

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Haldenveien 175, 1655 SELLEBAKK

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 658, bnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m<sup>2</sup> BRA-i: 133 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.07.2024

Rapportdato: 05.08.2024

Oppdragsnr.: 11763-24045

Referansenummer: WP1126

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## Rapportansvarlig

*Kåre A. Orderud*

Kåre Anders Fossum Orderud  
Uavhengig Takstingeniør  
kare.orderud@outlook.com  
916 20 097



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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.



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1952

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med lite kaltloft. fra ca. 1982 ved tilbygging av boligen. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak av sutakplater.

Sort plast takrenner og nedløp. Stål rennekroker. Yttervegger er oppført i murkonstruksjon/gassbetong. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Stående kledning på inntrukket balkong i 2.etg. Kledning fra ca. 1982 mot nord. 2012 og 2019 på øvrige vegger.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra ca. 2004, 2006, 2012 og 2019.

Hovedytterdør med sporfrest inn/utside og glassfelt, Ukjent alder.

Terrassedører i 1.- og 2.etg. med høy brystning og glassfelt. Dører fra 2011.

Balkong i 2.etg. overbygget med rom under balkong. Synlig glassfiber som membran på balkong.

Terrasse 1.etg. fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

### Rom/overflatebehandling:

Gulv: Belegg, parkett, laminat, betong og teppe.  
Vegger: Tapet, malt/umalt trepanel, malte plater, MDF smartpanel og mur.

Himlinger: Himlingsplater, malt/umalt trepanel, MDF smarttak og bjelkelag.

### Normal bruksslitasje.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt plate på mark i tilbygging mot øst.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue/kjøkken 1.etg. Ukjent alder på vedovn. Feieluke i kjeller og i trapperom 2.etg.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Veggene har betong/mur og gulvet er av betong. Ca. halvparten av kjeller er innredet.

Bemerkes at innredning av kjeller/rom under terreng er risikokonstruksjon med hensyn til fuktskader.

Boligen har lakkert rett tretrapp med parkett i trinn. Håndløper på en side. Lav fri høyde i trapp. Dører 1.etg.: Slette hvitmalt dører. En dør med glassfelt.

Dører 2.etg.: 3-speil hvite formpressede dører. Fra ca. 2012 iht. eier.

Dører kjeller.: 3-speil heltre dører. Fra ca. 2008 iht. eier.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Vaskerom 1.etg.:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom 1.etg. fra ca. 1982. Belegg på gulv, panel på vegger og tak.

Opplegg for vaskemaskin og vegghengt utslagsvask i stål.

Det er hull i oppkant på belegg i hjørne mot toalett, rundt rørgjennomføringer.

Vaskerom må påregnes renover for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Våtzone i vaskerom er beliggende mot tidligere yttervegg og ny yttervegg.

## Bad 2.etg.:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Bad fra ca. 1982. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med eget dusjrom, kun sluk i dusjrom/nisje. Dusjnasje pusset opp med nye overflater i ca. 2012.

Noe svakt fall i dusjnasje. Ca. 10mm fall til sluk. Begynnende råteskader i listverk i åpning til dusjnasje/rom.

Det er ikke avrenning fra hele badet til sluk. Stort servantskap med profilerte fronter og hel servant, gulvstående toalett.

Rommet fungerer med dagenes bruk. Det må påregnes renovering av bad for å tåle økt fuktbelastning.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er begynnende råteskader i treverk/listverk rundt åpning til dusjnasje.

## Bad i kjeller

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bemerkes at bad ikke er egnet for varig opphold da takhøyde er under 190cm.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Flatt gulv i rommet.

Det er plastsluk. Det ble ikke funnet noen form for tettesjikt/membran i gulv, antatt ikke på vegger heller.

Vegghengt servant, gulvstående toalett og dusjnasje med glassbygge-stein og dusjforheng.

Det er mekanisk avtrekk via vifte i yttervegg.

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

Våtzone/dusj beliggende mot yttervegg og delevegg av betong.

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med slette hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål utførelse. Integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Komfyrvakt montert. Glassplater mellom benk- og overskap/over benk. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

Badstu i kjeller med flis på gulv, panel på vegger og tak.

Badstu er ikke bygget iht. preakseptert løsning som rom i rommet.

Elektrisk badstuovn på vegg. Fra ca. 2008

Bemerkes at badstue ikke er egnet for varig opphold med hensyn til lav takhøyde. Takhøyde under 190cm.

## Toalett 1.etg.:

Toalettrom med gulvstående toalett og liten vegghengt servant.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Ukjent alder på røranlegg. Det antas å være vannrør fra ca. 1982 ved tilbygg og bygging av bad.

Det er hovedsakelig avløpsrør av plast. Noe støpejern rør i tilbygg. Ukjent alder på avløpsrør. Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i bod i kjeller. Ukjent alder på bereder. Antatt fra ca. 1982, iht. eier.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert luft-luft varmepumpe i stue/kjøkken 1.etg.

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i trapperom 2.etg. Nytt sikringsskap i 2013.

Røykvarslere i alle etasjer og ett 6kg brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av fjell og antatt noe løsmasser.  
Dreneringen er fra 1952. Det er ikke synlig tetting utvendig på grunnmur. Noe synlig fukt i kjeller.

Bygningen har betonggrunnmur fra 1952.  
Tilbygget del, mot øst med støpt plate på mark.  
Skrånende tomt. Terrengfall inn mot boligen fra nord-øst.

Utvendige avløpsrør er av plast, Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder på vann og avløpsledninger. Dog antatt fra ca. 1982

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver.  
Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.  
Det er ikke søkt om fasadeforandring i forbindelse med renovering av stue/kjøkken og innsetting av vinduer på sydvegg. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver.  
Det forekommer at det mangler tegninger på boliger/garasjer fra denne byggetiden.

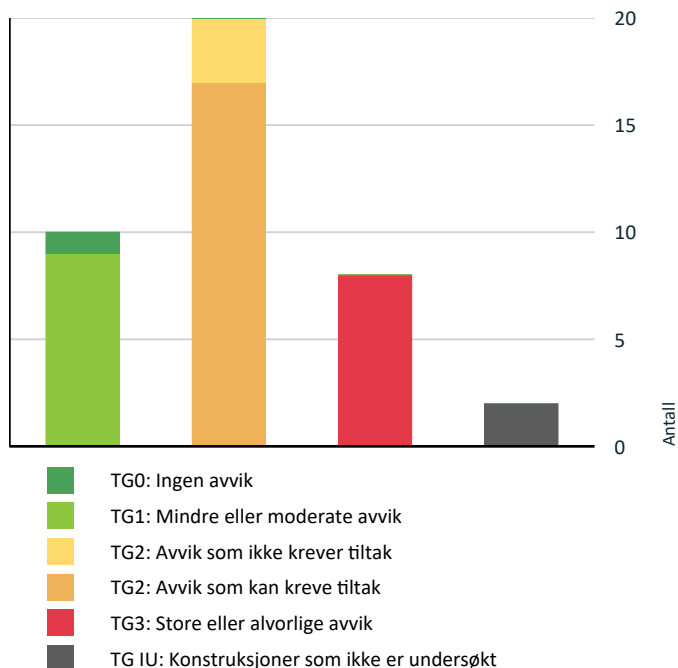
## Carport

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegning eller godkjent søknad på carport.  
Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

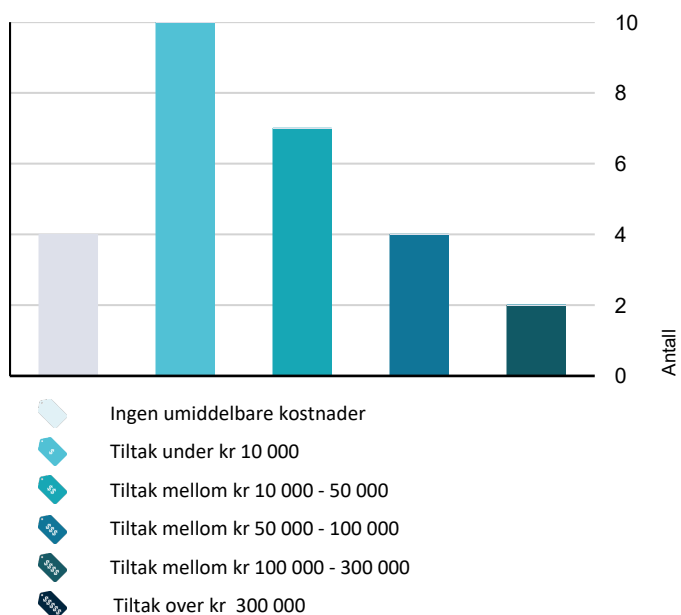
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feiervesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
  - Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
  - Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
  - Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
  - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasse 1.etg. [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

**Byggeår**  
1952

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**  
Bolig

### Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg	Tilbygget mot øst.
2008	Modernisering	Bygget bad og badstue i kjeller, samt innredet treningsrom.
2012	Modernisering	Pusset opp stue/kjøkken og montert nytt kjøkken. Satt inn flere vinduer i stue/kjøkken mot syd.
2012	Modernisering	Nytt el-anlegg i 1.etg. ved renovering. Nytt sikringsskap.
2012	Modernisering	Ny terrasse 1.etg. og ny utvendig kledning på syd og vest-vegg
2019	Modernisering	Ny utvendig kledning og vinduer på øst-vegg.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak av sutakplater.

**Årstill:** 1981 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flassing i overflatebehandling på takplater. Begynnende rustskader på plater.

Undertaksplater ligger, antatt, feil vei på undertak i deler av taket.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskifting av yttertak nærmer seg. Det bør utføres ytterligere undersøkelser av taktekking.

Ved eventuell skifte av yttertak bør det vurderes skifte av undertak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Nedløp og beslag

Sort plast takrenner og nedløp. Stål rennekroker.

**Årstill:** 1981 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Det er manglende takstige for feier. Det er rustskader på innfesting av takrenner.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Innfesting av takrenner med rustskader fungerer i dag. Det bør dog vurderes utbedring/utskifting av innfestningskroker for takrenner. Stigetrinn for feier bør/må monteres. Pipe blir i dag feiet fra feieluke i 2.etg. på boligen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i murkonstruksjon/gassbetong. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Stående kledning på inntrukket balkong i 2.etg.

Kledning fra 1982 mot nord. 2012 og 2019 på øvrige vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Spredte råteskader i kledning på nordvegg og noe råteskader på kledning rundt stolper ved inntrukket balkong 2.etg. Manglende musesperre på nordvegg med gammel kledning.

#### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det må etableres musesperre på vegg med manglende musesperre for å unngå skadedyr i boligen.

Råteskadet kledning må påregnes skiftet.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Råteskader i panel rundt stolper balkong 2.etg.

# Tilstandsrapport



Råteskade i kledning, nord-vegg.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med lite kaltloft. fra ca. 1982 ved tilbygging av boligen.

**Årstall:** 1982      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er begrenset lufting på kaltoft. Det ble ikke funnet luftespalte ved takfot og ved en gavlvegg. Kun lufting i en gavl. Fuktskjolder i undertak på kaltloft. Loft var dog tørt ved befaring.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må gjøres nærmere undersøkelser av undertak, tilstand på dette og årsak til fuktskjolder. Det bør påregnes utbedring av lufting av kaltloft.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Fuktskjolder i undertak.

## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra ca. 2004, 2006, 2012 og 2019.

## TG 1 Dører

Hovedytterdør med sporfrest inn/utside og glassfelt, Ukjent alder. Terrassedører i 1.- og 2.etg. med høy brystning og glassfelt. Dører fra 2011.

## TG 2 Terrasse 1.etg.

Terrasse 1.etg. fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk på terrasse er kun 93cm høyt. Krav ved oppføring var 100cm. Noe værslitt spaltegulv.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør påregnes vask/rens og overflatebehandling av terrassegulv. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav ved oppføring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i 2.etg. overbygget med rom under balkong. Synlig glassfiber som membran på balkong.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelser og utettheter.

Rekkverk er 96cm høyt. Krav til rekkverk ved renovering/oppsetting av rekkverk i ca. 2012 var 100cm.

Tettesjikt på gulv er tekket med glassfiber. Glassfiber er sårbar for bevegelser i konstruksjon.

Det er manglende drenering/avrenning fra balkonggulv.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyde bør endres til godkjent høyde.

Tettesjikt på balkong har oppnådd forventet levealder. Det bemerkes at det ikke er drenering fra balkong. Dvs. at vann vil bli stående på balkong. Det må påregnes utskifting av tettesjikt og opprettelse av drenering fra balkonggulv.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Glassfiber membran. Ingen drenering fra balkong.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Belegg, parkett, laminat, betong og teppe.

Vegger: Tapet, malt/umalt trepanel, malte plater, MDF smartpanel og mur.

Himlinger: Himlingsplater, malt/umalt trepanel, MDF smarttak og bjelkelag.

Normal bruksslitasje.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Himlingsplater i trapperom og soverom 2.etg. med ujevnheter. Ukjent årsak. Dog antas og kunne komme av kondens/fukt fra kaltloft. Eller tidligere lekkasje rundt pipe iht. eier.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser for kartlegging av årsak, og evt. utbedring av skade.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt plate på mark i tilbygg mot øst.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Synlig knekk/høydeforskjell på gulv i vindfang, ukjent årsak.

Det er målt 50mm planavvik gjennom hele soverom i 2.etg. Ukjent årsak til skjevheter.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Store skjevheter i etasjeskiller 2.etg.

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling, da det i nabolaget er iht.:

<http://geo.ngu.no/kart/radon>, er registrert høy forekomst av radon i nærområdet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue/kjøkken 1.etg. Ukjent alder på vedovn.

Feieluke i kjeller og i trapperom 2.etg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.

Feieluke plassert ved dør til soverom 2.etg. i trapperom. Det er under 300mm til dørlist/dørkarm

Pipe er kledd med plater på en side i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes utbedring av mangler. Iht eier foreligger det rapport fra brann og feievesen om påpekte mangler.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Kort avstand til brennbart materiale

## ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Veggene har betong/mur og gulvet er av betong. Ca. halvparten av kjeller er innredet. Bemerkes at innredning av kjeller/rom under terreng er risikokonstruksjon med hensyn til fuktskader.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er synlig fuktighet i hjørnet mot nord-øst i kjeller. Fjell går gjennom mur i hjørnet.

### Konsekvens/tiltak

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

Da det er fjell inn i kjeller vil det være naturlig med fuktinntrengning gjennom kjellermur.

Ved eventuell redrening av boligen bør det gjøres nærmere undersøkelser for om mulig og stoppe vanninntrengning i kjeller.

Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjellere fra denne byggetiden er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Fuktgjennomslag i kjeller.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert rett tretrapp med parkett i trinn. Håndløper på en side.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er kun ca. 150 cm fri høyde i trapp. Krav til fri høyde i trapp er 200cm

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:

Med hensyn til plassering av trapp kan det være vanskelig med endring av fri høyde. Det bør gjøres nærmere undersøkelser for om det vil være mulig og endre fri høyde i trapp.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Innvendige dører

Dører 1.etg.: Slette hvitmalt dører. En dør med glassfelt.

Dører 2.etg.: 3-speil hvite formpressede dører. Fra ca. 2012 iht. eier.

Dører i kjeller.: 3-speil heltre dører, fra ca. 2008 iht. eier.

### Vurdering av avvik:

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

Dører i kjeller tar i karm, går tregt.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det må utføres tiltak, justering av dører i kjeller.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

## ! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Bad fra ca. 1982. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med eget dusjrom, kun sluk i dusjrom/nisje. Dusjnisje pusset opp med nye overflater i ca. 2012.

Noe svakt fall i dusjnisje. Ca. 10mm fall til sluk. Begynnende råteskader i listverk i åpning til dusjnisje/rom.

Det er ikke avrenning fra hele badet til sluk.

Stort servantskap med profilerte fronter og hel servant, gulvstående toalett.

Rommet fungerer med dagens bruk. Det må påregnes renovering av bad for å tåle økt fuktbelastning.

**Årstall:** 1982      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Dusjnise bad 2.etg.



Bad 2.etg.

## 2.ETASJE > BAD

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.  
Det er begynnende råteskader i treverk/listverk rundt åpning til dusjnise.

**Årstall:** 1982      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er begynnende råteskader i treverk/listverk rundt åpning til dusjnise.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000

## KJELLER > BAD

### Generell

Bad i kjeller.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997- 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bemerkes at bad ikke er egnet for varig opphold da takhøyde er under 190cm.

**Årstall:** 2008      **Kilde:** Eier

## KJELLER > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

**Årstall:** 2008      **Kilde:** Eier

## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Flatt gulv i rommet.

**Årstall:** 2008      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke avrenning til sluk fra hele rommet grunnet tett bunnlist/terskel ved dusjnise.

Krav til fall for våtrom ved oppføring er ikke oppfylt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000

## KJELLER > BAD

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Det ble ikke funnet noen form for tettesjikt/membran i gulv, antatt ikke på vegger heller.

**Årstall:** 2008      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

**Kostnadsestimat:** 50 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



Ikke synlig tettesjikt eller mansjett i sluk.

KJELLER > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt servant, gulvstående toalett og dusjnise med glassbyggestein og dusjforheng.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via vifte i yttervegg.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Våtsone/dusj beliggende mot yttervegg og delevvegg av betong.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1.ETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom 1.etg. fra ca. 1982. Belegg på gulv, panel på vegger og tak.

Opplegg for vaskemaskin og vegghengt utslagsvask i stål.

Det er hull i oppkant på belegg i hjørne mot toalett, rundt

rørgjennomføringer.

Vaskerom må påregnes renover for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1.ETASJE > VASKEROM

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Våtsone i vaskerom er beliggende mot tidligere yttervegg og ny yttervegg.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med slette hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål utførelse. Integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Komfyrvakt montert. Glassplater mellom benk- og overskap/over benk. Komfyrvakt montert.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2012 Kilde: Eier

## SPESIALROM

### KJELLER > BADSTUE

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstu i kjeller med flis på gulv, panel på vegger og tak. Badstu er ikke bygget iht. preakseptert løsning som rom i rommet. Bemerkes at badstue ikke er egnet for varig opphold med hensyn til lav takhøyde. Takhøyde under 190cm.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### KJELLER > BADSTUE

#### ! TG 1 Teknisk anlegg

Elektrisk badstuovn på vegg. Fra ca. 2008

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

## 1. ETASJE > TOALETTROM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående toalett og liten vegghengt servant.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Ukjent alder på røranlegg. Det antas å være vannrør fra ca. 1982 ved tilbygg og bygging av bad.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### ! TG 2 Avløpsrør

Det er hovedsakelig avløpsrør av plast. Noe støpejern rør i tilbygg. Ukjent alder på avløpsrør.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### ! TG 1 Varmesentral

Det er installert luft-luft varmepumpe i stue/kjøkken 1.etg.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### ! TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i bod i kjeller. Ukjent alder på bereder. Antatt fra ca. 1982, iht. eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder plassert i rom uten sluk, eller annen sikker avrenning. Tilkoblet vanlig stikkontakt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

# Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Iht. dagens krav skal varmtvannsbereider direktekobles (ikke via stikkontakt).

Det bør monteres vannstoppsystem ved bereder.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i trapperom 2.etg. Nytt sikringsskap i 2013.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2013 Ved renovering av kjøkken/stue 1.etg.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Foss elektro**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja For ny innstallering av sikringsskap og nytt el-anlegg 1.etg. kjøkken/stue.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for EI-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av EI-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et EI-anlegg. For nærmere undersøkelser av EI-anlegg anbefales det derfor og kontakte EI-takstmann. Da det ikke er foretatt EI-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet EI-kontroll.

## 🚒 TG 0 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 forenklete 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.*

Røykvarslere i alle etasjer og ett 6kg brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
4. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og antatt noe løsmasser.

## TG 3 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1952. Det er ikke synlig tetting utvendig på grunnmur. Noe synlig fukt i kjeller.

### 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.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Drenering fra byggeår. Da det er fjell inn i kjeller, i hjørnet mot nord-øst, med kun tynt lag med betong over fjellet. Vil det være naturlig med synlig fuktighet inn i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Det må påregnes redrenering og etablering av utvendig tettesjikt på grunnmur.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Synlig fuktgjennomtrengning i kjeller.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur fra 1952. Tilbygget del, mot øst med støpt plate på mark.

## TG 3 Terrengforhold

Skrånende tomt. Terrengfall inn mot boligen fra nord-øst.

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved eventuell redrenering av boligen bør terreng justeres om mulig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast, Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder på vann og avløpsledninger. Dog antatt fra ca. 1982

### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling/lagring

**Byggeår**

1975

**Kommentar**

Ca. antatt av eier.

**Beskrivelse**

Frittstående enkel garasje

Bygningen er fundamentert på støpt ringmur ca. 1m høy og betongdekke i halvparten. Belegningsstein på øvrig deler. Antatt satt til faste grunn.

Vegger oppført i uisolert trebindingsverk

Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak, sperre-konstruksjon i tre. Yttertak er tekket med takplater. Det er ikke montert takrenner og nedløp.

Taktekking fra byggeår med til del stor slitasje.

1 stk. skyveport i tre.

Vinduer i trerammer med enkelt glass.

Dører/porter og vinduer fra byggeår.

Innlagt strøm. Åpent El-anlegg i garasjen.

Belegningsstein i gulv med til del store ujevnheter. Værslitt kledning og vinduer.

Garasje med behov for vedlikehold.

## Carport



### Anvendelse

Biloppstilling/lagring.

### Byggeår

2012

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Beskrivelse

Carport i tilknytting til boligen.:

Fundamentert på støpt dekke, antatt til fast grunn.

Vegger oppført i uisolert trebindingsverk på ringmur av lettklinkerblokker.

Pulttak konstruksjon mot boligen. Yttertak er tekket med sorte taksteinplater. Takrenner og nedløp i sort stål.

# 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

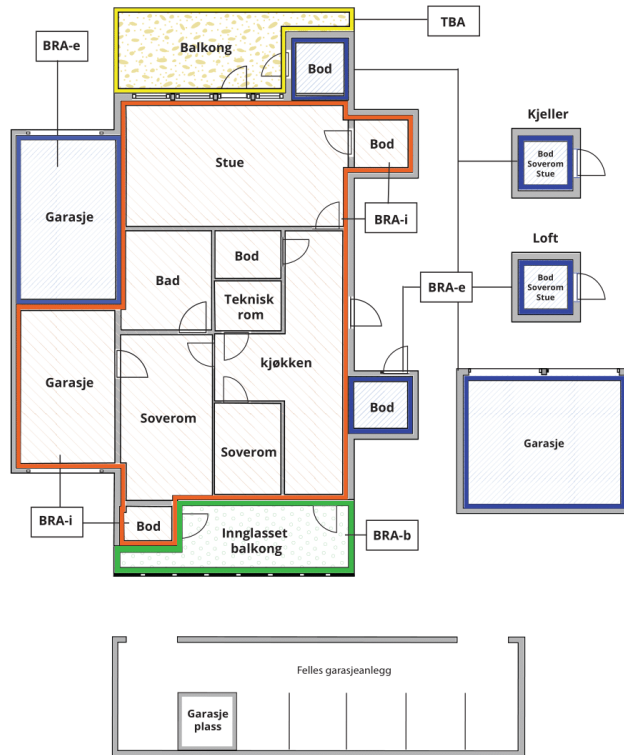
## Hva er måleverdig areal?

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	70			70	12		70
2.Etasje	63			63	16		63
Kjeller						54	54
<b>SUM</b>	<b>133</b>				<b>28</b>	<b>54</b>	<b>187</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>133</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang , Vaskerom , Toalettrom , Trapperom , Stue/kjøkken		
2.Etasje	Trapperom , Kontor , Soverom , Soverom 2, Bad , Garderobe		
Kjeller	Bad , Badstue , Trimrom , Bod		

### Kommentar

Areal i kjeller er ikke medregnet i BRA-i da takhøyde er under 190cm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.  
Det er ikke søkt om fasadeforandring i forbindelse med renovering av stue/kjøkken og innsetting av vinduer på syd-vegg. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Østvegg er renoverert med ny panel og vinduer i 2019. Foreligger kvittering fra håndverker på utført jobb.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Kjeller er innredet med treningsrom, bad og badstue. Det er ikke søkt bruksendring for bruk av kjeller til oppholdsrom.

Takhøyde i kjeller er for lav til rom for varig opphold.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		27		27	
<b>SUM</b>		<b>27</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>27</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger/garasjer fra denne byggetiden.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:*

## Carport

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		15		15	
<b>SUM</b>		<b>15</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>15</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegning eller godkjent søknad på carport. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	123	10
Garasje	0	27
Carport	0	15

### Kommentar

Enebolig

Kjeller har gulvareal på ca. 54m<sup>2</sup>. Areal ikke medtatt i arealberegning da takhøyde er under 190cm og dermed ikke målbart areal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.7.2024	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Knut Eivind Holth	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	658	20		0	1959.1 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

### Adresse

Haldenveien 175

### Hjemmelshaver

Holth Knut Eivind

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig beliggende i Haldenveien 175, Skjærviken, Sellebakk ved FV 130, ca. 8km øst for Fredrikstad.

Det er barnehage i umiddelbar nærhet, ved innkjøring til boligen. Barneskole, samt SFO ved Borge skole ca. 2km fra boligen. Kort vei til badeplass ved sjøen.

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien på nedsiden av boligen.

### Adkomstvei

Adkomst via privat vei fra offentlig vei. Det bør påregnes noe utgifter for veivedlikehold.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 1959m<sup>2</sup> iht. Eiendomsverdi.no

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning. Noe naturtomt. Parkering på asfaltert gårdsplass, carport eller i garasje.

Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	18.07.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.07.2024	Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	2	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.

# 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/personvernerklæring/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/WP1126>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192240180		
Adresse	Haldenveien 175				
Postnr.	1655	Sted	SELLEBAKK		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	1994	Hvor lenge har du bodd i boligen?	30	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Storebrand	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Knut Eivind	Etternavn	Holth		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja Kommentar

### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja Kommentar Oversvømmelse i kjelleren ca. 2018 fra en gammel vannkilde, utarbeidet fra forsikringsselskap. Gravd opp gårdsplass og drenert på vestsiden av huset.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja Kommentar For kort vei fra feieluke til dørkarm i 2. etasje. Panel utenpå den ene siden av pipa i kjelleren.

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei  Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja Kommentar Har hatt mus i kjelleren

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt tak ca. 1982

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Foss Elektro AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Oppgradert sikringssskap og det elektriske anlegget i første etasje i 2012.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei  Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei  Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei  Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei  Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei  Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei  Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar Påbygget bad og garderobe på 1982, ukjent om det er søkt om

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar Veirett til Haldenveien 173 over tomten

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 658 Bnr.: 20 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Haldenveien 175  
Gatenr: 55300  
Kommune: FREDRIKSTAD  
Postkrets: 1655 SELLEBAKK  
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:27.08.2024 kl.  
11.52

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

#### HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1997/436-1/86 14.01.1997 HJEMMEL TIL  
EIENDOMSRETT  
VEDERLAG: NOK  
Omsetningstype: Fritt salg  
HOLTH KNUT EIVIND  
F.NR:

#### PENGEHEFTELSE

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.

2017/294564-1/200 04.04.2017 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK  
Pantlaster: PP FINANS  
POSTFOLKENES  
PERSONELLS S

ORG.NR: 948 993 325

## SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

## GRUNNDATA

1978/400833-1/86 06.03.1978 REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra:  
KNR: 3107 GNR: 658 BNR: 1  
EIENDOMMEN HAR TIDLIGERE  
HATT FESTENUMMER

1980/401734-1/86 30.04.1980 REGISTRERING AV GRUNN  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
KNR: 0106 GNR: 658 BNR: 24  
EIENDOMMEN ER  
GATEGRUNN

1987/405003-1/86 04.12.1987 REGISTRERING AV GRUNN  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
KNR: 3107 GNR: 658 BNR: 54

2020/1399459-1/200  
01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED  
KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 0106 GNR: 658 BNR: 20

2024/45439-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED  
00:00 KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 3004 GNR: 658 BNR: 20

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



# WI30040100 Eiendomsstatus

## Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

<b>Gnr:</b> 658	<b>Bnr:</b> 20	<b>Fnr:</b> 0	<b>Snr:</b> 0 ▼
<b>Adresse:</b>	Haldenveien 175 ▼		
<b>Areal:</b>	ca. 1959.1 m <sup>2</sup> *		
<b>Antall boenheter:</b>	1		

### 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:

<b>Kommuneplan, navn:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner.pdf</a> <a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf</a> <a href="#">Plankart med hensynssoner.pdf</a>	<b>Formål/Hensynssone:</b> 310 - Ras- og skredfare, H310 550 - Hensyn landskap, H550 Nasjo 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juni 15, 2023
<b>Reguleringsplan, navn:</b> 101 En del av Skjærviken, g/s-vei langs Rv. 110 118 Haugenåsen	<b>Formål:</b> 110 - Boliger 319 - Annen veigrunn 710 - Felles avkjørsel 110 - Boliger 319 - Annen veigrunn 710 - Felles avkjørsel	<b>Godkjent/vedtatt:</b> november 1, 1977 februar 27, 1979
<b>Reguleringsbestemmelser:</b> <a href="#">Regbest101_130.pdf</a> <a href="#">Regbest118_140.pdf</a>		

\*For matrikkelenhet:

## 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.

# Kommuneplan

Adresse: Haldenveien 175, 1655 SELLEBAKK

Gnr/Bnr: 658/20/0/0

Planident: 913

Ikkrafttredelsesdato: 15.6.2023

Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000

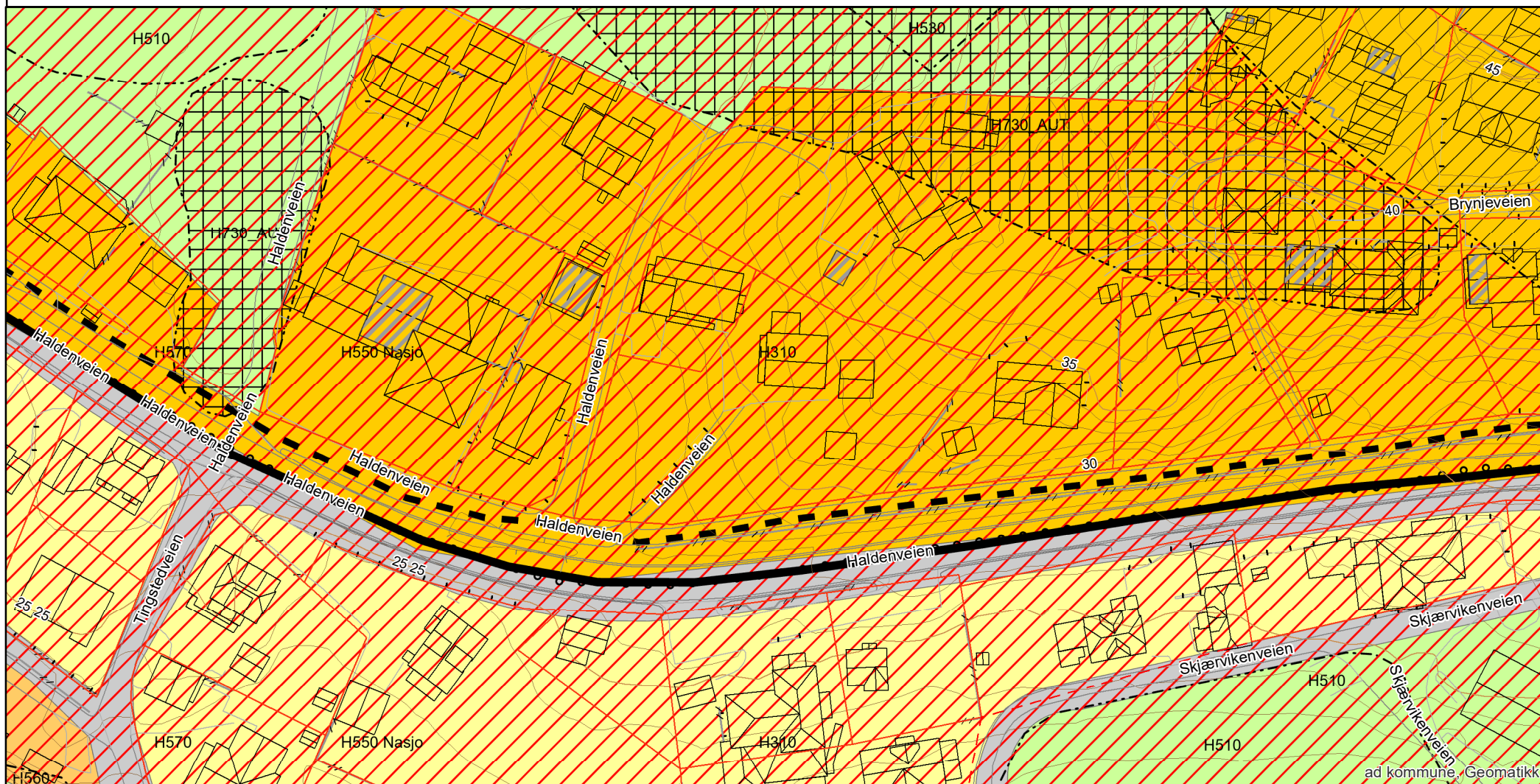
Leveransedato: 2024-07-31



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

Adresse: Haldenveien 175, 1655 SELLEBAKK

Gnr/Bnr: 658/20/0/0

Planident: 101,118

Ikrafttredelsesdato: 27.2.1979,1.11.1977

Plannavn: En del av Skjærviken, g/s-vei langs Rv. 110, Haugenåsen

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000

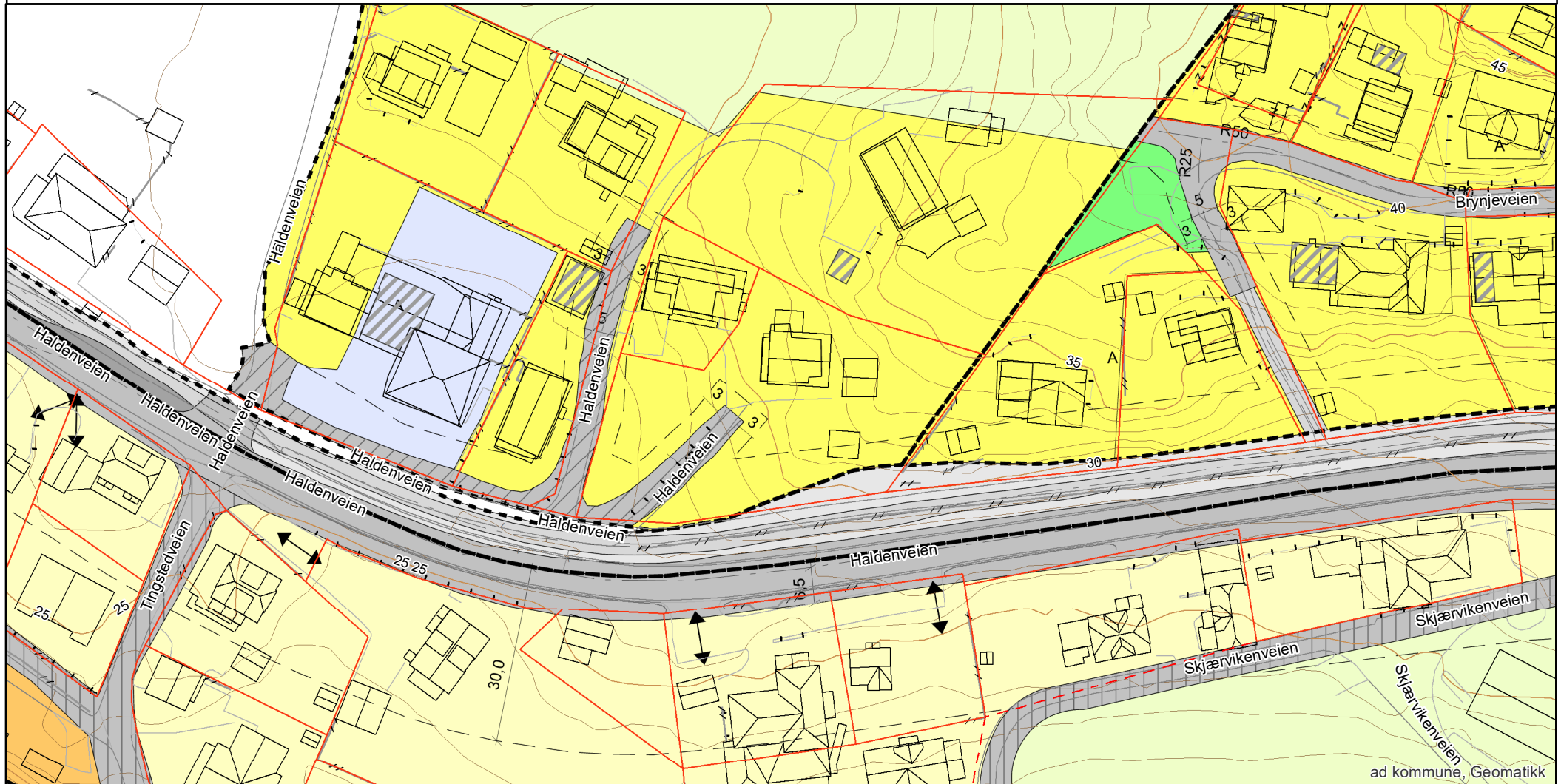
Leveransedato: 2024-07-31



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.



**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HAUGENÅSEN, BORGE KOMMUNE.**

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning.

§ 2. Areal for småhusbebyggelse

- a) Frittliggende bolighus kan oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- b) Husene i områdene C, G, I, L og M kan plasseres 2 m. fra den ene nabogrensen og skal plasseres minimum 6 m. fra den andre slik planen angir. Vegg som er nærmere nabogrense enn 4 m. skal ikke ha vinduer lavere enn 1,70 m. over innvendig gulvnivå.
- c) Sløyfes.
- d) Bebyggelsen skal ha saltak eller valmtak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- e) Det skal være 1 garasje pr. bolig. Garasje skal enten bygges som del av huset, eller der hvor den er regulert på tomta. På de tomter hvor det ikke er vist egne garasjer, skal disse bygges som del av huset, unntatt på tomtene i gruppe E, F og H. Her kan bygningsrådet, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasje/carport kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Der hvor adkomsten til tomtene kun kan skje via regulert gangvei, må garasje for vedkommende tomt bygges på de regulerte fellesgarasjeplassene. I tillegg til garasje skal det alltid være parkeringsplass til en bil på tomta utenfor veigrunn. Dette gjelder ikke boliger som etter planen skal bruke fellesgarasjer/parkering.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 3. Areal for rekkehusbebyggelse.

- a) Rekkehusene i område 0 kan oppføres i inntil 2 etasjer. Aldersboligene, område D, kan oppføres i 1 etasje.
- b) Garasjer og parkeringsplasser for område 0, skal utføres som fellesanlegg.
- c) Området skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

§ 4. Friområder.

I friområdene tillates bare oppført bygning og konstruksjon som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. lekehytte og annet lekeplassutstyr, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 5. Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe får en innbyrdes harmonisk utførelse. Bygningsrådet kan nekte bruk av farger som etter bygningsrådets skjønn ikke fyller vanlige estetiske krav.
- b) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- d) Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

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

Stadfestet av fylkesmannen 27.februar 1979.

Korrigert i henhold til bygningsrådsvedtak den 24.9.1979, 251/79.

Plan nr. 101

Sted. :En del av Skjærviken, g/s-vei langs Rv.110 - 01.11.77

For følgende plan er det ikke utarbeidet reguleringsbestemmelser.

Fredrikstad kommune, 12.01.2000

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 658/20/0/0

Eierrepresentant: Holth Knut Eivind

Regningsmottaker: Holth Knut Eivind

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	HALDENVEIEN 49	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	658	Seksjonert	Nei	Punktferste	Nei
Bruksnr	20	Oppgitt areal	1949 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1959,1 m2		
Seksjonsnr	0				

## ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Haldenveien 175 1655 SELLEBAKK	Tilleggsnavn	Skjærviken	Kirkesogn	Borge
		Grunnkrets		Valgkrets	Begby

## BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
146896057	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		187

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HOLTH KNUT EIVIND	HALDENVEIEN 175	1655 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 377,00	01.09.2024	1/1	0	kr 471,00
260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 14,22	01.09.2024	1/1	0	kr 4 266,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 208,00	01.09.2024	1/1	0	kr 1 510,00
360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 28,23	01.09.2024	1/1	0	kr 8 469,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 932,00	01.09.2024	1/1	0	kr 2 415,00
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 946,00	01.09.2024	1/1	0	kr 3 683,00
60	ESkatt Bolig	1 947 700,00 0/00	kr 3,20	01.09.2024	1/1	0	kr 6 232,00

kr 27 046,00



## Megleropplysninger

## Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

## Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	658	Bnr.:	20	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Haldenveien 175					

## 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 pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist tilsyn, dato: 07.03.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist feiing/ sjekk, dato: 12.04.2023	

Med vennlig hilsen

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



## Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Holth Knut Eivind

Haldenveien 175

1655 Sellebakk

**Adresse:** Haldenveien 175 (H - 1 - 1)

**Bygningsnr:** 146896057

**Eiendom:** 658 / 20 / 0 / 0

**Antall røykløp:** 1

**Antall ildsted:** 1

**Tilsyn:** Utført 07.03.2023

**Hyppighet:** Hvert 6. år

**Dato:** 01.08.2024

**Saksreferanse:**  
(bes oppgitt ved svar)

**Vår referanse:** Cato Eriksen

**Avtale nr:** 24186

*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.*

### Avvik røykløp:

**Gjelder:** Røykløp

**Plassering:** 1

- 1 Inneledd skorstein side dekket med panel i kjeller  
Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*
- 2 Brennbart materiale for nær feieluke Dørkarm fornærme luke i 2etg  
Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*

## 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.



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 658 / 20 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad
-----------------

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 05. august 2024

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 658 **Bruksnr.:** 20 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0

**Adresse:** Haldenveien 175, 1655 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.

# Arealplaner under arbeid

Adresse: Haldenveien 175, 1655 SELLEBAKK

Gnr/Bnr: 658/20/0/0

Planident:

Plannavn:

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



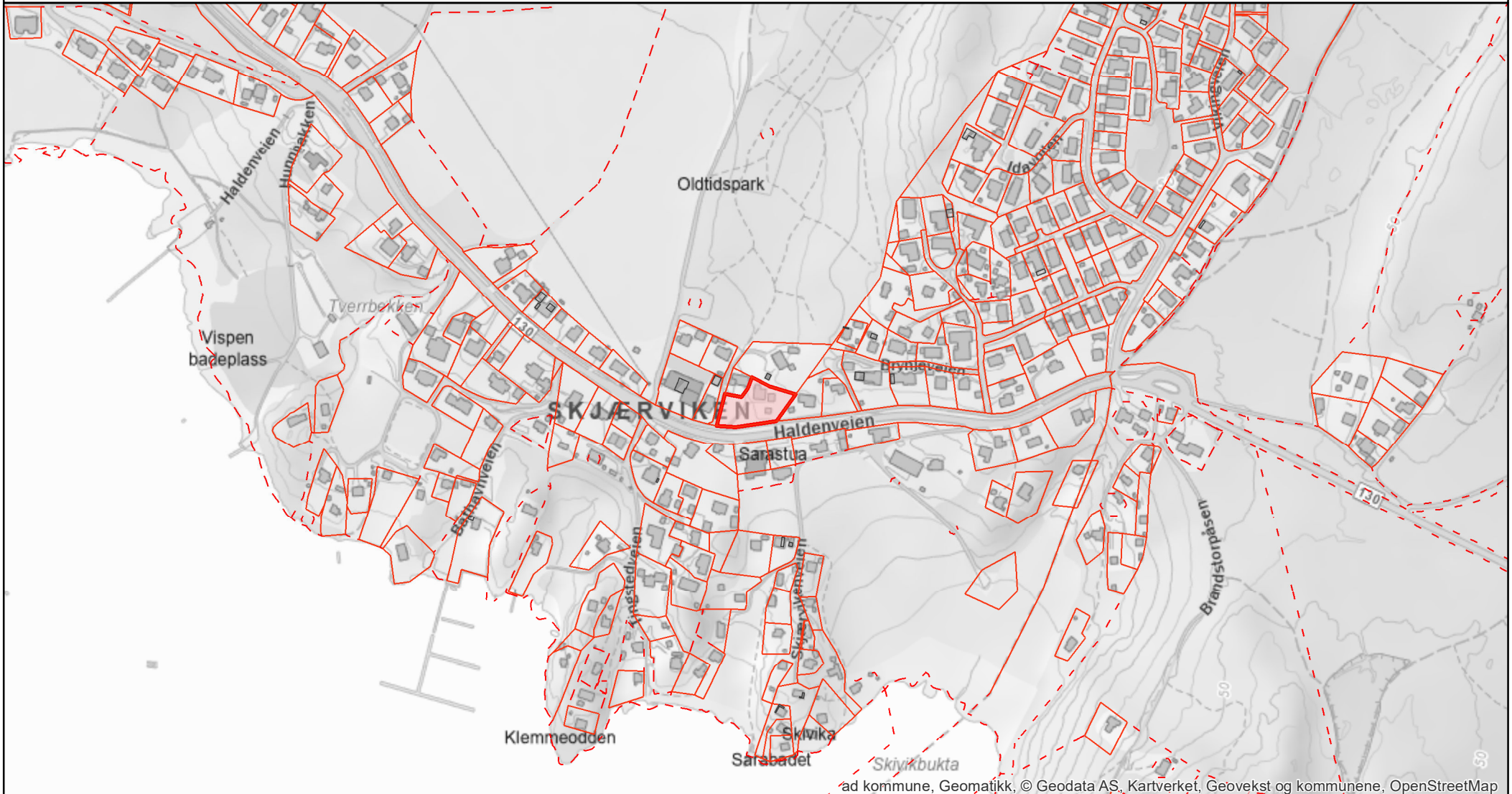
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:5000

Leveransedato: 2024-07-31



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





# Grunnkart med ortofoto

Adresse: Haldenveien 175, 1655 SELLEBAKK

Gnr/Bnr: 658/20/0/0

Datakilde: Geovekst, FKB

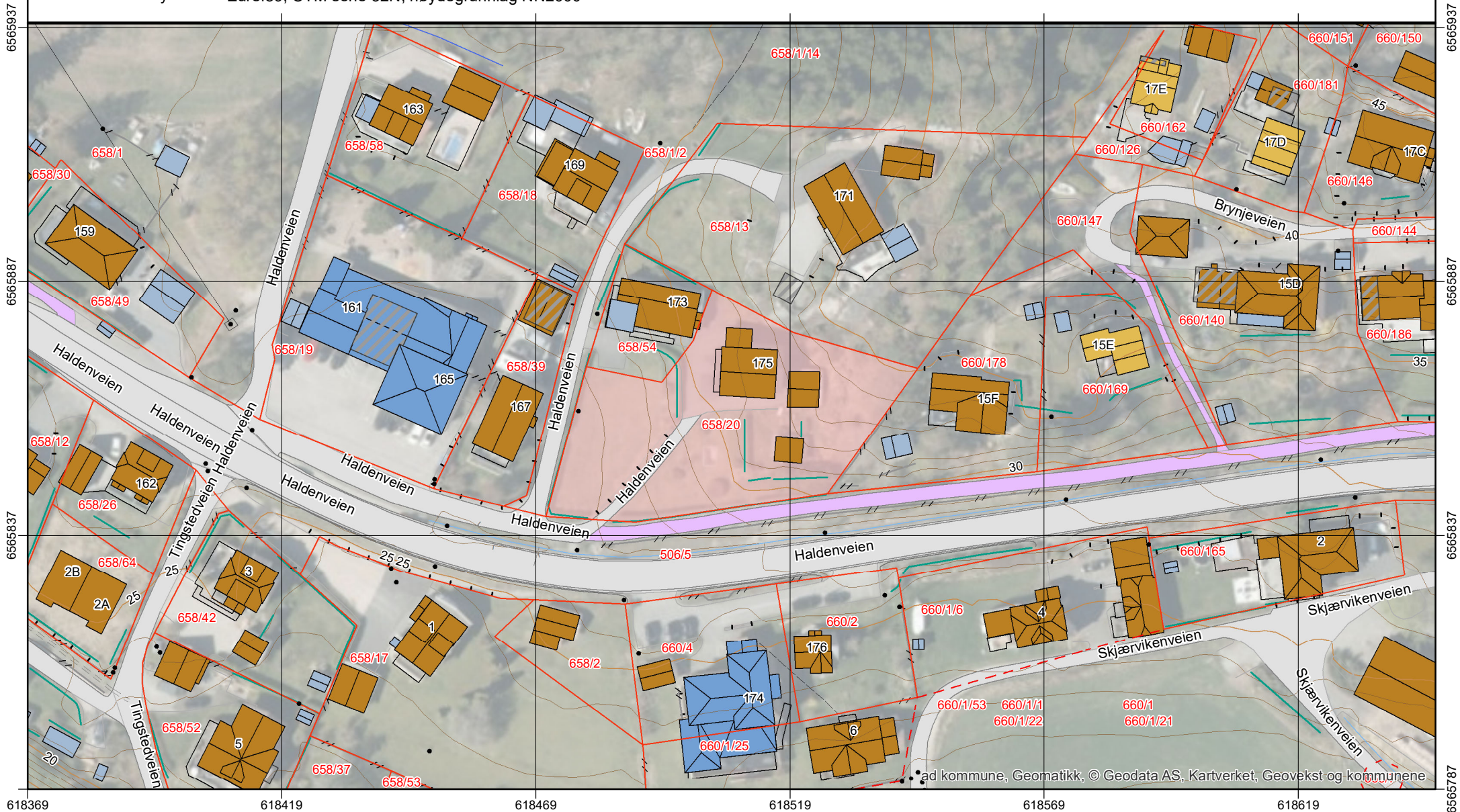
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000

Leveransedato: 2024-07-31







# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 31.7.2024

## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1959.1		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565839.78804	618488.43557	Ikke spesifisert	17.65	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6565840.87941	618470.833985	Ikke spesifisert	30.55	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6565870.37572	618478.730426	Ikke spesifisert	15.21	Ukjent		Terrengmålt	14	0
4	6565867.29345	618493.621243	Ikke spesifisert	10.23	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6565875.43846	618499.801202	Ikke spesifisert	10.74	Umerket		Terrengmålt	14	0
6	6565885.54259	618503.445874	Jord	18.21	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
7	6565877.03882	618519.538477	Ikke spesifisert	25.38	Umerket		Terrengmålt	14	0
8	6565870.06703	618543.933278	Ikke spesifisert	30.46	Ukjent		Terrengmålt	14	0
9	6565845.3582	618526.140703	Ikke spesifisert	38.13	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

## Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-658/20/0

Bruksnavn	HALDENVEIEN 49	Beregnet areal	1 959.1
Etablert dato	06.03.1978	Historisk oppgitt areal	1 949.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

### Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KNUT EIVIND HOLTH		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		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	01.12.1987			
AF - Annen forretningstype	17.11.1987	28.04.2009	58/87	
DL - Kart- og delingsforretning	30.04.1980			
NM - Nymatrikulering	06.03.1978			

### Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30.10.2004	1 959.1	

### Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146896057	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146896065	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
146896073	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

**Bygning 146896057: 111 - Enebolig**

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	187.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	187.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	06.02.2023	06.02.2023

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	187.0	0	0	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	71.0	0.0	71.0	0.0
H02	0	60.0	0.0	60.0	0.0
K01	0	56.0	0.0	56.0	0.0

**Bygning 146896065: 181 - Garasjeuthus annekst til bolig**

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	36.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	36.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**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
---------------------------	------	-----	---	---

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	36.0	36.0	0.0

### Bygning 146896073: 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	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### 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
Haldenveien	175		1655 SELLEBAKK



**Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST**

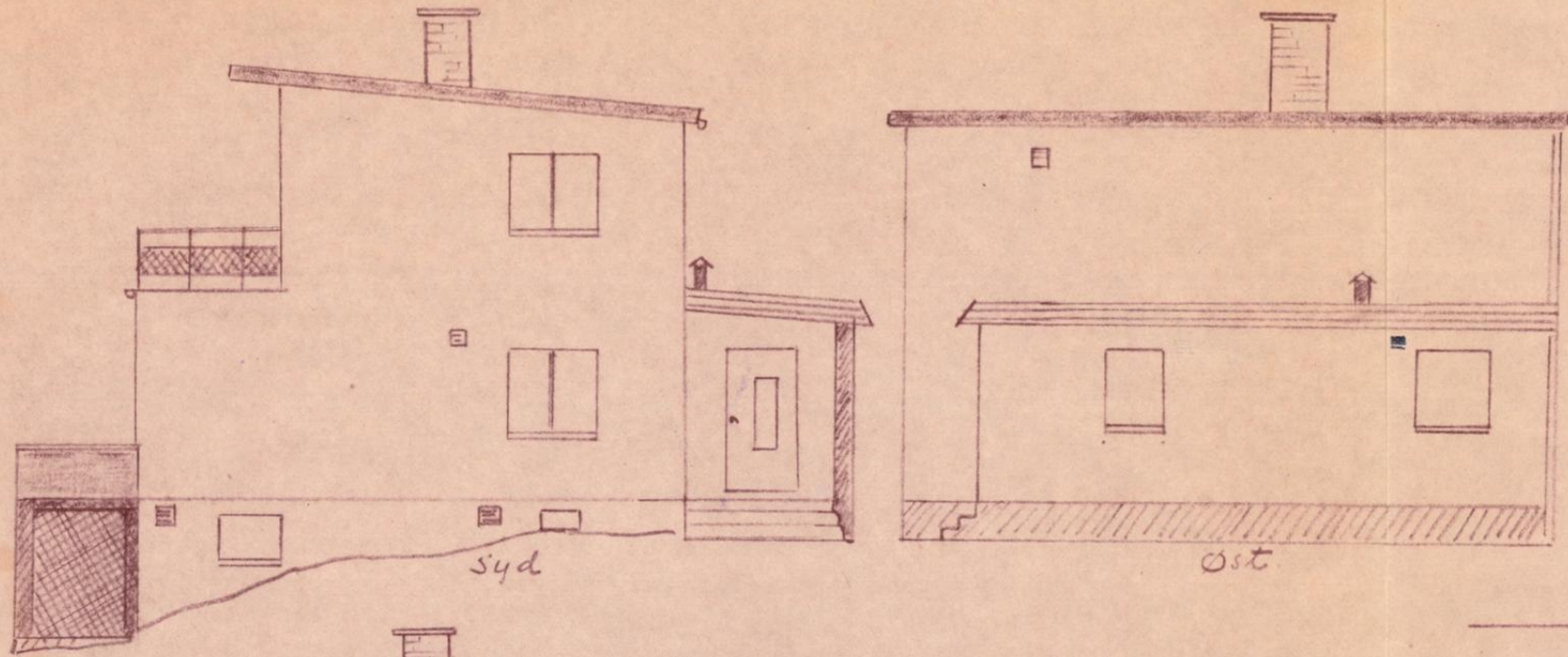
Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.

Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

Med hilsen Geomatikk

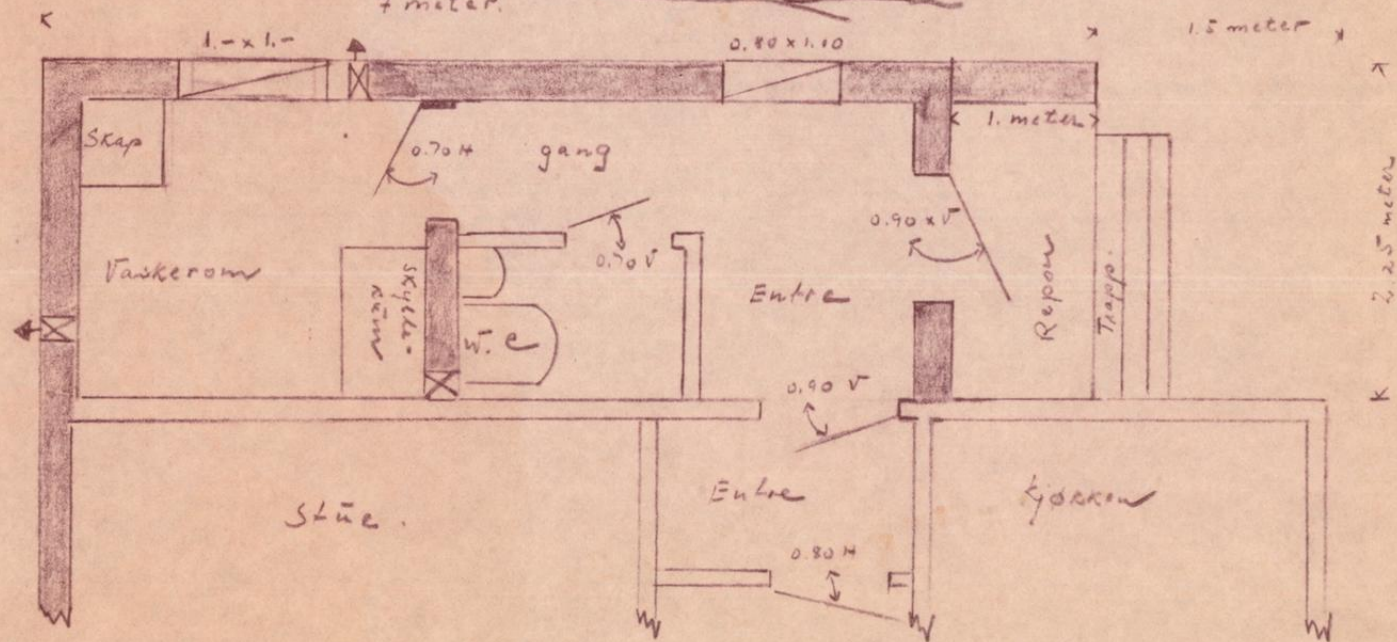
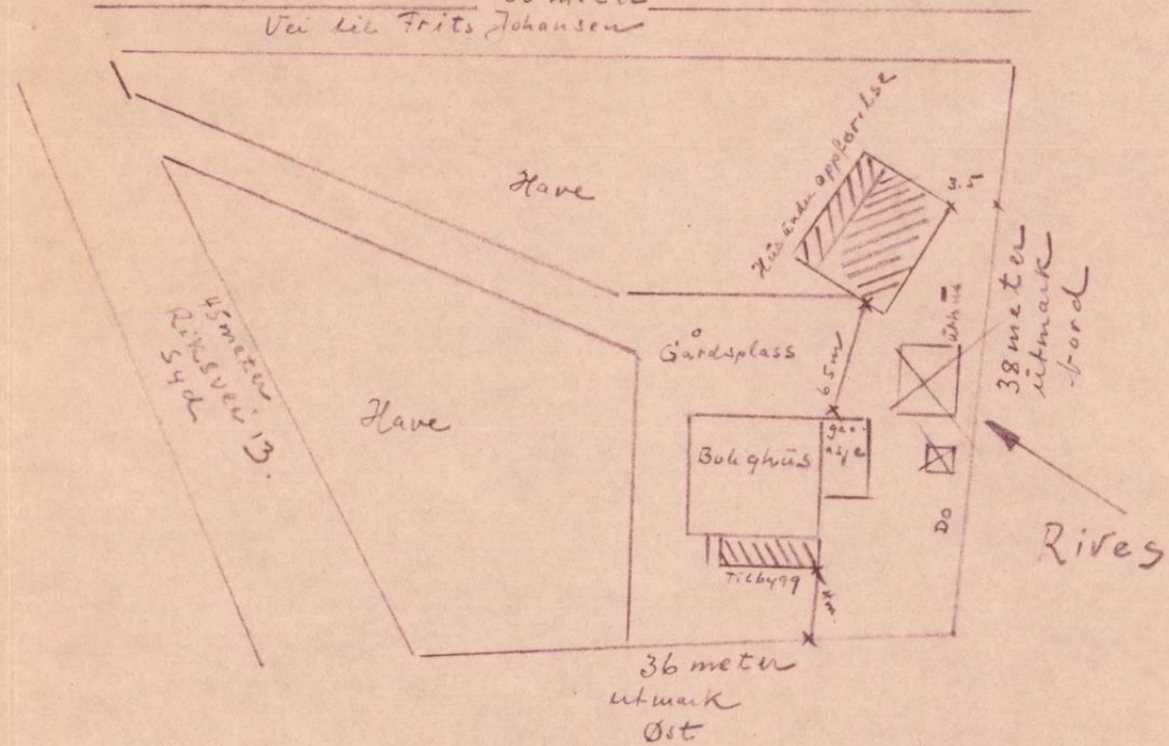
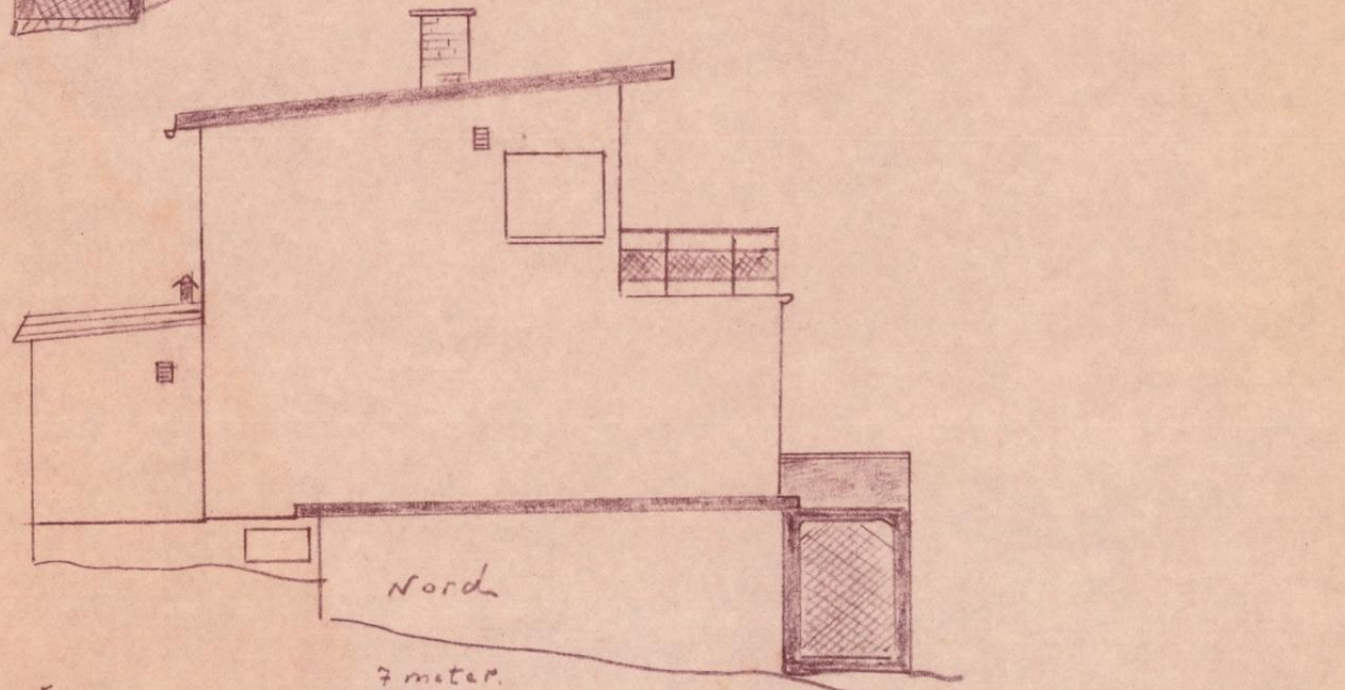


kålestokk 1:50 og 1:100.



Vilts Koltw  
Skjerveien Borge  
pl. Fredrikstad.

Tilbygg 6m x 2.25 = 13.5m<sup>2</sup>  
Vaskerom  
W.C og  
Entre på tomt nr. 20 av G.nr. 58 br.nr. 1.  
Sikkesjansplan 1:500.  
Vest  
60 meter  
Vei til Frits Johansen

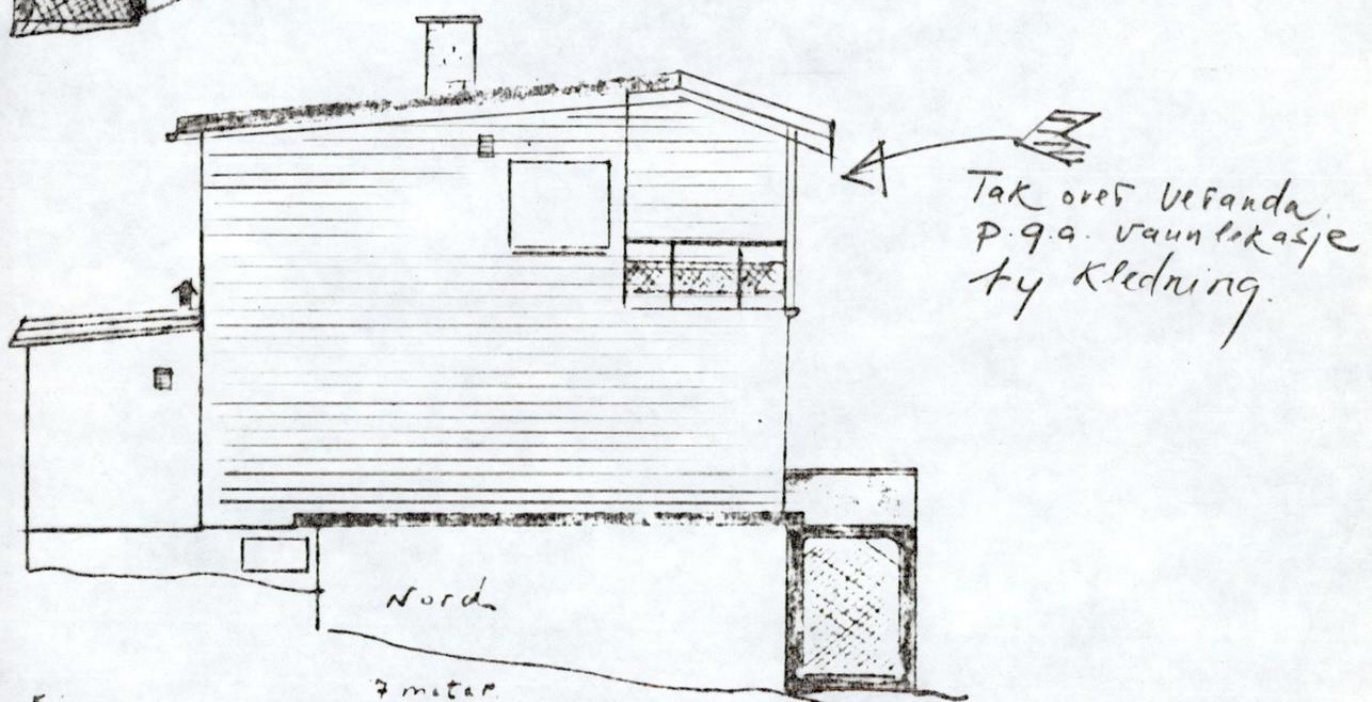
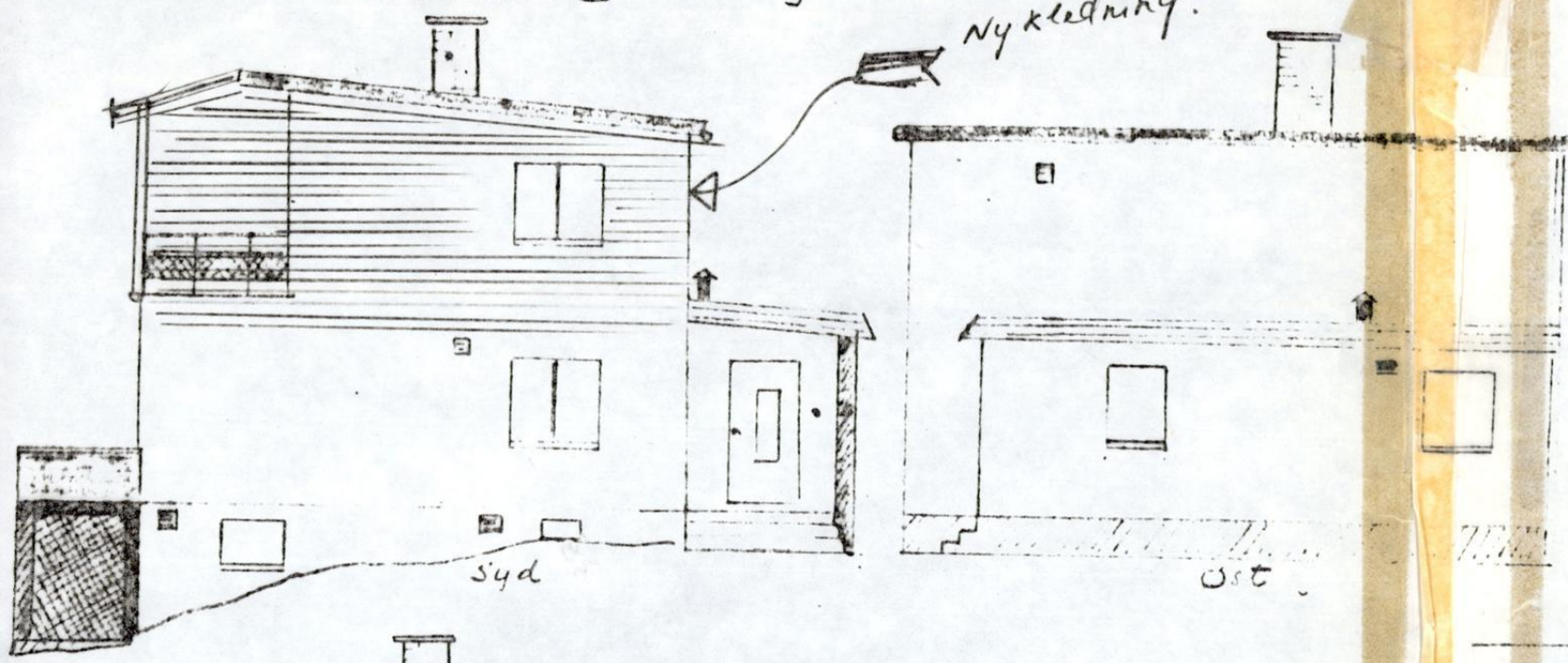


Godkjent. Borge Bygningsråd.  
4/7 1966, Sak nr. 124/66

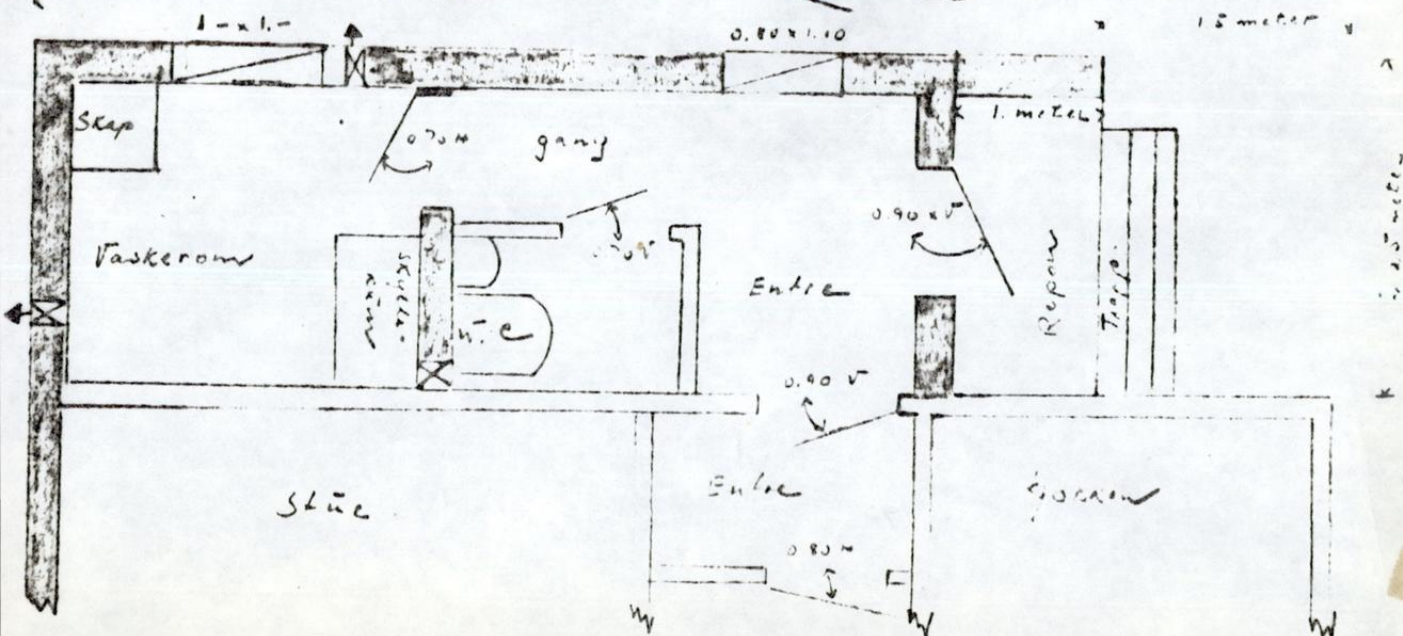
22/6.66.  
S.O. Koltw

10 \* 200 m  
Georgiou Bogos Blatopoulou

kålestokk 1:50 og 1:100.  
Ny kledning.



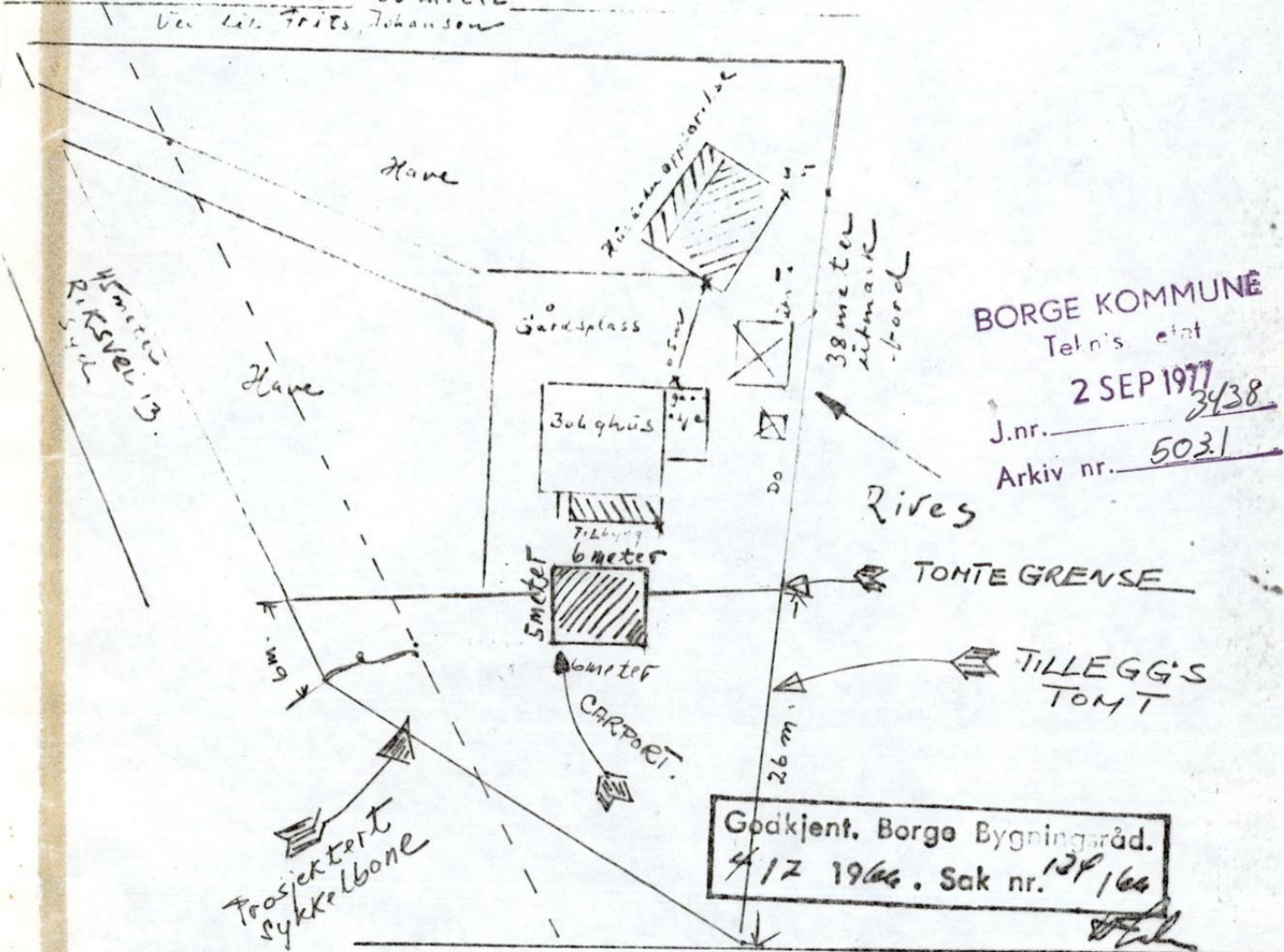
Tak over utfanda  
p.g.a. vannlokasje  
ny kledning.



Godkjent. Borge Bygningsråd.  
10/9 1977. Sak nr. 24/504

Vils Holt  
Skjerveien 13 Borge  
ab. Fredrikstad.

Tilbygg 6m x 2.25 = 13.5m<sup>2</sup>  
Vaskerom  
W.C. og  
Entre på punkt nr. 20 av innr.  
Situasjonsplan 1:500.  
Vest  
60 meter  
Vei til Frits Johansen



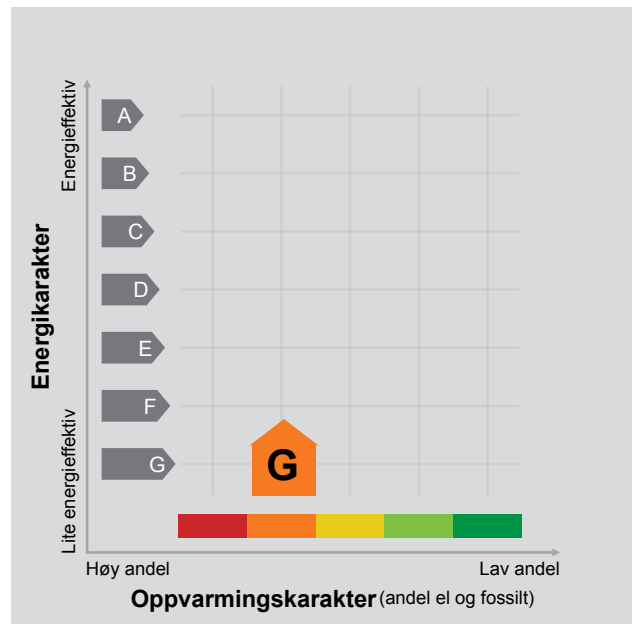
BORGE KOMMUNE  
Teln's etat  
2 SEP 1977  
J.nr. 3438  
Arkiv nr. 503.1

Godkjent. Borge Bygningsråd.  
4/12 1966. Sak nr. 124/66

22.6.66.  
S.V. Holt  
29.8.1977 Rettet tegning.  
Sverre Holm

# ENERGIATTEST

Adresse	Haldenveien 175
Postnummer	1655
Sted	SELLEBAKK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	658
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	146896057
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-15704
Dato	27.08.2024



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperatur**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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)

- Luft kort og effektivt
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Termografering og tetthetsprøving

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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 [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1952
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	133
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 varmelementer 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 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 10: 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 utendørs

### **Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### **Tiltak 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

# Nabolagsprofil

Haldenveien 175 - Nabolaget Skivika - vurdert av 20 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Skjærviken	2 min
Linje 116, 199, 630	0.1 km
Sellebakk fergeleie	9 min
Linje 804	5.8 km
Fredrikstad stasjon	11 min
Linje RE20, RX20	8.8 km
Fredrikstad bussterminal	13 min
Totalt 29 ulike linjer	9.5 km
Gamlebyen fergeleie	13 min
Linje 803, 805	8.7 km

## Skoler

Borge skole (1-10 kl.)	3 min
148 elever, 12 klasser	2.2 km
Akademiet vgs. Fredrikstad	11 min
90 elever	8.9 km
Hans Nielsen Hauge vgs	13 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Kvalitet på skolene

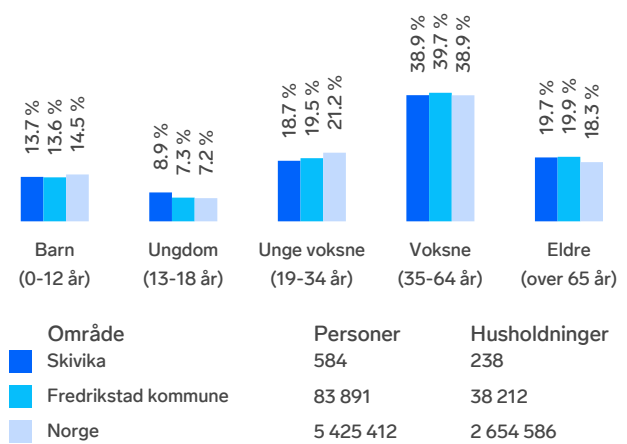
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Gråtass barnehage Skjærviken (0-5 år)	1 min
54 barn	0.1 km
Vispen private barnehage Da (1-5 år)	8 min
10 barn	0.6 km
Skjærviken barnehage (0-5 år)	21 min
57 barn	1.5 km

## Dagligvare

Meny Begby	6 min
Coop Extra Sellebakk	8 min
Post i butikk, PostNord	5.8 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

## Sport

	Guslundåsen balløkke Ballspill	18 min	1.3 km
	Borge skole Aktivitetshall, ballspill	3 min	2.2 km
	Expressgym Fredrikstad	8 min	
	SKY Fitness Torp	9 min	

## Boligmasse

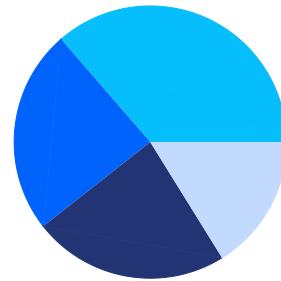


- 84% enebolig
- 6% rekkehus
- 3% blokk
- 7% annet

## Varer/Tjenester

	Østsiden Storsenter	9 min
	Apotek 1 Begby	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 23% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

- Skivika
- Fredrikstad kommune
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

