Vedlegg til Salgsoppgave

Autogaten 31

Vår ref.: 192250151 FREDRIKSTAD 05.11.2025

1. Tilstandsrapport fra Ketil Asbjørnsen, mandag 6. oktober 2025
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
   a. Servitutter i grunn:1900/800104-1/86 06.03.1900
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
   a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
   b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
   c. Oversikt kommunale pålegg VA
   d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
   e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
   f. Utsnitt fra grunnkartbasen
   g. Matrikkelrapport
   h.Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
5. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
6. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
7. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
8. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
9. Budskjema

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen.Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Med vennlig hilsen

Ruth Kristine Haftorn Rostad
Jurist / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tilstandsrapport

Enebolig
Autogaten 31, 1653 SELLEBAKK
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 610, bnr. 725

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 06.10.2025 **Rapportdato:** 20.10.2025 **Oppdragsnr.:** 18492-1300 **Referansenummer:** NQ4365

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

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

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

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

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig på to plan beliggende på Sellebakk i Fredrikstad kommune.
Bygget er opprinnelig fra 1900 tallet.
Enkel garasje i samme stil som boligen

Fundamentert med grunnmur direkte på terreng, før stubbelofts konstruksjon i tre før yttervegger i tradisjonelt bygget tre.
Yttervegger kledd utvendig med liggende malt tre panel og saltak tekket med betong stein og takrenner i plastbelagt stål.
Vinduer i tre med enkle og isolerglass. malt ytterdører og verandadør.

Eneboligen innehar en relativ grei standard ut fra byggeår.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er lagt om etter byggeår.
Yttertaket består av under panel fra byggeår.
Papp, sløyfer og lekter samt nyere betong stein.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål og hel beslått pipe og lufte hatter over tak. Plastbelagt beslag på kappe bord.

Tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår.
Kledd utvendig med stående tømmermanns panel av nyere dato.
Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn de som var da denne eiendommen ble bygget. Yttervegger er trolig isolert med datidens krav til isolasjon. Dette kan følgelig ikke med sikkerhet stadfestes da det ligger skjult i bygnings konstruksjonen.

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak.
Det er montert luke til loftet

Vinduer er i all hovedsak fra 1970- og 1980-tallet, med malte rammer og karmer samt tolags isolerglass.
Vinduer i kjeller og i vinterhage med malt ramme og karm, 1 og 2 lags glass.

Ytterdør med malt dørblad og karm.

Balkong dør med malt ramme og dørblad med isolerglass.
Normalt vedlikehold må påregnes på utvendige dører.

Vinterhage på ca. 11 kvm og veranda på ca. 17 kvm med impregnert bjelkelag og gulvbord, samt malt rekkverk.
Vinterhagen har enkelt bygde vegger og tak.
Normal vedlikehold må påregnes på veranda gulv.

Betong trapp som adkomst til ytterdør og tre trapp til veranda.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i all hovedsak med:
Parkett og fliser
Malt tapet og mdf plater samt flis lagte vegger
Takess plater og malt panel i himling.
Det ble pusset opp en god del overflater i 2010 spesielt i 1 etasjen.
Det ble registrert normal slitasje ut fra alder på overflater, den enkelte må selv vurdere behovet for oppgradering av overflater.
Etasje skiller med tre bjelkelag
Da etasje skiller er en lukket konstruksjon er ikke oppbygningen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skille, eller plate på mark.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøve prinsippet for å gi en indikasjon på evt skjevheter i gulv konstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Boligen ligger i et område med usikker aktsomhets grad for radon, det anbefales alltid radon målinger.

Teglsteins pipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er tilkoblet peis med innsats i 1. etasje.

Kryp kjeller mot hoved vei i kjeller og via luke under veranda.

Malt innvendig tre trapp og rekkverk av eldre dato.

Innvendige malte fyllingsdører av forskjellig alder.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Flislagt baderom med gulv varme bygget av eier i 2010.
Badet har baderoms innredning med heldekkende porselens vask med speil og skap over, dusj kabinett, wc og opplegg for vaskemaskin med utslags vask.
Flislagte vegger og malt panel i himling.
Det er målt høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist ca 15 mm til sluk under dusj kabinett og ca 5 til sluk ved vaske avdeling.
Det er kun kontrollert ett av slukene. Sluket under dusjkabinettet ble ikke inspisert, da dusjkabinettet var for uhåndterlig og tungt til å flyttes av takstmann alene.
Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.
Mekanisk fukt styrt vifte ut av vegg.
Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i

Beskrivelse av eiendommen

baderommet, men der jeg målte i stue vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger var det 14,1 % i svill. Sopp og muggvekst oppnås ved fukt i treverk over 20%, ved så høye målinger kan det ikke utelukkes at enkelte deler av svill har over 20%. nærmere undersøkelser anbefales.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under- og overskap, med Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons og topp micro.
Det er avsatt plass ved siden av innredningen til kjøl/fryseskap.
Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder, noe justeringer o.l må kunne påregnes på kjøkken innredning.
Uttrekkbar kjøkken ventilator under montert på overskap over komfyr med avtrekk .
Kjøkken vifte kan med fordel renses for best mulig avtrekks system.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber, med og uten plast kappe.
Stoppe kran på hoved inntak i kjeller.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Store deler av røropplegget er skiftet ut til pvc rør.
Deler av det gamle soil rør anlegget er fremdeles i bruk.

Avløps rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Det er ikke etablert noen lufting av boligen bortsett fra fukt styrt vifte på baderom, den luftes ut med å åpne vinduer o.l.
Dette har fungert bra med dagens situasjon. Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg.
Det er andre regler i dag med hensyn til utskiftning av inneluft.

Det er montert luft til luft varmepumpe i 2021.
Boligen varmes i all hovedsak opp av ved og elektrisk fyring.

Varmtvannsbereder plassert stående i kjeller.
Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektroinstallatør.

Slukke utstyr i henhold til forskrift.
Røkvarslere mangler.
Det anbefales alltid å sjekke batterier og tilstand på sluke utstyret når man tar over en bolig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Det ble ikke avdekket noen drenering rundt grunnmur, drenering antas derfor å være fra byggeår.
Granitt stein/teglstein og plass støpt grunnmur plassert direkte på terreng.

forholdsvis flatt tomt rundt huset og skrånende fra garasjen .

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er undersøkt i Fredrikstad kommunens digitale arkiv uten å finne tegninger eller godkjenning fra 2010 på boligen. Nærmere undersøkelser på tilbygget del fra 2010 må påregnes.

Garasje

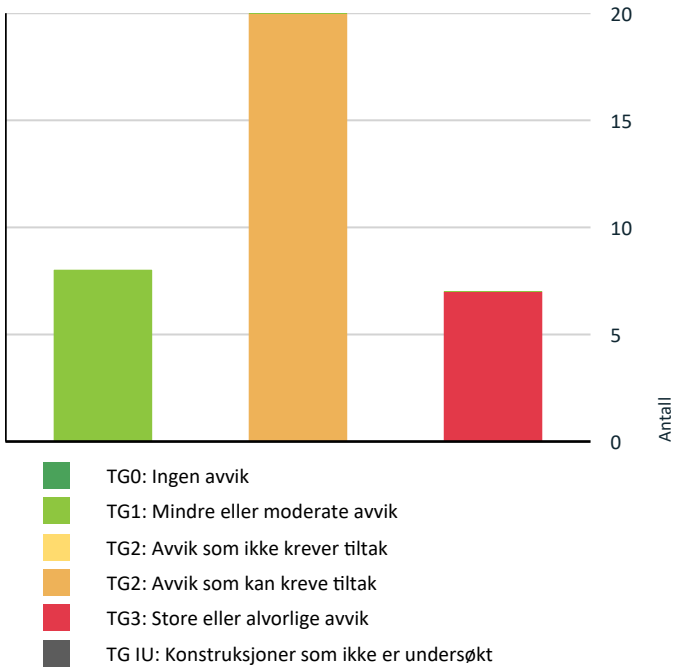
- Det foreligger ikke tegninger

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

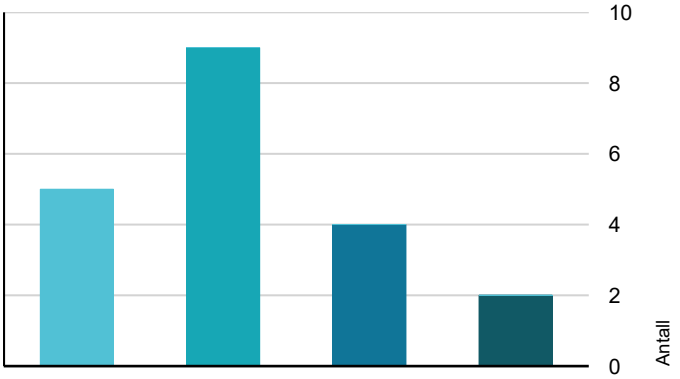
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2010	Tilbygg/påbygg.	Tilbygget del med baderom i 2010.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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.
Yttertaket er lagt om etter byggeår.
Yttertaket består av under panel fra byggeår.
Papp, sløyfer og lekter samt nyere betong stein.





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål og hel beslått pipe og lufte hatter over tak. Plastbelagt beslag på kappe bord.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

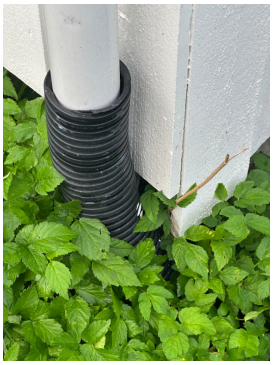
Overvannet er ledet ned langs med grunnmur, dette må ledes bort fra bygningen og til terreng.
Det er et generelt pålegg fra Fredrikstad kommune om å koble ut tak nedløp til terreng.
Det er ikke montert snøfangere på yttertaket, det er eiers ansvar å sørge for at ikke snø fra yttertaket faller ned å lager skader. det anbefales å montere snøfangere.
Feier må ha adgang til pipen for å rengjøre innvendig pipe stokk.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Overvann må føres til terreng for å lukke avviket.
Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for person- og materielle skader.
Stige trinn for feier må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår.
Kledd utvendig med stående tømmermanns panel av nyere dato.
Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn de som var da denne eiendommen ble bygget. Yttervegger er trolig isolert med datidens krav til isolasjon. Dette kan følgelig ikke med sikkerhet stadfestes da det ligger skjult i bygnings konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er avvik:

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

Det er anbefalt minst 20 cm fra bakke nivå til underkant av bord kledning. Kledning for nær terreng medfører til fukt oppsug i kledning og bunnsvill og kan skade videre inn i ytterveggen, skjult svikt kan ikke utelukkes.

Kledningen er satt direkte på utsiden av den gamle stående tre panelen uten ny vindtett duk.

Konsekvens/tiltak
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Tiltak:

Råteskader i kledningen må skiftes ut med ny.

Avstand mellom bunnsvill/kledning og bakke nivå kan virke vanskelig å endre på i ettertid, det må vurderes høyde justering av terreng eller lignende tiltak.

Trekk fra veggene kan ikke utelukkes da det mangler ny vind duk i forbindelse med omkledningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak.
Det er montert luke til loftet

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Yttertaket har nedbøying.

Yttertak med registrert ned bøyning av yttertak.
Det er misfarget undertak på loftet, spesielt rundt pipestokken men også andre steder.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det ble avdekket fukt skjolder på undersiden av undertak, det ble derfor målt med protimeter mms uten å avdekke skadelig fukt. Det anbefales å følge med på konstruksjonen fremover for å se om det er noe utvikling av fukt skjolder.

Det ble registrert ned bøyninger på yttertak, dette er ikke uvanlig på gamle bygg, men dette må følges med på.

Det ble observert hull i isolasjon etter rotter på kneloft, eier opplyser om at Anticimex har gjort tiltak for å hindre de i å komme inn. Rotter regnes som skade dyr og smitte bærere og skal ikke ha tilgang til boligen.
Siden veggene er en lukket konstruksjon kan man ikke med sikkerhet si noe om tilstand til resten av ytterveggene når man vet det har vært rotter i veggene.

Det anbefales å følge med på de tre avvikene, skjult svikt kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Synlig ned bøyning av yttertak.



Fukt merker på undertak



Rotte feller og rotte ganger i isolasjonen.

TG 2 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak fra 1970- og 1980-tallet, med malte rammer og karmer samt tolags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er passert.
Noe justering av enkelte vinduer må påregnes.
På grunn av spesielle lysforhold kan det være vanskelig å avdekke punkterte vinduer ved befaringen.
For vinduer med alder over 20 år er det økt risiko for punktering, selv om dette ikke nødvendigvis er synlig ved inspeksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør foretas justering av vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje.

På grunn av vinduenes alder bør det påregnes økt vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med punkterte eller defekte glass, da dette kan føre til redusert isolasjonsevne, trekk og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle skjulte skader, da punkterte glass ikke alltid er synlige ved befaring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Vinduer - 2

Vinduer i kjeller og i vinterhage med malt ramme og karm, 1 og 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer i vinterhage og kjeller bærer preg av høy alder og betydelig slitasje, med sprekker i treverk, sprekk i glass samt råteskader.
Råteskadene er observert på vinduene i både vinterhage og kjeller.
Vindu i vinterhage mangle beslag, vann renner rett inn i veggen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med råteskader, sprekker i treverk og glass bør skiftes ut for å hindre videre forringelse, varmetap og risiko for vanninntrenging i konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres og føre til økte vedlikeholdskostnader samt redusert bokomfort.
Beslag må etableres på vindu i vinterhage.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vindu i vinterhage med sprukket glass.

TG 2 Dører

Ytterdør med malt dørblad og karm.
Balkongdør med malt ramme og dørblad med isolerglass.
Normalt vedlikehold må påregnes på utvendige dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Balkong dør går i karm og må justeres.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Normaltid for utskiftning av isolerglass i dørblad er fra 20-60 år. Forsegling mellom vindusglass vil over tid svekkes med alderen og det kan da oppstå
lekkasje/punktering i forseglingen. Det ble ikke registrert noen punkterte glass på befarings dagen men dette kan være noe usikkert da det noen ganger kan bare være synlig under spesielle lysforhold.
Balkong dør går i karm og må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ytterdør



Balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vinterhage på ca. 11 kvm og veranda på ca. 17 kvm med impregnert bjelkelag og gulvbord, samt malt rekkverk.
Vinterhagen har enkelt bygde vegger og tak.
Normal vedlikehold må påregnes på veranda gulv.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er krav til 100 cm høyde på rekkverk, det ble målt til 90 cm.
Åpninger skal være på maks 10 cm bredde, målt her til over 30 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket bør bygges om slik at høyde og åpninger tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og forhindre at barn kan krype gjennom åpningene. estimerte midler er satt av til å tette åpninger i rekkverket.

Kostnadsestimat: Under 10 000







TG 2 Utvendige trapper

Betong trapp som adkomst til ytterdør og tre trapp til veranda.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Betong trapp med løse fliser.

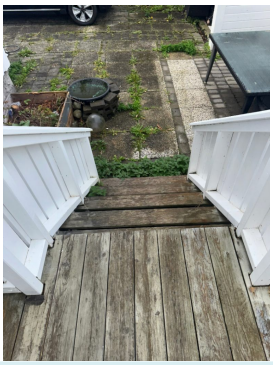
Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Flere av flisene var løsnet, det må påregnes påkostninger for utbedring av flisene. Løse fliser kan være en fare for fall skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater i all hovedsak med:
Parkett og fliser
Malt tapet og mdf plater samt flis lagte vegger
Takess plater og malt panel i himling.

Det ble pusset opp en god del overflater i 2010 spesielt i 1 etasjen.

Det ble registrert normal slitasje ut fra alder på overflater, den enkelte må selv vurdere behovet for oppgradering av overflater.



Noe oppsprukket parkett ved balkong dør.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skiller med tre bjelkelag
Da etasje skiller er en lukket konstruksjon er ikke oppbygningen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skille, eller plate på mark.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøve prinsippet for å gi en indikasjon på evt skjevheter i gulv konstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Det er målt ca. 5 cm høydeforskjell gjennom hele rommet på stue/kjøkken i 1. etasje og på soverom i 2. etasje.
Det ble målt over 20 mm avvik innenfor 2 meter i 2. etasje ved pipe, og ca. 2 cm avvik innenfor 2 meter i 1. etasje.
Kjellergulvene er grovstøpte og er derfor ikke målt for retningsavvik.
Grunnmuren fra byggetiden er satt direkte på terreng uten telesikring.
Det er ikke uvanlig med bevegelse i så gamle hus.
Det er registrert skader i bjelkelag mot krypkjeller, samt isolasjons- og stubloftskader i bjelkelag mot krypkjeller.
Det er registrert høy fuktighet i etasjeskillet i kjellerrom. Ved så høy fuktighet i treverk vil sopp og råte kunne utvikle seg.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
• Råteskadet treverk må skiftes.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktskader, skadedyraktivitet og skjevheter i etasjeskillene.
Skader i bjelkelag, isolasjon og stubloft må utbedres for å hindre videre utvikling av sopp, råte og konstruksjonssvekkelser.
Vedvarende høy fuktighet og skadedyr kan føre til alvorlige skader på byggets bærekonstruksjon og redusert bokomfort. Siden etasje skiller er en lukket konstruksjon kan man ikke med sikkerhet si noe om tilstand til resten av konstruksjonen når man vet det har vært rotter i konstruksjonen. Se også tiltak under krypkjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Boligen ligger i et område med usikker aktsomhets grad for radon, det anbefales alltid radon målinger.

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

Det var ikke krav til radonsperre eller lign tiltak på oppføringstidspunktet. Det er ikke krav til måling om man skal bo i boligen selv. Kravet kommer når boligen ev skal leies ut.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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



TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteins pipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er tilkoblet peis med innsats i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det er avvik:

Teglsteins pipe med mer en halvparten av sin levetid passert, Det er viktig med jevnlig kontroll fra feier vesen. Det er fare for skjulte sprekker i pipe stokken som ikke kan avdekkes ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feie luke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing.
Det anbefales alltid at pipen kontrolleres av feiervesenet før bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 3 Krypkjeller

Kryp kjeller mot hoved vei i kjeller og via luke under veranda.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det ble registrert fukt skjolder i jord massene i kryp kjelleren.
Eier opplyser om at det har tidligere vært rotter i bjelkelaget, det er tydelige skader etter rotter.
Rotte feller står enda klare, mulighet for at det fremdeles er tilgang kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
• Bedre ventilering må etableres.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Tilstandsrapport

Det bør etableres bedre ventilering og fuktsikring i krypkjelleren for å redusere fuktbelastningen og risikoen for råte, sopp og skadedyr.

Videre undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skjulte skader, spesielt i utilgjengelige områder.

Tiltak bør iverksettes for å hindre videre inntrenging av skadedyr, da fukt og skadedyr kan medføre omfattende skader på bærende konstruksjoner og økte utbedringskostnader.

Det anbefales å legge plast over grunnen for å hindre fuktvandring til etasjeskiller.

Stubbloftskonstruksjonen er en lukket konstruksjon som ikke er kontrollert.

Estimerte kostnader må her sees på som en antagelse, nærmere undersøkelser må påregnes, og estimatet vil kunne endre seg etter dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Høy fuktighet i stubbloft gulv.



Det er gjort tiltak i krypkjeller etter rotter.

TG 2 Innvendige trapper

Malt innvendig tre trapp og rekkverk av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det ble målt åpninger i rekkverk og mellom trappetrinn som overstiger 10 cm, hvilket er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det anbefales å redusere åpningene mellom trinn og i rekkverk slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall- og klemskader, spesielt for barn. Store åpninger utgjør en sikkerhetsrisiko.







TG 2 Innvendige dører

Innvendige malte fyllingsdører av forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

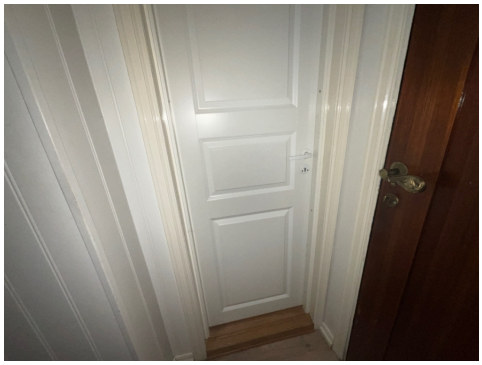
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og eventuelle skader på dørblad og karm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport





VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt baderom med gulv varme bygget av eier i 2010.
Badet har baderoms innredning med heldekkende porselens vask med speil og skap over, dusj kabinett, wc og opplegg for vaskemaskin med utslags vask.







1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt panel i himling.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist ca 15 mm til sluk under dusj kabinett og ca 5 til sluk ved vaske avdeling.

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

Det er registrert feil fall mot sluk, noe som medfører risiko for at vann kan renne ut av rommet i stedet for mot sluket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres korrekt fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluket og ikke ut av rommet.
Manglende utbedring kan medføre økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid på gulv og varmekabler.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

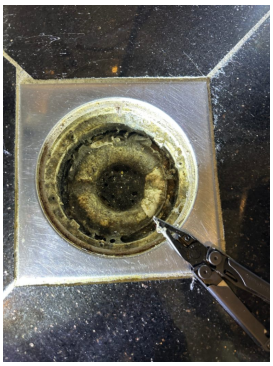
Det er kun kontrollert ett av slukene. Sluket under dusjkabinettet ble ikke inspisert, da dusjkabinettet var for uhåndterlig og tungt til å flyttes av takstmann alene.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen eller benyttede produkter.
membranen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
Dusjkabinettet er tungt og uhåndterlig å flytte, noe som vanskeliggjør tilgang til sluket for rengjøring.

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.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det bør foretas utbedring av membran/tettesjikt og sluk for å sikre fagmessig utførelse og mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, samt at sluket er vanskelig å vedlikeholde og rengjøre.



Sluk ved vaske avdeling.



Sluk under dusjkabinett

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk fukt styrt vifte ut av vegg.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i stue vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger var det 14,1 % i svill. Sopp og muggvekst oppnås ved fukt i treverk over 20%, ved så høye målinger kan det ikke utelukkes at enkelte deler av svill har over 20%. nærmere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under- og overskap, med Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons og topp micro.
Det er avsatt plass ved siden av innredningen til kjøl/fryseskap.
Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder, noe justeringer o.l må kunne påregnes på kjøkken innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Bunnplaten i skapet med vaskekum har svellskader. Dette var tørt på befaringsdagen og skaden antas å være fra tidligere hendelser.
Gulvet har sprekker som trolig skyldes vannsøl eller lignende påvirkning.
Det mangler sokkel på deler av kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av bunnplaten i skapet med vaskekum for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader og muggdannelse.
Sprekker i gulvet bør utbedres for å forhindre ytterligere fukt inntrengning og forringelse av gulv konstruksjonen.
Manglende sokkel bør monteres for å forhindre støv samling og beskytte innredningen mot skader.
Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene er økt risiko for ytterligere skader, redusert levetid på innredning og gulv, samt mulig forringelse av inneklimaet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





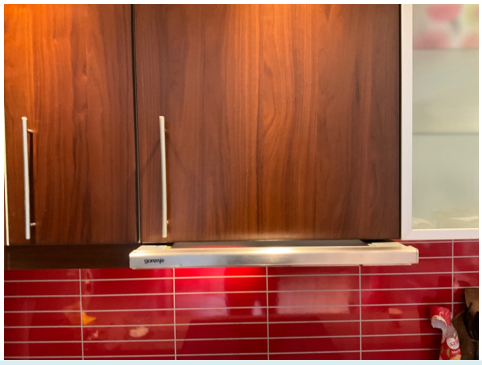


1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Uttrekkbar kjøkken ventilator under montert på overskap over komfyr med avtrekk .
Kjøkken vifte kan med fordel renses for best mulig avtrekks system.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, med og uten plast kappe.
Stoppe kran på hoved inntak i kjeller.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
• Det er irr på rør.
• Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegget er oppbrukt.
Kobberrør stående i kjeller/krypkjeller i fuktig miljø har begynt å irre, irr forringer levetiden på kobber rør.
Stoppekran mangler stoppehendel.
Vær oppmerksom på at skjulte vannrør utgjør en risikokonstruksjon, da eventuelle lekkasjer eller skader kan være vanskelige å oppdage og kan medføre omfattende følgeskader før de blir oppdaget.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Andre tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.
• Stoppekranen må utbedres.

Det anbefales å få utført en grundig kontroll av røranlegget av fagperson, med særlig fokus på irrdannelser og tilstand på kobberrør i fuktige omgivelser.
Stoppekran må utbedres slik at den fungerer tilfredsstillende og utstyres med stoppe hendel.
Skjulte vannrør bør vurderes nærmere, da lekkasjer kan føre til omfattende skader før de oppdages.
Tiltak bør iverksettes for å redusere risikoen for vannskader og følgeskader som følge av aldrende og irrede rør.
Estimerte kostnader er avsatt til utbedring av stoppekran og undersøkelse av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Stoppekran på inntaket mangler hendel til å stoppe vannet.



Kobber rør i kjeller med irr.



Kobber rør i kjeller med irr.

TG 2 Avløpsrør

Store deler av røropplegget er skiftet ut til pvc rør.
Deler av det gamle soil rør anlegget er fremdeles i bruk.

Avløps rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Durgo-ventil på avløpsanlegget er ikke en fullverdig løsning for lufting av avløpsanlegget. Luftingen bør føres over tak for å sikre tilfredsstillende funksjon.
Deler av anlegget med soilrør har ikke blitt byttet ut i forbindelse med utskifting til PVC-rør. Soilrørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Lufting av avløpsanlegget bør føres over tak for å sikre tilfredsstillende funksjon og unngå risiko for luktproblemer og redusert avløpskapasitet. Det anbefales å vurdere utskifting av eldre soilrør, da disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid, noe som øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Deler av anlegget med soil og pvc, durgo ventil til lufting av anlegget.



Stake luke i soil rør på inntaket til avløp.

TG 2 Ventilasjon

Det er ikke etablert noen lufting av boligen bortsett fra fukt styrt vifte på baderom, den luftes ut med å åpne vinduer o.l.
Dette har fungert bra med dagens situasjon. Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg.
Det er andre regler i dag med hensyn til utskiftning av inneluft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det vil være behov for å åpne vinduer for bedre lufting spesielt på soverommene for å unngå innvendig kondensering på glass. Ved oppussing vil det være hensiktsmessig å etablere bedre ventilasjon av boligen som er mer i tråd med dagens standard.

TG 1 Varmesentral

Det er montert luft til luft varmepumpe i 2021.
Boligen varmes i all hovedsak opp av ved og elektrisk fyring.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert stående i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder med høy alder stående i fuktig miljø.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder over 20 år medfører økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselig vannskade eller tap av varmtvannsforsyning.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

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

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Deler av anlegget kan det virke som om ikke er utført av elektriker

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det skal foreligge samsvarserklæring fra elektriker på arbeider utført etter 1999.
   Det anbefales å innhente denne dokumentasjonen.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 utvidet kontroll pga alder på deler av anlegget og synlige ledninger med berørings fare.

Generell kommentar

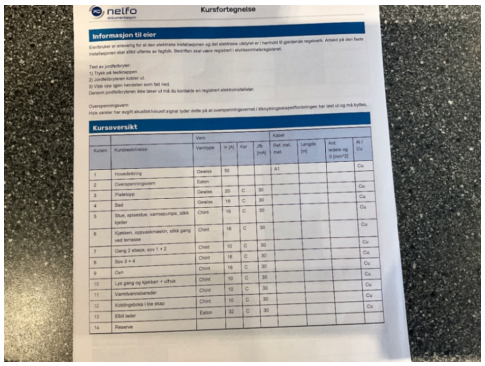
Kostnad avsatt kun til utvidet El kontroll av anlegget og synlige løse ledninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler deksel





Tilstandsrapport



Mangler festing av ledning og lukket fordelingsboks





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Det ble ikke avdekket noen drenering rundt grunnmur, drenering antas derfor å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Over halvparten av dreneringens forventede levetid er passert.
Det er registrert fuktig grunnmur mot terreng som følge av sviktende drenering.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Slukke utstyr i henhold til forskrift.
Røkvarslere mangler.
Det anbefales alltid å sjekke batterier og tilstand på sluke utstyret når man tar over en bolig.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Røykvarslere var fjernet på befaringen.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler og slukke utstyr må sjekkes minst en gang i året.
   Det må monteres røkvarslere i.h.h.t forskrift for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Det bør etableres ny utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fukt inntrengning.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, redusert bruksmulighet av kjeller/underetasje og potensiell skade på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Granitt stein/teglstein og plass støpt grunnmur plassert direkte på terreng.

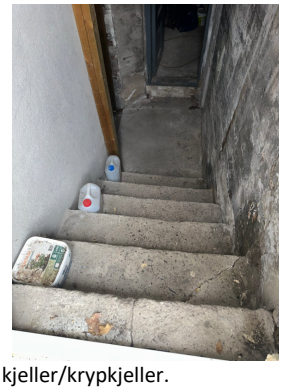
Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble registrert riss i grunnmuren og løs murpuss.
Murpuss har løsnet, og årsaken til dette er ikke kjent.
Grunnmuren har noen sprekker og setninger.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Lokal utbedring må utføres.

Riss og sprekker i grunnmuren bør utbedres, og årsaken til løs murpuss bør undersøkes nærmere for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for vanninntrenging, ytterligere setninger og svekkelse av grunnmurens bæreevne. Estimerte kostander er avsatt kun til utbedring av synlig skade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekk i trapp ned til kjeller/krypkjeller.



Riss ble registrert på grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

forholdsvis flatt rundt huset og skrånende fra garasjen .

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å vurdere risikoen for ras eller skred på eiendommen.
Konsekvensen av å ikke iverksette tiltak kan være økt fare for skade på bygning og personer ved et eventuelt ras eller skred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av de utvendige vann- og avløpsledningene for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da alder og tilstand er ukjent.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting av ledningene.
Estimat avsatt kun til utvidet kontroll

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Bod og lagrin

Byggeår
1970

Kommentar
Antatt av takstmann

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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

Enkel garasje/bod med støpt ringmur, yttervegger ellers er oppført i mur og bindingsverk med utvendig liggende kledning.
Saltak tekket med betong stein.

Garasjen har setnings skader i grunnmur.
Påkostninger på garasjen må påregnes.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

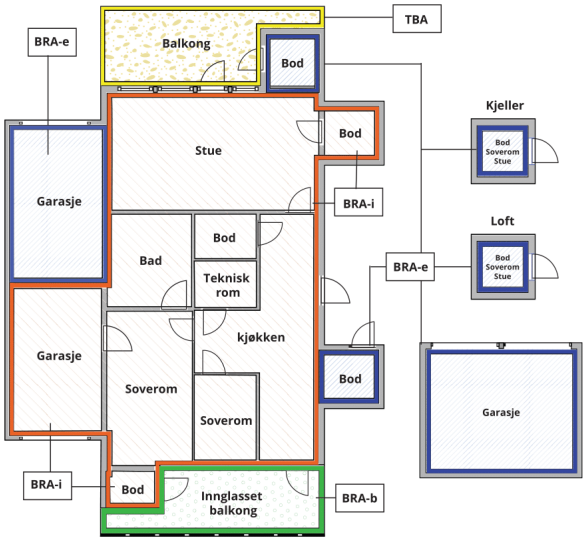
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		17		17	
1 Etasje	73			73	28
2 Etasje	47			47	
SUM	**120**	**17**			**28**
SUM BRA	**137**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller			
1 Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, hall m/trapp		
2 Etasje	Trapperom, gang, soverom, bod, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er undersøkt i Fredrikstad kommunens digitale arkiv uten å finne tegninger eller godkjenning fra 2010 på boligen. Nærmere undersøkelser på tilbygget del fra 2010 må påregnes.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er i følge eier skiftet ut råten kledning, satt på vindus beslag og malt utvendig i 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	15			15	
SUM	**15**				
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	114	23
Garasje	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2025	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Jan Carlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	610	725		0	462.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Autogaten 31

Hjemmelshaver
Carlsen Jan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har barnevennlig beliggenhet i blindvei, i et eldre og etablert boligområde sentralt på Sellebakk. Det er kort gangavstand til bl.a. Sellebakk Torg, bakeri, sko- og klesbutikker, dyrebutikk og pub med matservering. Fra fergeleiet på Sellebakk går det gratis ferge over til Lisleby - overfarten tar kun et par minutter. Det er nærhet til barnehager, skoler, legesenter, samt en rekke andre butikker og service fasiliteter. Tur- og rekreasjonsmuligheter, bl.a. går Glommastien like på nedsiden av eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig, det er hensyns området H310 Ras og skredfare og H570 Hensyn Kulturmiljø i kommuneplanen

Om tomten

Eiet tomt på 462,8 kvm. steinlagt innkjørsel og parkering.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
74 000	2017	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		7 200

Kommentar
Summen er antatt av takstmann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.09.2025	Godkjenning av tilbygg i 2010 og el tilsyn rapport ble ikke fremvist på befaringen.	Gjennomgått	8	Nei

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NQ4365

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Autogaten 31, 1653 SELLEBAKK

23 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Autogaten 31	Autogaten 31	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

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.

16 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Carlsen, Jan

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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2010

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Helt nytt bad i nytt tilbygg. Eier er tidligere maler av yrke.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Malt huset, byttet dårlig kledning, nye beslag på vinduer

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

Beskriv feilen og omfanget

Hadde eltilsyn, feilene er rettet av elektriker.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rettet feil fra Eltilsyn. Ligger i boligmappa

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

El-tjenesten

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Hadde rotte for noen år siden. Anticimex tok jobben med å bli kvitt den. Ikke hatt problemer etterpå.

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**

2010

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Nytt tilbygg til badet

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

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 95370984

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Carlsen, Jan	**2025-09-23**

Identification

bankID Carlsen, Jan

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Carlsen, Jan	23/09-2025 18:27:56	BANKID

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 610 Bnr.: 725 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Autogaten 31
Gatenr:	52000
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1653 SELLEBAKK
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:23.09.2025 kl. 10.53

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/608900-1/200 09.06.2017 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: Omsetningstype: Annet CARLSEN JAN F.NR:

PENGEHEFTELSER

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

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

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1900/800104-1/86 06.03.1900	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Kraftoverføring Hafslund - Fredrikstad Ekspropriasjon GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3107 GNR: 610 BNR: 10
1931/800212-1/86 09.10.1931	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver: Hafslund AS GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3107 GNR: 610 BNR: 10

GRUNNDATA

2017/558270-1/200 29.05.2017 10:34	FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0106 GNR: 610 BNR: 10 FNR: 123 ELEKTRONISK INNSENDT
2020/769371-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 610 BNR: 725
2024/17884-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 610 BNR: 725

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Eiendomsstatus, ordre 8769937

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 610	**Bnr:** 725	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Autogaten 31, 1653 SELLEBAKK		
Areal matrikkelenhet:	462.8 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:** 310 - Ras- og skredfare 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner:	**Vedtatt:**	**Formål:** **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 23.09.2025

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 29. september 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 610 **Bruksnr.:** 725 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Autogaten 31, 1653 SELLEBAKK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Autogaten 31, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/725/0/0

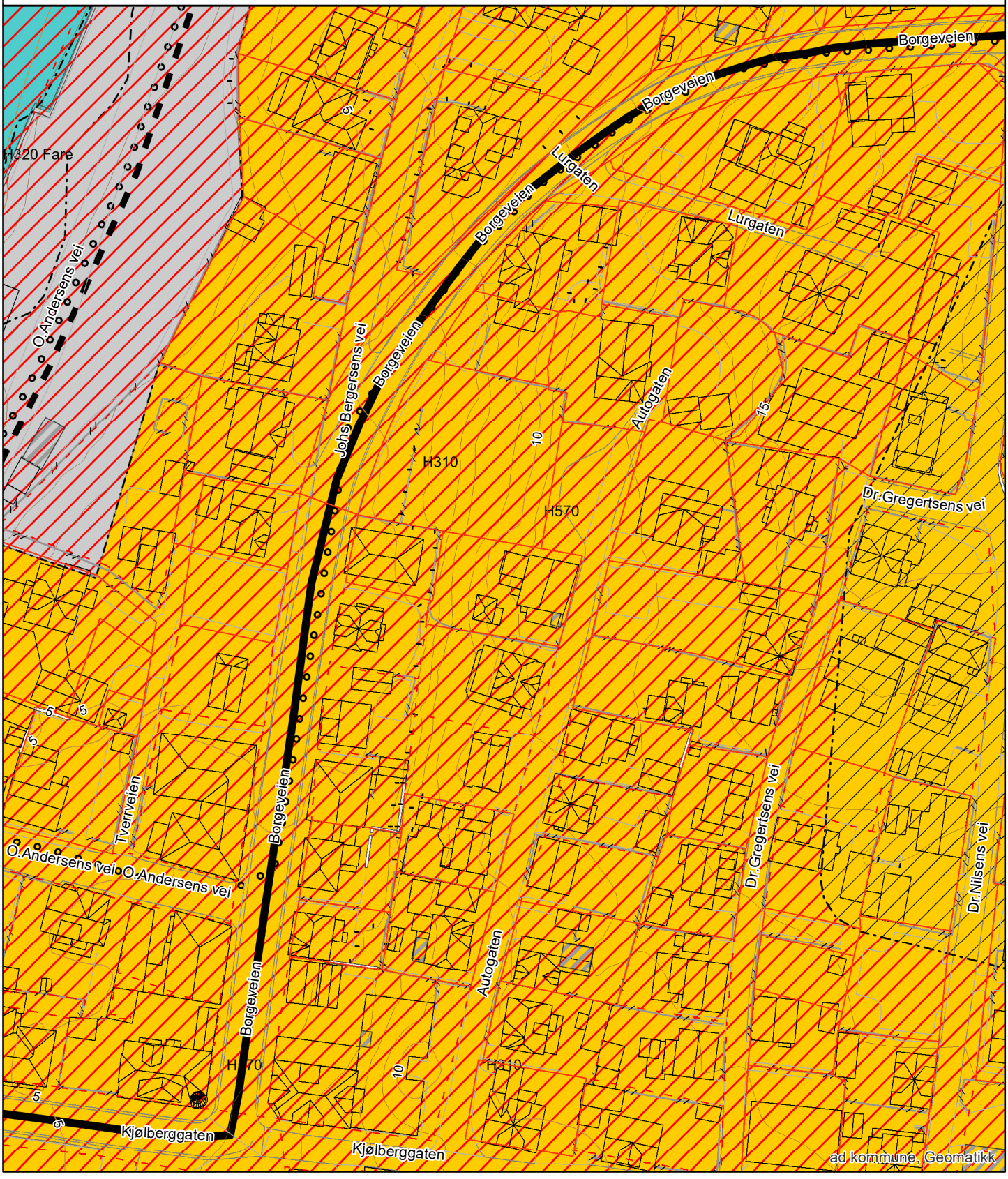
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-23

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Autogaten 31, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/725/0/0

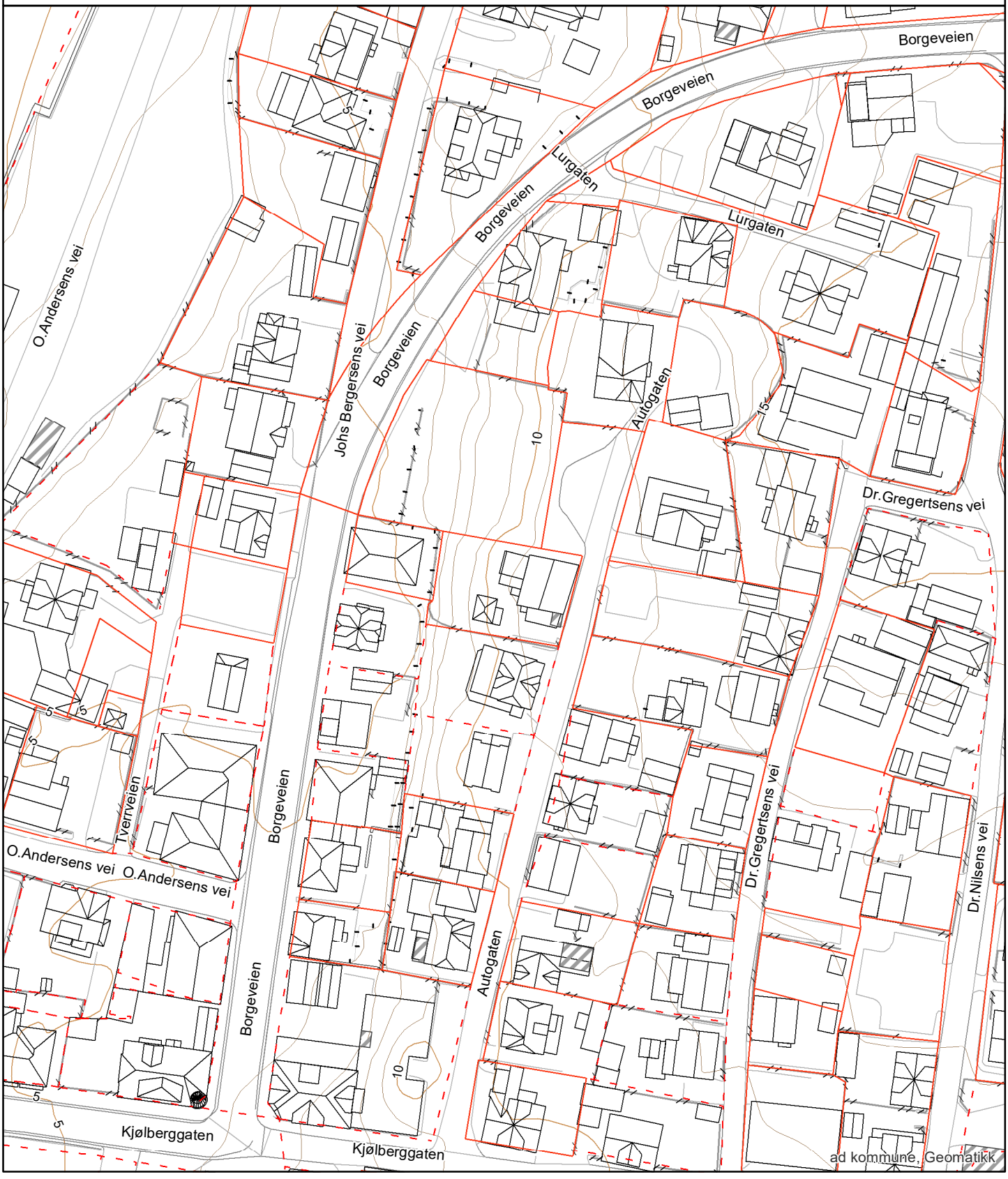
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-23

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Autogaten 31, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/725/0/0

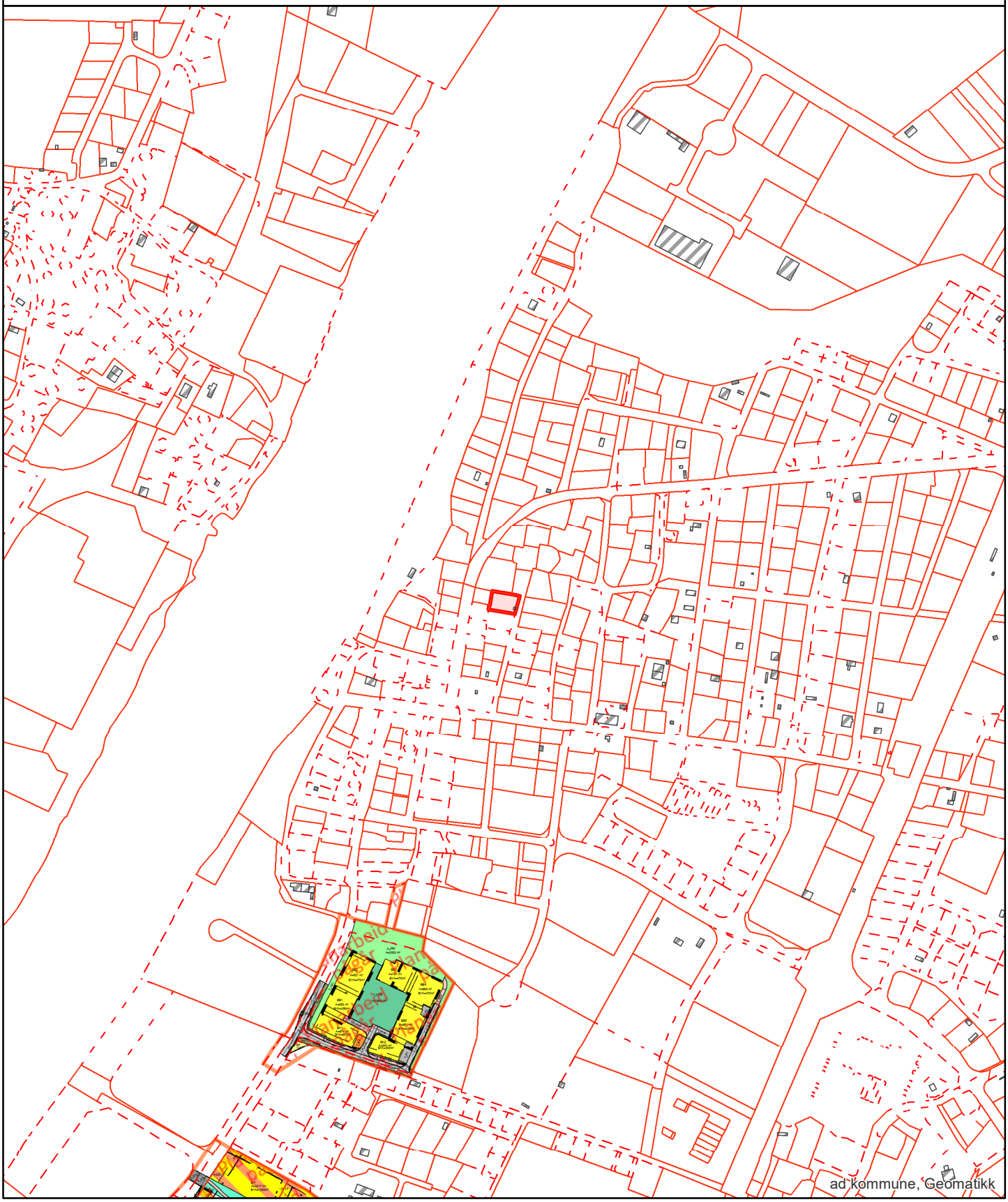
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-09-23

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Eiendomsrapport

Rapportdato : 23.9.2025

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 610 / 725 / 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 brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Autogaten 31, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/725/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-09-23

N

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



Grunnkart

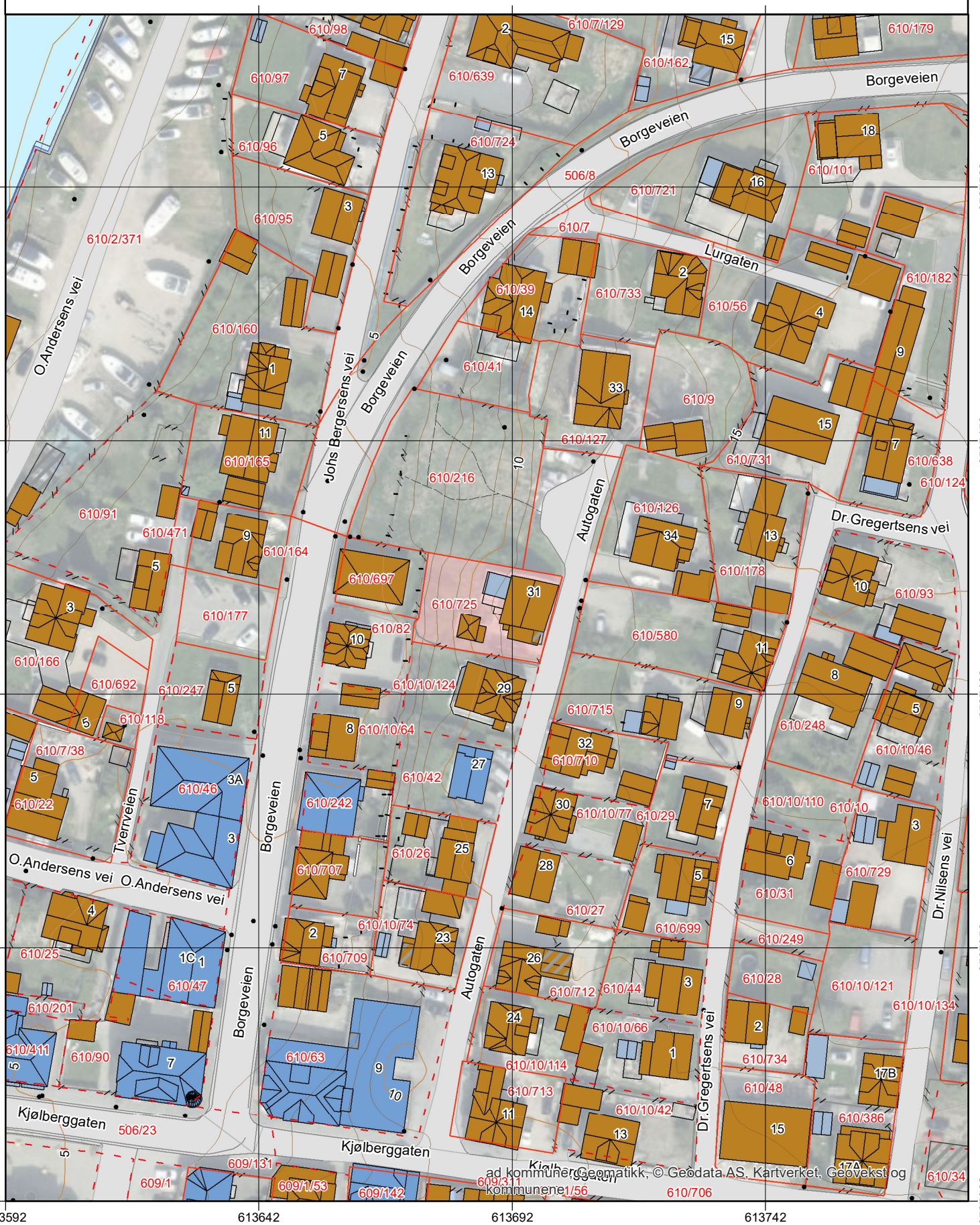
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Autogaten 31, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/725/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-23

N

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



6567508 6567458 6567408 6567358 6567308

613592 613642 613692 613742

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-610/725/0

Bruksnavn		Beregnet areal	462.8
Etablert dato	29.05.2017	Historisk oppgitt areal	461.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

☑ Tinglyst	☐ Avklarte eiere	☐ Har festegrunn
☐ Bestående	☐ Har grunnforurensning	☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert	☐ Har kulturminner	☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
JAN CARLSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	29.05.2017	29.05.2017	Sak 2017/8412	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		462.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6331718	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146879519	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6331718: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	133.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	133.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1900	01.01.1940

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	133.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	75.0	0.0	75.0	0.0
H02	0	38.0	0.0	38.0	0.0
K01	0	20.0	0.0	20.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6331718-1	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	23.03.2011	05.04.2011

Bygning 146879519: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Autogaten	31		1653 SELLEBAKK

Oversiktskart

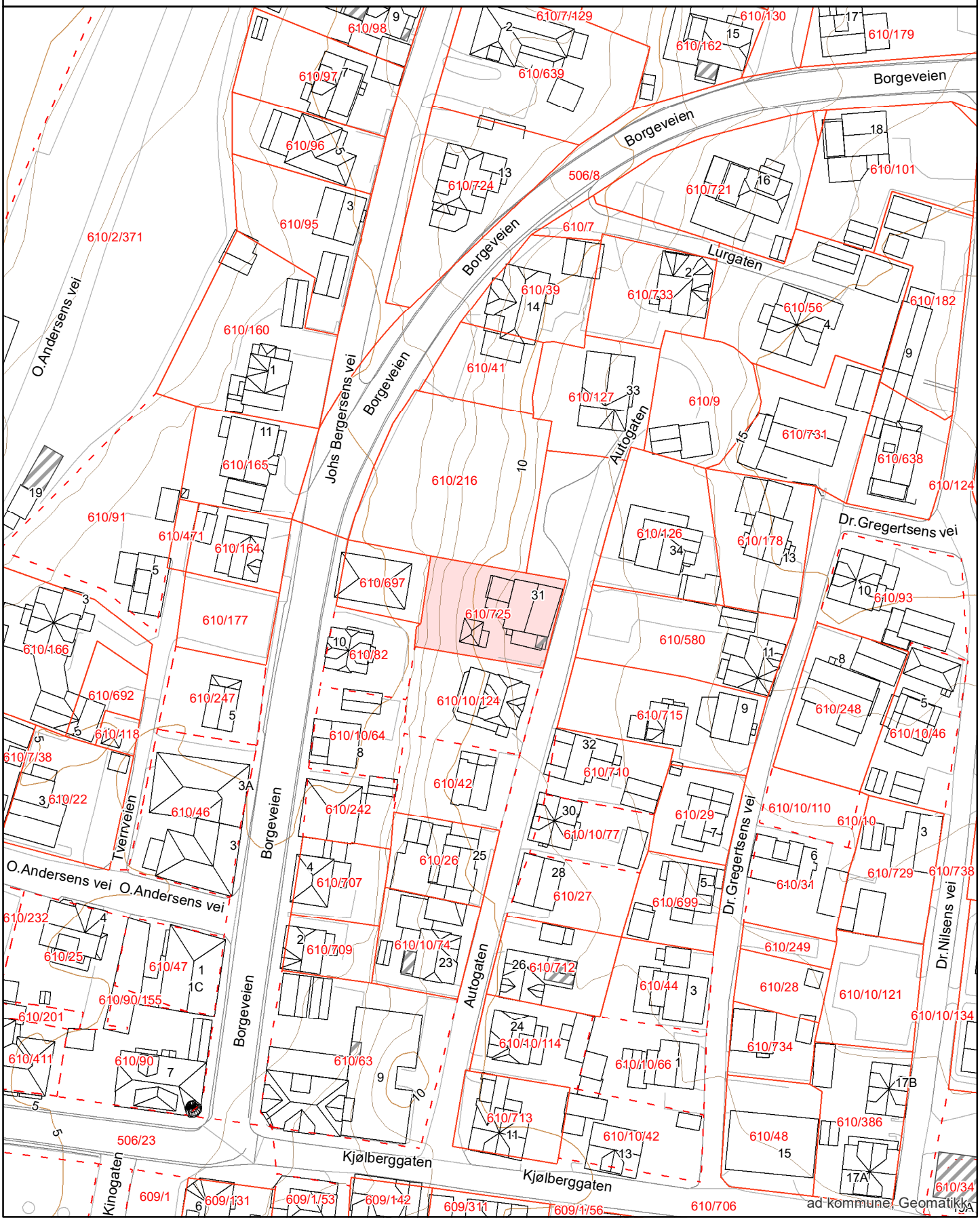
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Autogaten 31, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/725/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-23

N

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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Autogaten 31, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 610/725/0/0

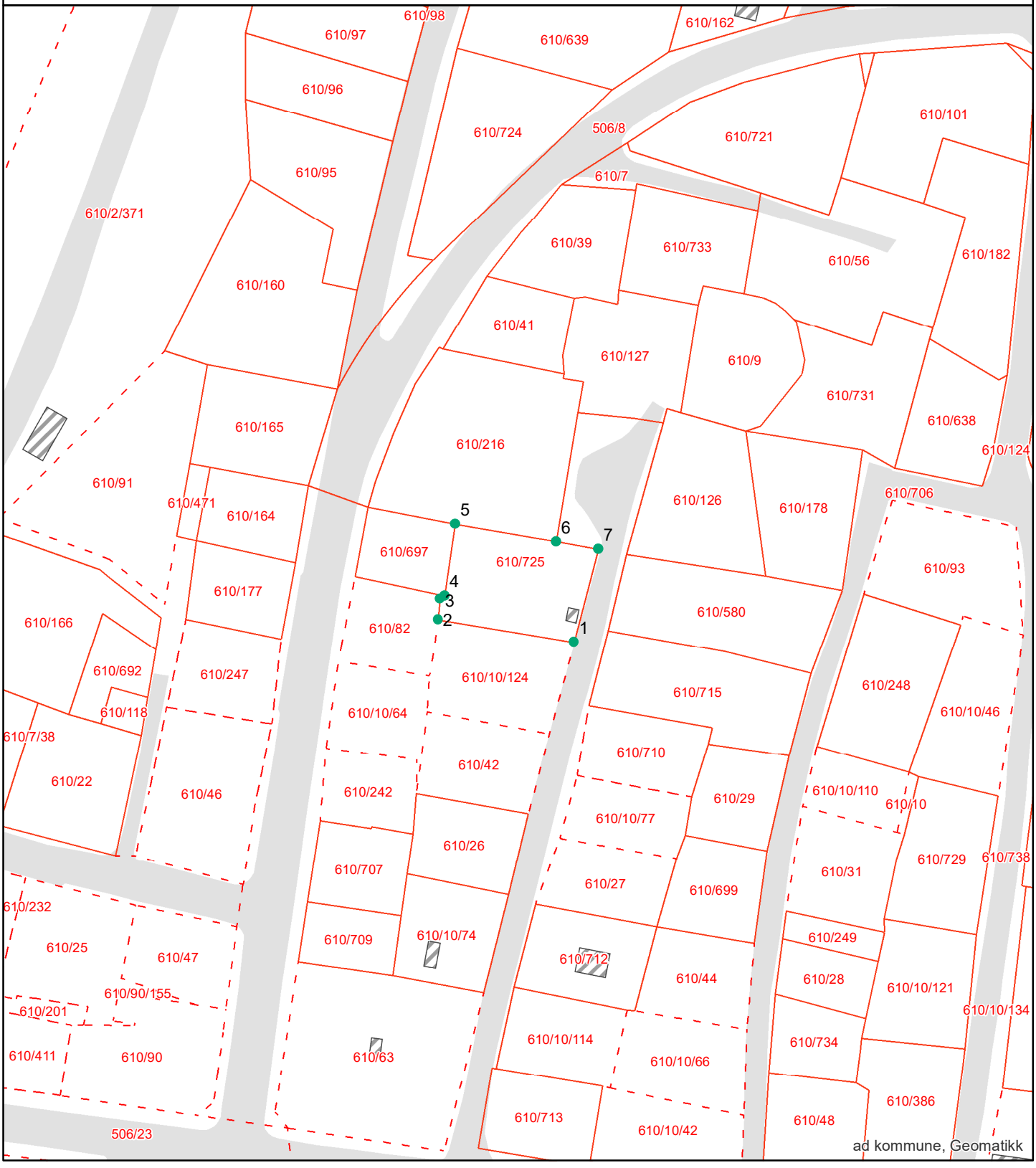
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-23

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 23.9.2025

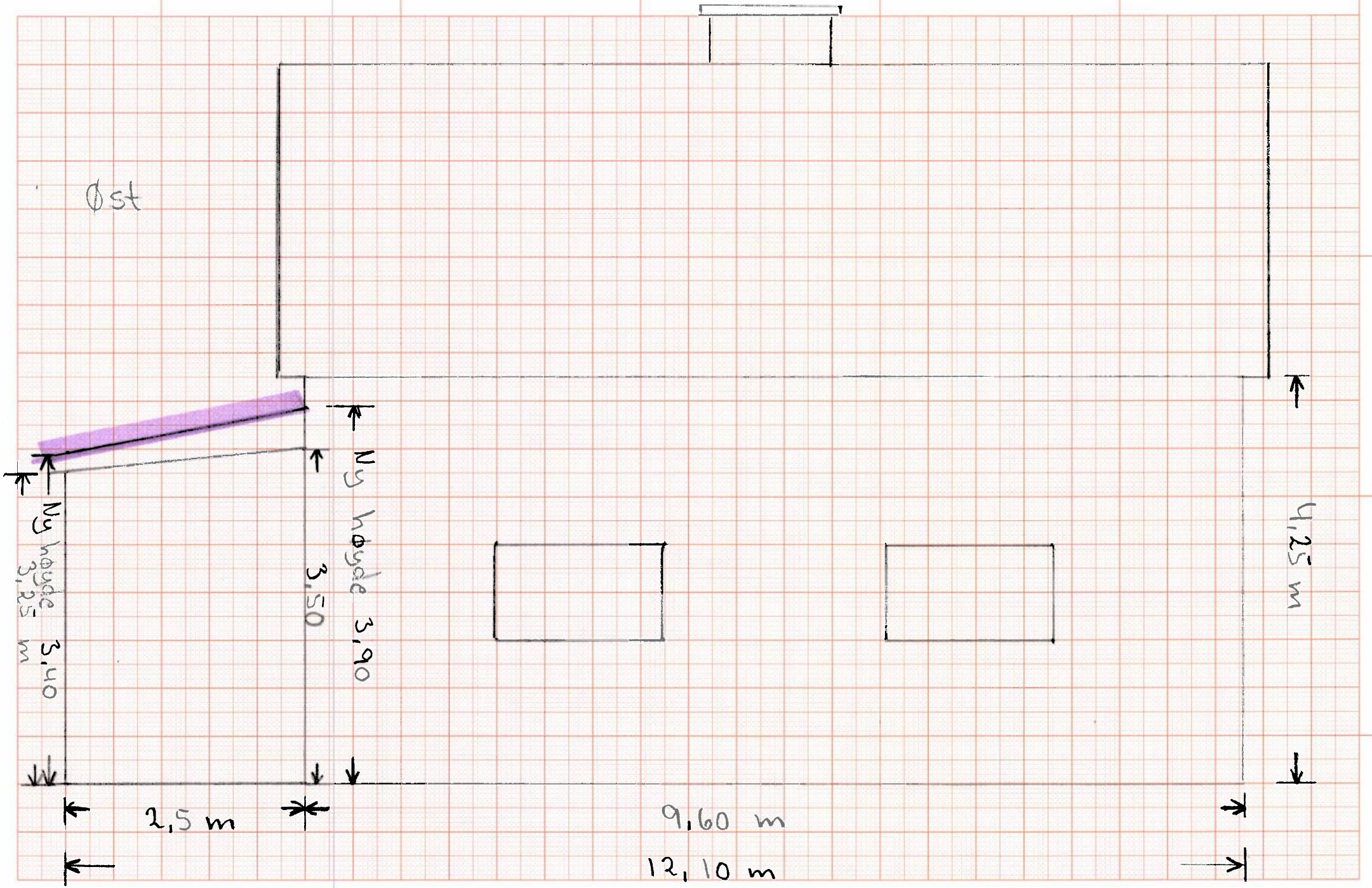
Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567413.96145	613697.03179	Ikke spesifisert	25.47	Gjerdestolpe		Totalstasjon	14	0
2	6567418.14771	613671.91572	Ikke spesifisert	3.87	Gjerdestolpe		Totalstasjon	14	0
3	6567421.99519	613672.291058	Ikke spesifisert	1.05	Ukjent		Totalstasjon	14	0
4	6567422.58554	613673.161072	Ikke spesifisert	13.33	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6567435.76806	613675.112535	Ikke spesifisert	18.91	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6567432.51087	613693.731878	Jord	7.89	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6567431.1448	613701.502451	Ikke spesifisert	17.76	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

E 1

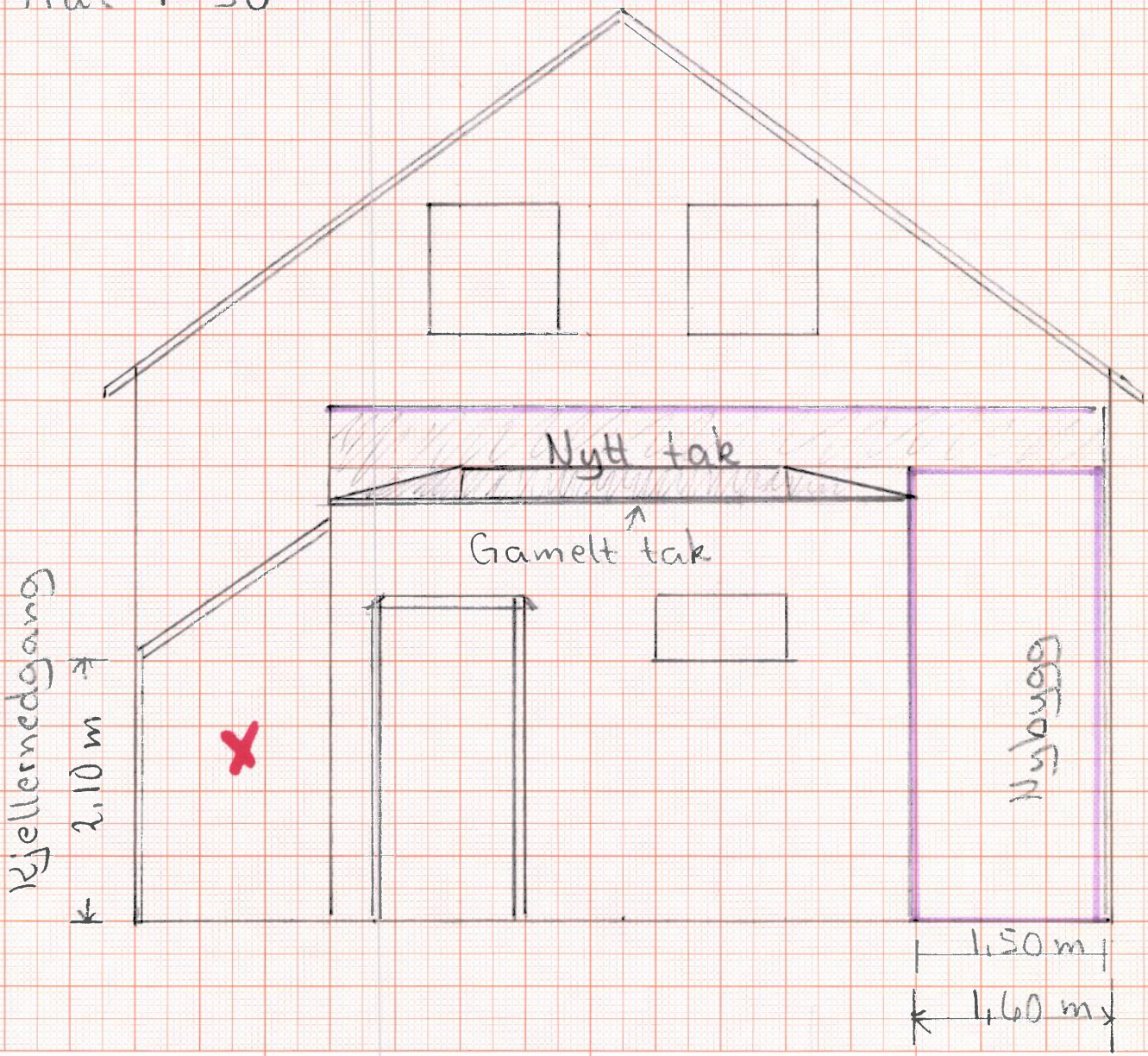


Mottatt av Kommunearkivet 11.03.2011

Mottatt av Kommunearkivet 11.03.2011

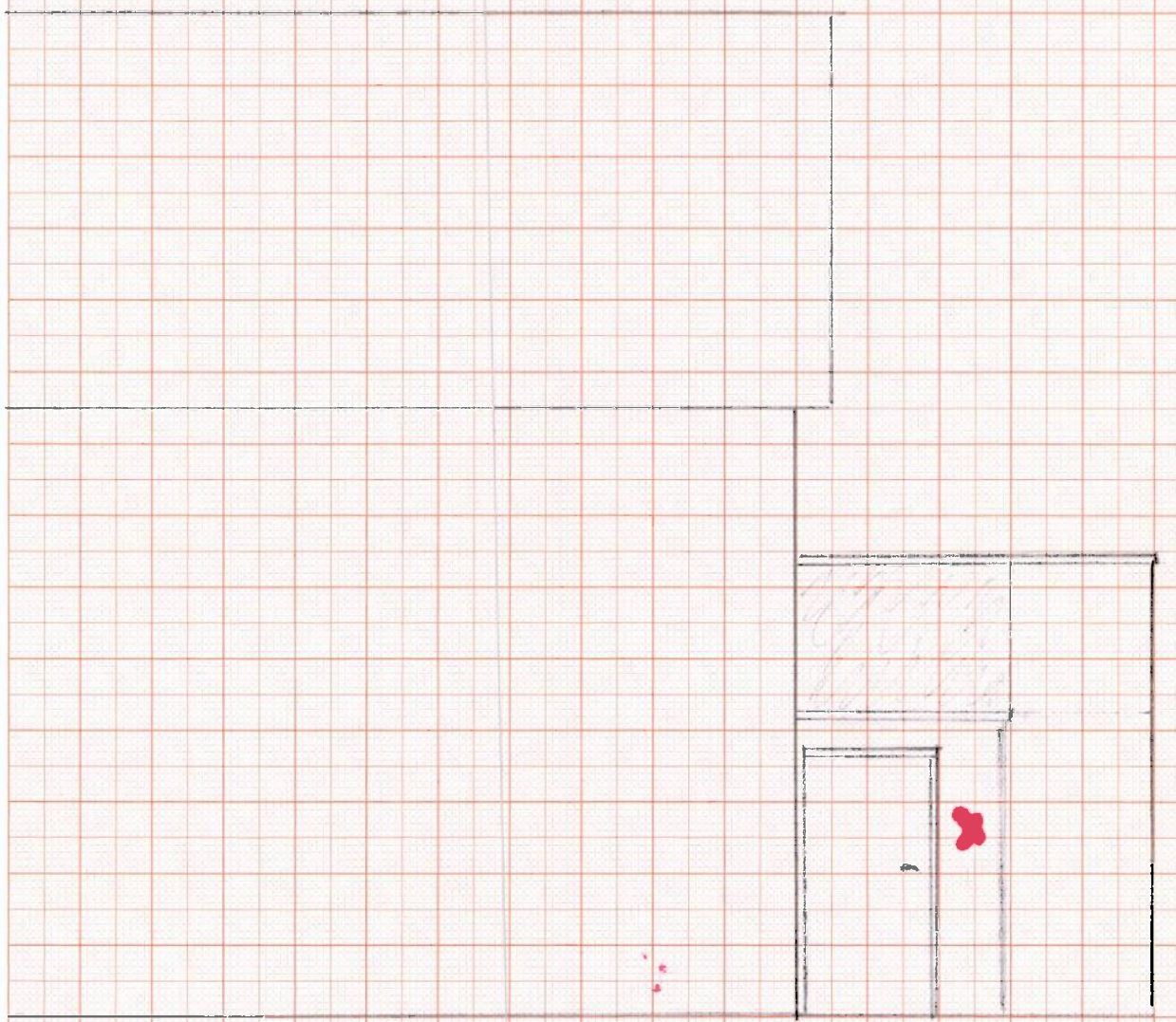
E2

Syd
Mål 1-50



Søker om å bygge på inngangspartiet ut mot veien 2,5 x 1,5 m Kunne også tenke meg å heve front fra 3,25 m til 3,50 m. og bakkant til tak fra 3,50 m til 3,90. Dette kun for et penere utsende på inngangspartiet

E 3



Inngangsparti
Vest M.S. 1:50

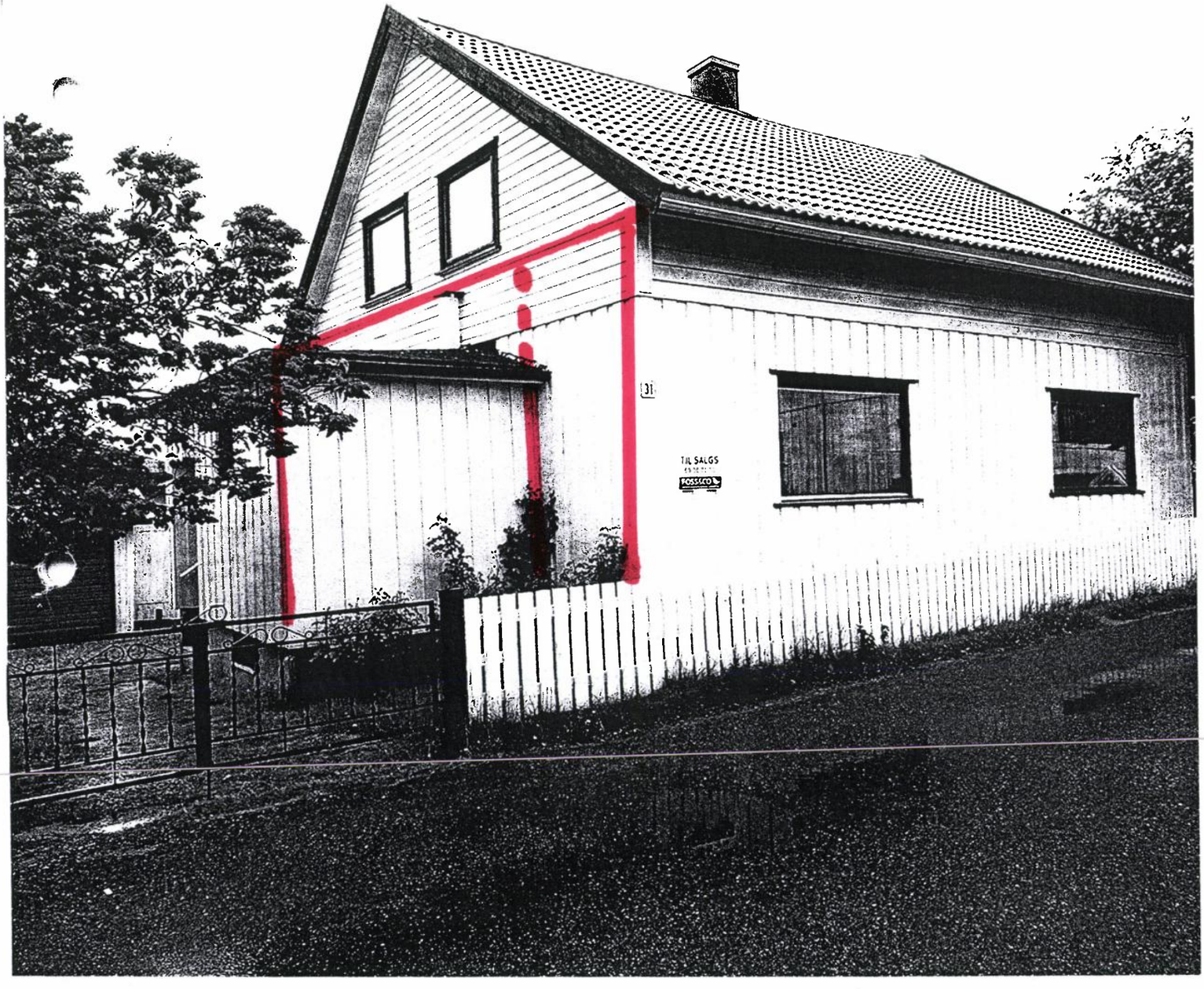
Rødt merke på tilbygg
Syd + vest.

Mottatt av Kommunearkivet 11.03.2011

Mottatt av Kommunearkivet 11.03.2011

Q 1





Adresse: Autogata 31, 1653 Sellebakk
Boligtype: Enebolig
P-rom/Bta/Bra: 110/146/132 kvm
Prisant: 1.300.000,- + omk.

FOSS CO

Mottatt av Kommunearkivet 11.03.2011

Q2

Hjørne det søkes om
å bygge på





Adresse: Autogata 31, 1653 Sellebakk
Boligtype: Enebolig
P-rom/Bta/Bra: 110/146/132 kvm
Prisant: 1.300.000,- + omk.

FOSS CO

Mottatt av Kommunearkivet 11.03.2011

Q3



SITUASJONSKART — FREDRIKSTAD KOMMUNE

Gnr: 610 **Bnr:** 10 **Fnr:** 123 **Snr:**		**Dato:** 19.01.11	
Adresse: AUTOGATEN 31	**Målt grense**	**Sign:**	
Areal: 461 m2	Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	Vannledning	
Målestokk: 1:1000	**Konstruert grense**	Overvannsledning	
Planinformasjon: kommuneplanens arealdel viser arealbruk	Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Spillvannsledning	
Formål: byggeområde	**Krokert grense**	Avløp felles	
	Nøyaktighet dårligere enn 2 m	Drensledning	

N

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Jan Carlsen

Lurgata 4
1653 SELLEBAKK

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2011/5137-2-36737/2011-EIMH	610/10/123	23.03.2011

Autogata 31, Borge
Godkjent søknad om påbygg til inngangsparti
Tilth.: Jan Carlsen

Delegert vedtak

Behandlet av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	431/11

Vi viser til søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2, mottatt 11.03.11.

Saken gjelder ombygging av inngangsparti – tilbygg til bolig.

Regulerings- og byggesakssjefen har gjennomgått søknaden, som tilfredsstiller kravene etter plan- og bygningsloven § 20-2.

Vedtak:
Søknaden godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
Tegninger, mottatt 11.03.11, er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.

Lovens krav om saksbehandling, ansvar og kontroll gjelder ikke for saken, men vi gjør oppmerksom på at du selv er ansvarlig for at gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter, vedtekter, kommuneplan, reguleringsplan osv. følges.
Når tiltaket er gjennomført, har du ansvar for å anmode om ferdigattest.

Fredrikstad kommune ligger i et område som kan gi høye radonkonsentrasjoner i inneluft. Forebyggende tiltak må vurderes i alle bygninger der mennesker skal oppholde seg.
Vi minner om krav i Teknisk forskrift om radonsikring. Statens strålevern vedtok i 2009 å endre anbefalt tiltaksgrense til 100 Bq/m^3

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 24 Bankkonto:

Klagemulighet
Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Eirik Magnus Bay Hansen
Avdelingsingeniør

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
26. September 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**610**	Bnr.:	**725**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Autogaten 31**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 29.03.2022	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 29.03.2022	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Carlsen Jan

Autogaten 31

1653 Sellebakk

Adresse:	Autogaten 31 (H - 1 - 1)	**Dato:**	26.09.2025
Bygningsnr:	6331718	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	610 / 725 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Remi Karlsen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	21971
Tilsyn:	Ikke utført 29.03.2022		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

Andre anmerkninger:

Avtale	huseier undersøker om det er forbindelse mellom røkløp og åpent hull.

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.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 610/725/0/0

Eierrepresentant: Carlsen Jan

Regningsmottaker: Carlsen Jan

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	610	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	725	Oppgitt areal	461 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	462,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Autogaten 31	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
	1653 SELLEBAKK	Grunnkrets	Nedre Sellebakk	Valgkrets	Sellebakk

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6331718	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		133

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
CARLSEN JAN	AUTOGATEN 31	1653 SELLEBAKK	1/1	Hjemmelshaver

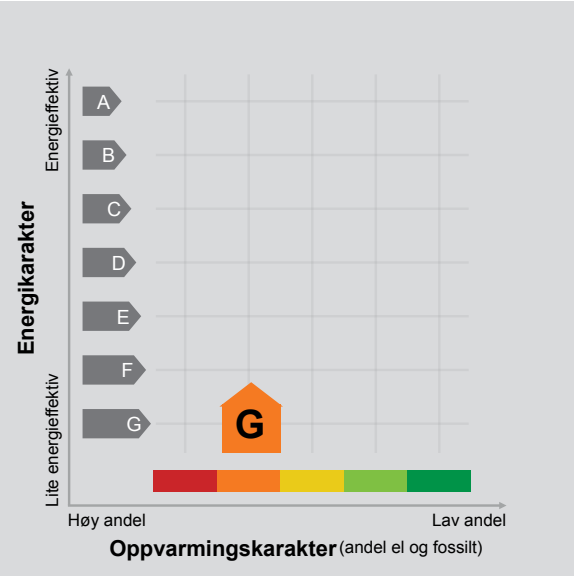
KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.01.2026	1/1	0	kr 466,00
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.01.2026	1/1	0	kr 3 398,00
60	ESkatt Bolig	1 053 800,00 0/00	kr 3,20	01.01.2026	1/1	0	kr 3 372,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.01.2026	1/1	0	kr 3 478,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.01.2026	1/1	0	kr 1 471,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.01.2026	1/1	0	kr 6 661,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.01.2026	1/1	0	kr 2 394,00

kr 21 240,00

ENERGIATTEST

Adresse	Autogaten 31
Postnummer	1653
Sted	SELLEBAKK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	610
Bruksnummer	725
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6331718
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-183662
Dato	24.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Vask med fulle maskiner
- Redusér innetemperaturen
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1930
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	152
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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.

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.

Nabolagsprofil

Autogaten 31

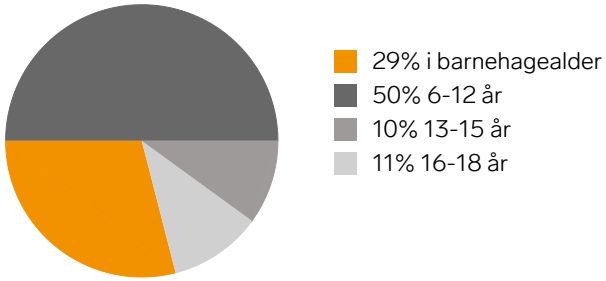
Offentlig transport

Sellebakk farge Linje 199	2 min 0.2 km
Sellebakk fergeleie Linje 804	4 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min 5 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	11 min 5.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

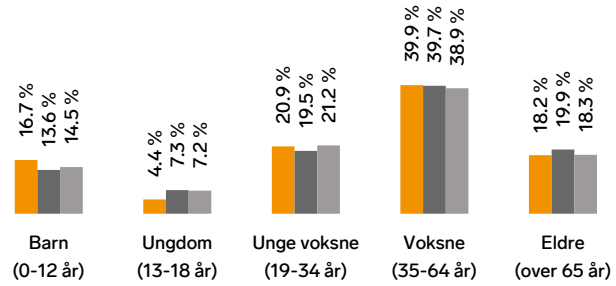
Skoler

Kjølberg skole (1-7 kl.) 261 elever, 17 klasser	8 min 0.7 km
Sagabakken skole (1-7 kl.) 239 elever, 15 klasser	22 min 2 km
Begby barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 459 elever, 28 klasser	6 min 2.4 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 26 klasser	16 min 1.4 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	10 min 5 km
Hans Nielsen Hauge vgs	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nedre Selleba...	475	227
Kommune: Fredrikstad	83 891	38 212
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løen barnehage (1-5 år) 52 barn	8 min 0.7 km
Petri barnehage (3-5 år) 14 barn	11 min 0.9 km
Kjølstad barnehage (0-5 år) 62 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

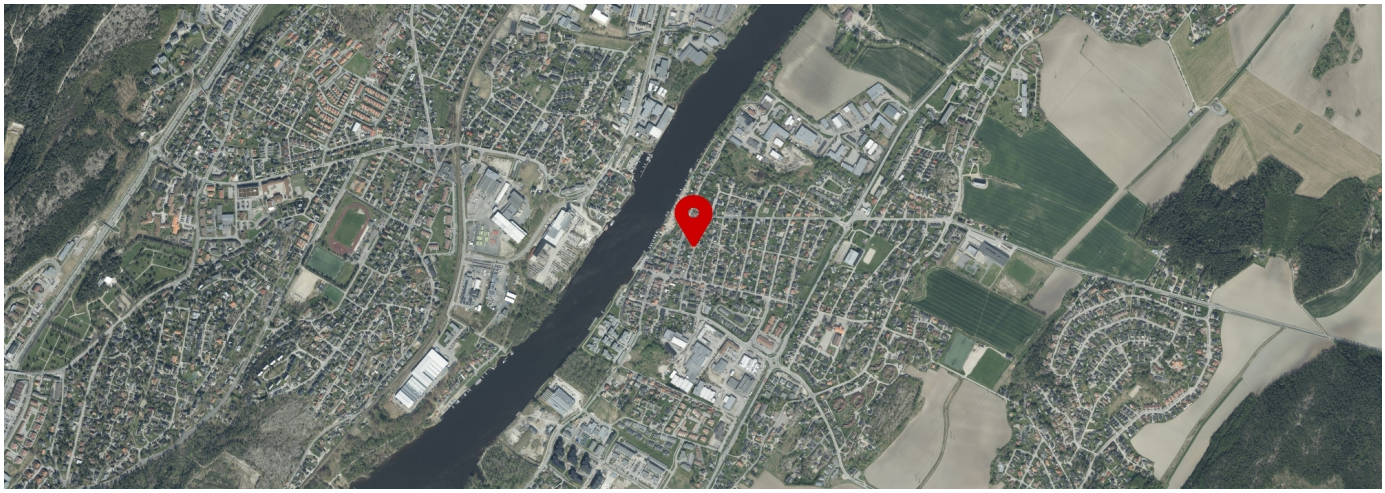
Coop Extra Sellebakk PostNord	6 min 0.5 km
Kiwi Sellebakk	6 min

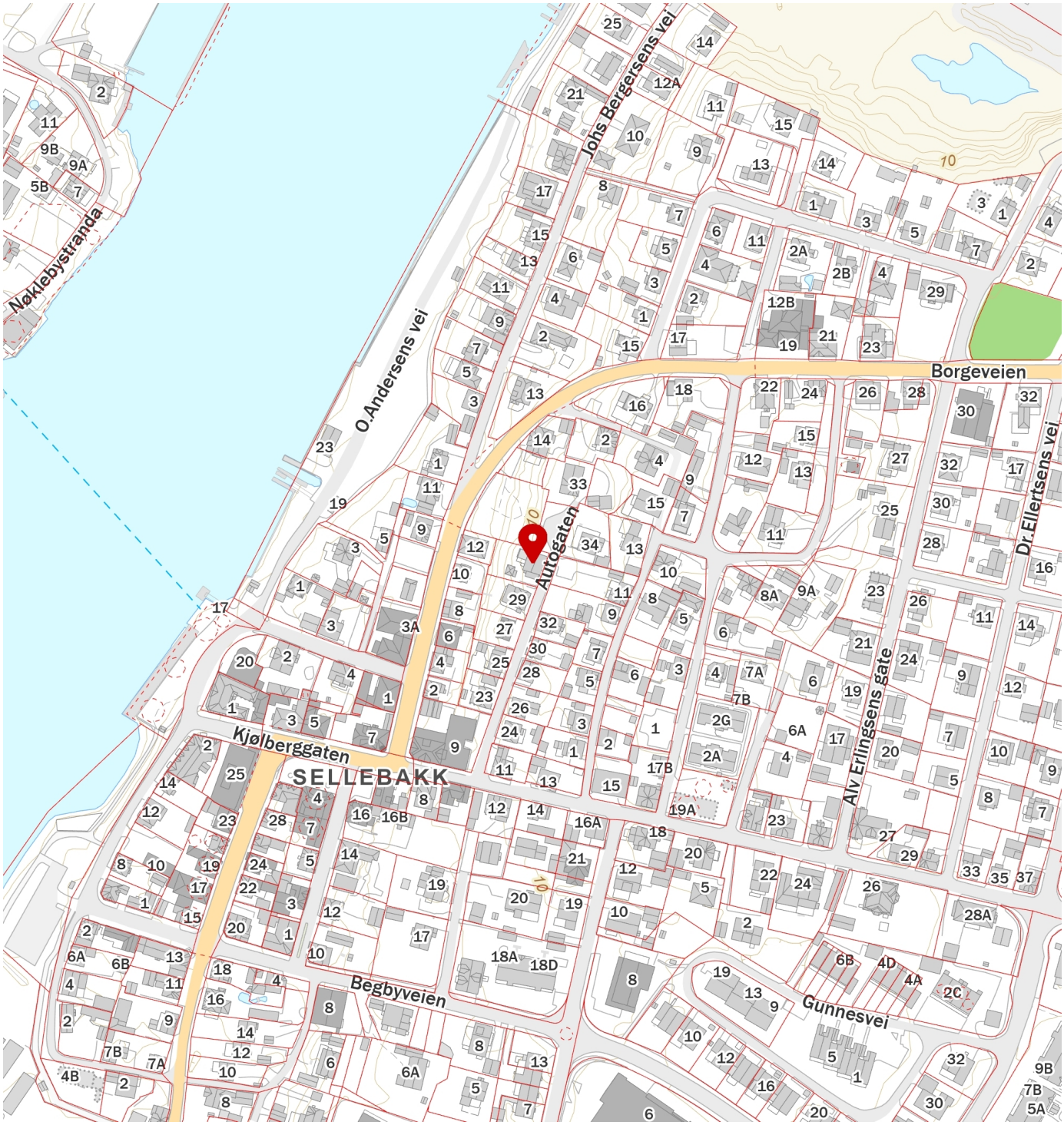
Sport

Nedre tomtegate balløkke Ballspill	10 min 0.8 km
Kjølberg skole balløkke Ballspill	9 min 0.8 km
Expressgym Sellebakk	7 min
SKY Fitness Torp	5 min

FINN

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





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