2115			
Havnerom	2116			
Havnerom	2117			
Havnerom	2118			
Havnerom	2119			
Havnerom	2120			
Havnerom	2121			
Havnerom	2122			
Havnerom	2123			
Havnerom	2124			
Havnerom	2125			
Havnerom	2126			
Havnerom	2127			
Havnerom	2128			
Havnerom	2129			
Havnerom	2130			
Havnerom	2131			
Havnerom	2132			
Havnerom	2133			
Havnerom	2134			
Havnerom	2135			
Havnerom	2136			
Havnerom	2137			
Havnerom	2138			
Havnerom	2139			
Havnerom	2140			
Havnerom	2141			
Havnerom	2142			
Havnerom	2143			
Havnerom	2144			
Havnerom	2145			
Havnerom	2146			
Havnerom	2147			
Havnerom	2148			
Havnerom	2149			
Havnerom	2150			
Havnerom	2151			
Havnerom	2152			
Havnerom	2153			
Havnerom	2154			
Havnerom	2155			
Havnerom	2156			
Havnerom	2157			
Havnerom	2158			
Havnerom	2159			
Havnerom	2160			
Havnerom	2161			
Havnerom	2162			
Havnerom	2163			
Havnerom	2164			
Havnerom	2165			
Havnerom	2166			
Havnerom	2167			
Havnerom	2168			
Havnerom	2169			
Havnerom	2170			
Havnerom	2171			
Havnerom	2172			
Havnerom	2173			
Havnerom	2174			
Havnerom	2175			
Havnerom	2176			
Havnerom	2177			
Havnerom	2178			
Havnerom	2179			



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker	Område for industri/lager	Rasteplass	Kulturminne(*)
Reguleringsplan - juridiske punkter	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
Vegstenging av veg,avkjørsel	BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Avkjørsel	Offentlig barnehage	Busstreminal	Naturvernområde(på land)
Brukar	Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Tunnellåpning	Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Klimavernsone
Grensepunkter	Offentlig kirke	Jernbane	Område for steinbrudd og masseuttak
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Bolt	Offentlig administrasjon	Havneområde	Område for reindrift
Kors	BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL	Kai	Pelsdyranlegg
Grensestein/reys	Almennyttig barnehage	Småbåtanlegg(landdelen)	Handlingsgartneri
Grensemerke, annen type	Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Område for særskilte anlegg
Juridiske linjer	Almennyttig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)	Skipsled	Taubane
Sti	Almennyttig Kirke	Havneområde i sjø	Fornøyelsespark
Regulert tomtegrense	Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)	Offentlig småbåhavn(*)	Område for vindkraft
Eiendomsgrense som skal oppheves	Almennyttig administrative bygg	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	Annet spesialområde
Grense for restriksjonsomr.	Område for jord- og skogbruk	Annet trafikkområde(på land)	FELLESOMRÅDER
Grense for bevaring	Område for jordbruk(*)	FRIOMRÅDER	Felles avkjørsel
Bygg som skal bevares	Område reindrift	Park	Felles adkomst(*)
Byggegrense	Område for gartneri	Turveg	Felles gangareal
Grenser,bygg,fjernes	Område for parsellhager	Skileype	Felles parkeringsplass
Byggelinje-/grense	Annet landbruksområde	Anlegg for lek	Felles lekareal for barn
Tre	OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER	Anlegg for idrett og sport	Felles gårdplass
Støyskjerm	Kjørevog	Leirplass	Fellesareal for garasjer
Eiendomsgrense som skal oppheves	Gate med fortau	Annet friområde	Felles grøntareal
Reguleringsplan bestemmelsgrense	Annen vegggrunn	Friområde i sjø og vassdrag	Annet Fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplangrensler	Gang-/sykkelvei	Badeområde	KOMBINERTE FORMÅL
Formålsgrenser	Sykkelvei	Småbåhavn	Bolig/Forretning
Jernbanelinjer	Gangvei	Regattabane	Bolig/Forretning/Kontor
Jernbanelinje	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Kontor
Situasjonlinjer, jernbane	Fortau(*)	SPESIALOMRÅDER	Bolig/Offentlig
Eiendomsgrenser	Gatetun	Privat vei	Forretning/Kontor
Målte grenser	Torg	Privat parkering(*)	Forretning/Kontor/Industri
Målte grenser	Forts..	Park(*)	Forretning/Industri
Ikke-målte grenser		Parkbelte i industristrek	Forretning/Kontor/Offentlig
Frihåndstegnede grenser		Campingplass	Forretning/Offentlig
Kommunegrensler		Friluftsområde(på land)	Kontor/Industri
Reguleringsplan - bestemmelser		Friluftsområde i sjø og vassdrag	Kontor/Offentlig
Fareområde		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Kontor/Bensinstasjon
Restriksjonsområde		Golfbane	Offentlig/Almennyttig
Bevaringsområde		Grav- og urnelund	Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon)
Fornøyelsesområde		Privat småbåtanlegg(land)	Annet kombinert formål
Rekkefelgeområde		Privat småbåtanlegg(sjø)	Unyansert formål(kun for eldre planer)
Reguleringsplan - formal		Område for anlegg i grunnen	
BYGGEOMRÅDER		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	
Område for boliger med tilhørende anlegg		Drikkevannsmagasin	
Frittliggende småhusbebyggelse		Vann- og avløpsanlegg	
Konsentrert småhusbebyggelse		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	
Blokkbebyggelse		Anlegg for telekommunikasjon	
Garasjer i boligområder		øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/siviltforsvaret	
Område for forretning		Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass	
Område for kontor			
Forts..			
			Reguleringsplaner
			Vannflater
			Vannflater
			Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-685/87/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 465.2
Etablert dato	18.03.2008	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MALIN CARITA LANGVIK LIND		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
AF - Annen forretningstype	11.07.2025	11.07.2025	2020/2634 - 61	
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
AF - Annen forretningstype	26.04.2023	27.04.2023	23/8358	
AF - Annen forretningstype	23.03.2022	23.03.2022	Jnr.108/21	
OP - Oppmålingsforretning	23.03.2022	23.03.2022	Jnr.108/21	
OP - Oppmålingsforretning	30.11.2021	30.11.2021	Jnr.108-115/21	
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	04.01.2021	15.02.2022	108-115/21	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	23.08.2013	23.08.2013	142/13	
OP - Oppmålingsforretning	22.08.2013	28.08.2013	142/13	
OP - Oppmålingsforretning	22.08.2013	28.08.2013	143/13	
AF - Annen forretningstype	28.11.2012	28.11.2012		
DL - Kart- og delingsforretning	07.03.2008	18.03.2008	426/07	

Grunnforensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		1 465.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300053577	0	111 - Enebolig	FA - Ferdigattest
300055635	0	181 - Garasjeuthus annekst til bolig	FA - Ferdigattest

Bygning 300053577: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	244.6
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	244.6
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.03.2008	23.04.2009
IG - Igangsettingstillatelse	11.03.2008	23.04.2009
MB - Midlertidig brukstillatelse	26.05.2009	08.06.2009
FA - Ferdigattest	23.08.2012	20.09.2012

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	244.6	7	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	169.2	0.0	169.2	0.0
H02	0	50.6	0.0	50.6	0.0
K01	0	24.8	0.0	24.8	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
300053577-1	P - Påbygg	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	25.0	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	29.09.2016	06.10.2016
IG - Igangsettingstillatelse	29.09.2016	06.10.2016

Bygning 300055635: 181 - Garasjeuthus annekst til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	60.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	60.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.03.2009	06.05.2009
IG - Igangsettingstillatelse	11.03.2009	06.05.2009
FA - Ferdigattest	31.08.2012	09.03.2018

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	60.0	60.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Toresmyr	39		1634 GAMLE FREDRIKSTAD



Eiendomsstatus, ordre 9051129

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 685	Bnr: 87	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Toresmyr 39, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	1465.2 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner:
Reguleringsplaner: 594 Holm, Torsnes	Vedtatt: 25.03.2010	Formål: 111 - Frittliggende småhusbebyggelse Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Reguleringsbestemmelser - revidert 19.06.2025.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	685	Bnr.:	87	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Toresmyr 39						

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist tilsyn, dato: 22.04.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist sjekket/feing, dato: 22.04.2025	

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Lind Malin Carita Langvik

Toresmyr 39

1634 Gamle Fredrikstad

Adresse: Toresmyr 39 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 300053577
Eiendom: 685 / 87 / 0 / 0
Antall røykløp: 2
Antall ildsted: 2
Tilsyn: Utført 22.04.2025
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 13.03.2026
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Stian Andre Stensrud
Avtale nr: 29829

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

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.

Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.



Adresse

Toresmyr 39, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Dato for energimerking
17.05.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-296660

Bygningskategori
Småhus

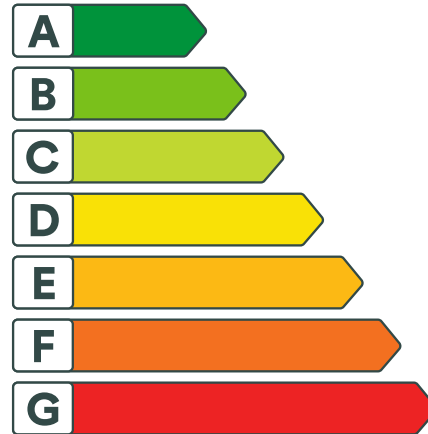
Bygningsnummer
300053577

Gårdsnummer
685

Bruksnummer
87

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
2009

Bygningstype
Enebolig med utleiedel

Bruksareal
279,0 m²

Oppvarmet bruksareal
279,0 m²

Oppvarmet etasje
3

Bygningsmateriale
Tre

Oppvarming
Elektrisitet, Ved

Ventilasjon
Mekanisk 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
145,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
143,42 kWh/m²

Totalt levert pr. år
41 635 kWh



Toresmyr 39, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD



Detaljering

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



Toresmyr 39, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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 utendørs

Tiltak 4: 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 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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: 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. Kjøøl - 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 16: 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 17: 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 18: Vask med fulle maskiner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<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

Toresmyr 39 - Nabolaget Glosli - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Holm	6 min
Linje 113, 123	0.5 km
Sellebakk ferjeleie	12 min
Linje 804	9.3 km
Gamlebyen ferjeleie	12 min
Linje 803, 805	9.5 km
Fredrikstad stasjon	15 min
Linje RE20, RX20	11.4 km
Fredrikstad bussterminal	17 min
Totalt 29 ulike linjer	12.1 km

Skoler

Torsnes skole (1-7 kl.)	4 min
127 elever, 8 klasser	2.3 km
Borge skole (1-10 kl.)	6 min
145 elever, 11 klasser	5.5 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
413 elever, 24 klasser	8.1 km
Akademiet vgs. Fredrikstad	15 min
90 elever	11.5 km
Hans Nielsen Hauge vgs	17 min

«Rolig område, nær skogen, sjøen og kun ti min til byen. Veldig fint for barn her, ingen trafikk, nabobarn å leke med, og flott skole og barnehage.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

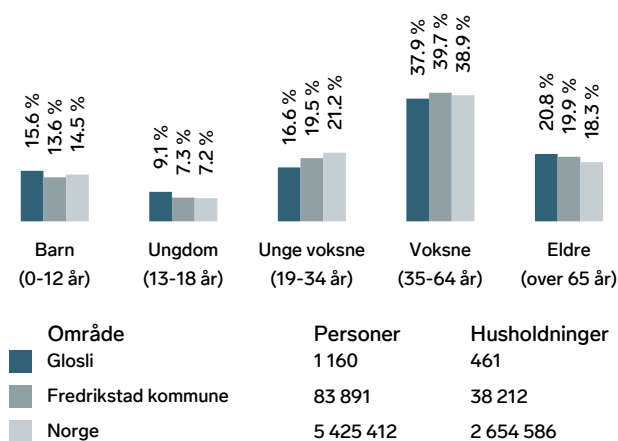
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gråtass barnehage Veelstoppen (0-5 ...)	3 min
69 barn	2.2 km
Torsnes barnehage (0-5 år)	4 min
28 barn	2.3 km
Skjærviken barnehage (0-5 år)	5 min
58 barn	4.2 km

Dagligvare

Coop Prix Torsnes	3 min
PostNord	2.2 km
Meny Begby	9 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



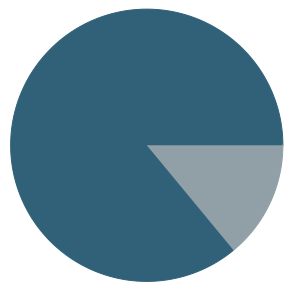
Trafikk

Lite trafikk 94/100

Sport

Torsnes skole	3 min
Aktivitetshall, ballspill	2.2 km
Lyarkollen balløkke	5 min
Ballspill	3.4 km
Actic Kongstenhallen	11 min
Expressgym Sellebakk	11 min

Boligmasse

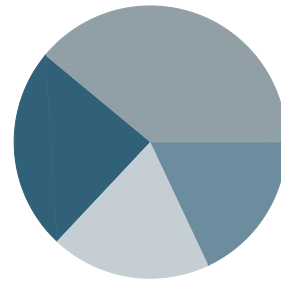


86% enebolig
14% annet

Varer/Tjenester

Østsiden Storsenter	13 min
Apotek 1 Begby	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
39% 6-12 år
19% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Glosli
 Fredrikstad kommune
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

