Tilstandsrapport

Enebolig
Hjulmakerveien 10, 1615 FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 213, bnr. 180

Sum areal alle bygg: BRA: 277 m² BRA-i: 237 m²



Befaringsdato: 13.07.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 15688-26041 **Eiendomsverdi ref nr:** FD8318

Autorisert foretak: Ing. Pål-H Degnes AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål-Henning Degnes

Takstmann MNTF®
Pål-H. Degnes
Stm. Torps vei 1A
1738 Borgenhaugen
Mob.: 917 34460

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

Norsk takst

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

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

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

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

Ing. Pål-H Degnes AS

Rapportansvarlig



Pål-Henning Degnes

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@paldegnes.no

917 34 460

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en enebolig med hybelleilighet, som ble ferdigstilt og tatt i bruk i 1987. I 1989 ble det tilbygget garasje inn til huset i underetasjen, og oppe på garasjen ble det anlagt uteplass.
Siden overtagelsen i 2021 har nåværende eier utført betydelige arbeider med oppgraderinger både utvendig og innvendig. Blant annet har ytterveggene blitt etterisolert, fasadene har blitt kledd om, det har blitt skiftet vinduer og yttertaket har blitt lagt om. I forbindelse med omleggingen av yttertaket ble det også lagt nytt undertak. Alle innvendige overflater i første etasje har blitt fornyet, det har blitt skiftet kjøkkeninnredning, og baderommet har blitt rehabilitert. I forbindelse med rehabiliteringen av baderommet, ble også en tidligere lufteveranda bygget inn og tillagt arealene dels på baderommet, og dels på et tilliggende soverom. I underetasjen i hoveddelen har også vaskerommet blitt rehabilitert. I forbindelse med oppussingsarbeidene har det elektriske anlegget blitt betydelig oppgradert, og også deler av vann- og avløpsledninger har blitt skiftet ut og lagt nytt.
Baderommet i underetasjen i hoveddelen ble oppgradert av en tidligere eier ca. 2010. Deler av arbeidene på dette baderommet fremstår med en enkel utførelse. Det er sprekker i flere av flisene på gulvet. Hybelleiligheten har generelt en noe eldre standard, og har bruksslitasje.
Behovet og omfanget for eventuelle oppgraderinger av bad i underetasjen, og hybellelilighetен må vurderes av den enkelte. Hybelleiligheten var utleid på befaringstidspunktet.
Det er vannbåren varme i store deler av gulvene. Anlegget har blitt oppgradert betydelig i senere år, og det benyttes varmepumpe av typen luft til vann som energikilde. Opprinnelig var det oljefyr.
På bakgrunn av bygningens opprinnelige alder må man forvente å kunne avdekke skjulte feil, og avvik i forhold til dagens byggemetoder, ved eventuelle arbeider med de ulike konstruksjonene. Dreneringen har en standard fra byggetiden, og har overskredet halvparten av forventet normal levetid.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekket med tilhørende undertak, undertakstekke, sløyfer og lekter ble skiftet i 2024.
Takrenner og nedløpsrør er i aluminium, og ble skiftet i forbindelse med omleggingen av taktekket i 2024.
Yttertaket er av prefabrikkerte W-takstoler, og med rupanel som undertak.
Rupanelen ble lagt ny i forbindelse med omleggingen av taktekket i 2024.
Ytterveggene i første etasje er oppført av 6" bindingsverk, som i 2025 ble foret ut 2 x 2" i kryss, og nå isolert med til sammen 25 cm mineralull.
Utvendige fasader er kledd med stående trepanel som er beiset/malt. Fasadene i første etasje ble kledd om i 2024.
I første etasje er det vinduer med en standard fra 2024, med karm og ramme i tre, og med 2-lags energiglass. Karm og ramme er beslått utvendig med aluminium. Til verandaen er det heve/skyvedør.
Det opplyses at alle vinduene i første etasje, bortsett fra ett på kjøkkenet, har sikkerhetsglass, og at de er selvrensende utvendig.
I underetasjen er det vinduer med en standard fra byggetiden, med karm og ramme i tre, og med 2-lags energiglass.
På soverommet i hybeleiligheten er det opprinnelig et vindu som vender inn i garasjen. Dette vinduet er kledd over med plater innvendig i soverommet, og synlig i garasjen.
Ytterdøren ved hovedinngangen er i malt utførelse, og ble skiftet i forbindelse med omkledningen av huset i 2021.
I underetasjen er det ytterdører i malt utførelse, med en standard fra byggetiden.
Fra stua i første etasje er det utgang til en veranda beliggende oppe på garasjen i underetasjen.
Gulvet består av et støpt dekke mot garasjen, som er belagt med to lag fliser. Rekkverket er i malte trekonstruksjoner.
Verandaen ble bygget av en tidligere eier, nøyaktig tidspunkt er ikke kjent, og utførelsen på eventuelt underliggende tettesjikt/membran mot garasjen er heller ikke kjent. Dagens krav til høyde på rekkverk ved nybygg er 100 cm.
Ved hovedinngangen er det en utvendig trapp av impregnerte materialer, som er malt.
Trappen ble bygget av en tidligere eier.
GARASJE
Inn til huset i underetasjen er det oppført en garasje med plass for èn bil og lagerplass.
Det er støpt gulv og himling, og veggene er av Lecablokker som er pusset/kostet innvendig og utvendig. Det er montert leddport med elektrisk portåpner, og det er sidedør på baksiden av garasjen.
Oppe på garasjen er det en veranda, som er beskrevet tidligere.

INNVENDIG Gå til side

På gulvene er det i hovedsak parkett, laminat og belegg.
Gulvoverflatene har i stor grad blitt oppgradert og fornyet i senere tid.
På gulvene er det i hovedsak parkett, laminat og belegg.
Gulvoverflatene har i stor grad blitt oppgradert og fornyet i senere tid.
På veggene er det i stor grad malte panelplater, og malte slette overflater.
Veggoverflatene og himlingene har i stor grad blitt oppgradert og fornyet i senere tid.
På veggene er det i stor grad malte panelplater, og malte slette overflater.
Veggoverflatene og himlingene har i stor grad blitt oppgradert og fornyet i senere tid.
Mellom etasjene er det tradisjonelt trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmåling i forbindelse med rapporten.
Det finnes èn loløps elementpipe, som dels er pusset og malt, og dels er kledd inn i etasjene. Sotlukene er plassert i underetasjen, og pipa er helbeslått over tak.
Det er installert peisovn i stua i første etasje.
I rom under terreng er det dels betong og dels laminat/fliser på gulvet. Veggene er av Lecablokker, som dels er platekledd.
Det ble foretatt søk etter fukt i tilstøtende konstruksjoner i boden i hybelleiligheten, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt. Det ble også foretatt søk etter fukt, i nedkant på de utforede konstruksjonene på vegg i garderobeskap på soverom i underetasjen i hoveddelen. Det ble heller ikke her avdekket unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.
Innvendig i hoveddelen er det en trapp i trekonstruksjoner. Trappen har blitt oppgradert i trinnene i senere tid, og rekkverket på toppen av innvendig trapp er av herdet glass.
Innvendig i huset er det finèrte dører, hovedsakelig av nyere dato.
Innvendig i huset er det finèrte dører, hovedsakelig av nyere dato.
De innvendige dørene i hybelleiligheten har en eldre standard.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Underetasje hoveddel › vaskerom
Vaskerommet ble renovert i 2021. Arbeidene er utført av fagarbeidere, og kan dokumenteres.
Arbeidene på vaskerommet er utført av fagarbeidere. Utførelsen på vanntett sjikt på gulvet kan dokumenteres med kvittering.
På veggene er det malte pussede overflater, og i himlingen er det malte plater.
På gulvet er det belegg med oppbrett langs veggene. Det er lokalt svakt fall rundt sluket. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt.
Som tettesjikt/membran er det synlig belegg med oppbrett langs veggene, og som er klemt i sluket.
Arbeidene kan dokumenteres.
I gulvet er det plastsluk. Sluket er plassert under skapinnredningen, og ble opplyst skiftet i forbindelse med oppussingen av vaskerommet i 2021.
På vaskerommet er det vaskekum og opplegg for vaskemaskin, og en skapinnredning med slette fronter.
Rommet har elektrisk vifte i ytterveggen.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Veggene på vaskerommet er oppført av Lecablokker. Det er foretatt søk etter fukt på normalt utsatte plasser, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.

Våtrom › Underetasje hoveddel › bad med WC, servant og dusjhjørne
Baderommet i underetasjen i hoveddelen ble pusset opp av en tidligere eier ca. 2010. Arbeidene kan ikke dokumenteres, og deler av arbeidene fremstår med en ikke fagmessig utførelse.
Det finnes ingen dokumentasjon på arbeidene med baderommet.
På veggene er det fliser, og i himlingen er det malt glassfiberstrie.
På gulvet er det fliser. Det er svakt lokalt fall til sluket inne i dusjhjønet. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt.
Terskelen til dusjnisjen er høyere enn terskelen til døren til baderommet. Det er ikke sluk i gulvet på utsiden av dusjhjørnet.
Utførelsen på eventuell membran/tettesjikt er ikke kjent.
Sluket har en standard fra byggetiden. Slukrist er plassert ut av senter i forhold til sluket.
Det er synlig plast rundt sluket. Dette vurderes til å være fuktsperren mot grunnen, under det støpte gulvet, og er ikke en del av fuktsikringen til selve baderommet.
Baderommet i underetasjen i hoveddelen er utstyrt med WC, servant og dusjhjørne.
Rommet har elektrisk vifte i ytterveggen.
Våtsonene er dels plasser på yttervegg og dels på vegger av murverk. Av den grunn ble det ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking. Det ble foretatt søk etter fukt på normalt utsatte plasser, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.

Våtrom › 1. etasje hoveddel › bad med WC, servant, badekar og dusjnisje.
Baderommet i første etasje har nylig blitt ferdigstilt. Arbeidene er utført av fagarbeidere, og kan dokumenteres med bilder og fakturaer på utførte arbeider.
Arbeidene med baderommet i første etasje kan dokumenteres.
På veggene er det fliser, og i himlingen er det malte overflater.
På gulvet er det fliser, og det er elektriske varmekabler i gulvet.
Det er fall i gulvet, dels mot sluk under badekaret, og dels mot slukrenne i dusjnisjen.
Som tettesjikt er det benyttet påstrykningsmembran på både gulv og vegger.
I gulvet under badekaret er det sluk av plast, og i dusjnisjen er det slukrenne ved vegg.
Badet er utstyrt med vegghengt WC, servant, badekar og dusjnisje, og en skapinnredning med folierte fronter.
Rommet er utstyrt med elektrisk avtrekksvifte.
Baderommet er nytt, og har ikke vært i bruk.

Våtrom › Underetasje hybeleilighet › bad/vaskerom med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin
Baderommet i hybelleiligheten i underetasjen har generelt en eldre standard, og kan ha en standard fra byggetiden. Det finnes ingen dokumentasjon på arbeidene med underliggende fuktsikring etc.
Det finnes ingen dokumentasjon på arbeidene som er utført på dette baderommet.
På veggene er det fliser på vegger av Leca. I himlingene er det malt glassfiberstrie.
Det er to forskjellige typer fliser på veggoverflatene. Dette kan tyde på at det tidligere har blitt foretatt oppgraderinger på deler av veggoverflatene. Årsaken til oppdateringene er ikke kjent, og det finnes ingen dokumentasjon på tidspunkt og omfang for eventuelle oppgraderinger.
På gulvet er det fliser. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er to sluk i gulvet, ett under dusjkabinettet og ett ved vaskekummen.
Det finnes ingen dokumentasjon på eventuelt underliggende tettesjikt/membran.
I gulvet er det sluk med en standard fra byggetiden.
På baderommet i hybellelilighetен i underetasjen er det WC, servant, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, vaskekum, og en skapinnredning.
Utstyret har dels en standard fra byggetiden, og har dels blitt fornyet over tid.
Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte, hvor luften ledes til garasjen på utsiden av rommet. Det finnes også ventil med naturlig avtrekk.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Våtsonene på dette baderommet ligger på vegger oppført av Lecablokker. To av veggene er også yttervegger.
Det er foretatt søk etter fukt på normalt utsatte plasser i tilstøtende konstruksjoner, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › 1. etasje hoveddel › åpen kjøkkenløsning og spiseplass
I hoveddelen er det en ny kjøkkeninnredning med slette fronter, og med benkeplater av polert granitt. Det er integrert koketopp, stekeovn, kombi steke- mikroovn, oppvaskmaskin, vinskap og to kjøl- og fryseskap.
Innredningen ble satt inn i 2025, og er fra Norema. Hvitevarene er av merket AEG.
Det er integrert ventilator i koketoppen, og det er avtrekk ut.

Kjøkken › Underetasje hybeleilighet › kjøkken
På kjøkkenet i hybelleiligheten i underetasjen er det en innredning med slette fronter og med laminerte benkeplater.
Kjøkkeninnredningen har blitt satt inn av en tidligere eier.
Over komfyren er det ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig i huset er det dels vannledninger av kobber, med en standard fra byggetiden, og dels vannledninger av plast(rør-i-rør), som har blitt lagt opp nytt i forbindelse med oppussing av kjøkken og baderom i første etasje/hoveddelen.
Vannmåler og stoppekran er plassert i underetasjen.
I forbindelse med oppussing av kjøkken og bad i hovedetasjen i 2025/2026 ble det lagt nye vannledninger av plast(rør-i-rør).
Innvendig i huset er det avløpsrør av plast/PVC. Avløpsrørene har dels en standard fra byggetiden, og har dels blitt skiftet ut og lagt nye i forbindelse med oppussing og av kjøkken og bad i hoveddelen i første etasje, i 2025/2026.
Huset er i hovedsak naturlig ventilert. Det er mekanisk avtrekk fra våtrommene.
Det er vannbåren varme i store deler av gulvene. Til oppvarming benyttes det en luft til vann varmepumpe, som ble installert av en tidligere eier i 2017. Deler av røropplegget og utstyret i det tekniske rommet, tilhørende systemet til vannbåren varme ble oppgradert i 2021.
Selve rørsløyfene i gulvene har i hovedsak en standard fra byggetiden.
I det tekniske rommet i hoveddelen er det installert en kombibereder for forbruksvann og for oppvarming/maganisering av vann til oppvarming.
Berederen har blitt oppgradert av en tidligere eier, i forbindelse med installeringen av varmepumpen i 2017.
Det er vannbåren varme i store deler av gulvene, i begge etasjene.
Rørsløyfene har i hovedsak en standard fra byggetiden.
I forbindelse med oppussingsarbeidene som har blitt utført siden overtagelsen i 2021, har det blitt foretatt betydelige oppgraderinger av deler av det elektriske anlegget i huset. Alle arbeidene har blitt utført på det elektriske anlegget har blitt utført av innleide fagarbeidere.
Øvrige deler av det elektriske anlegget har dels en standard fra byggetiden, og dels en standard fra tiden for eventuelle oppgraderinger utført av en tidligere eier.
I hoveddelen er det tre-fas hovedsikringer, overspenningsvern og 25 stk. kurser med jordfeilautomater.
Det er separat elektrisk anlegg for hybelleiligheten. I hybelleiligheten er det 2 x 25 A hovedsikringer og 4 stk. skrusikringer.
Det er installert lader for elbil.
Det er installert brannvarslere i begge boenhetene, og det finnes brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av oppfylte faste masser på fjell.
Dreneringssystemmet har en standard fra byggeår.
Grunnmuren er i pusset Leca fundamenter med støpt såle. Deler av grunnmuren er forblendet utvendig med belegningsstein.
Terrenget rundt huset er dels flatt arrondert, og dels skrånende.
Utvendige vann- og avløpsledninger har en standard fra byggetiden.
I følge Fredrikstad kommune finnes det en oljetank i glassfiber på ca. 3.000 liter, som ligger nedgravd i terrenget. Det fremkommer av opplysninger fra Fredrikstad kommune at oljetanken skal være tømt for parafin, rengjort og fylt med rene masser.
På bakgrunn av disse opplysningene legges det til grunn av dokumentasjon på sanering er innsendt til Fredrikstad kommune.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

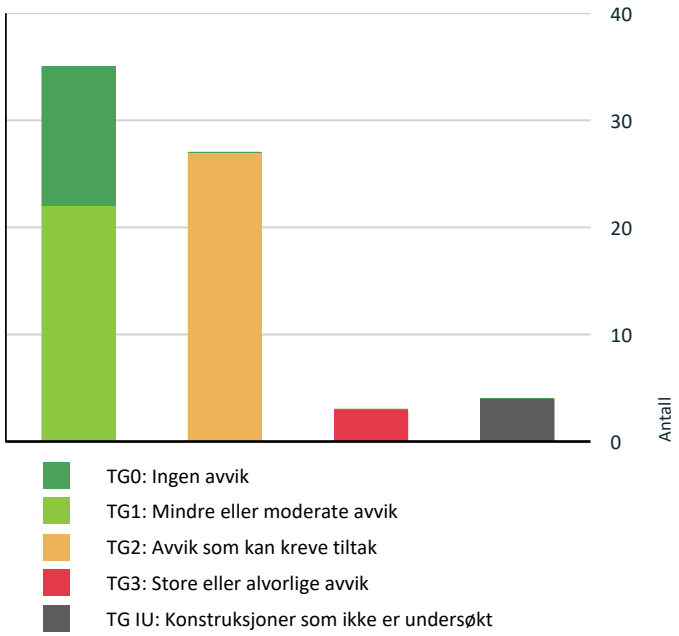
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det finnes avvik i forhold til de fremlagte tegningene. Det er dels avvik i forhold til rominndeling i underetasjen, og lufteverandaen i første etasje er kledd inn og tillagt soverom og bad.

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG

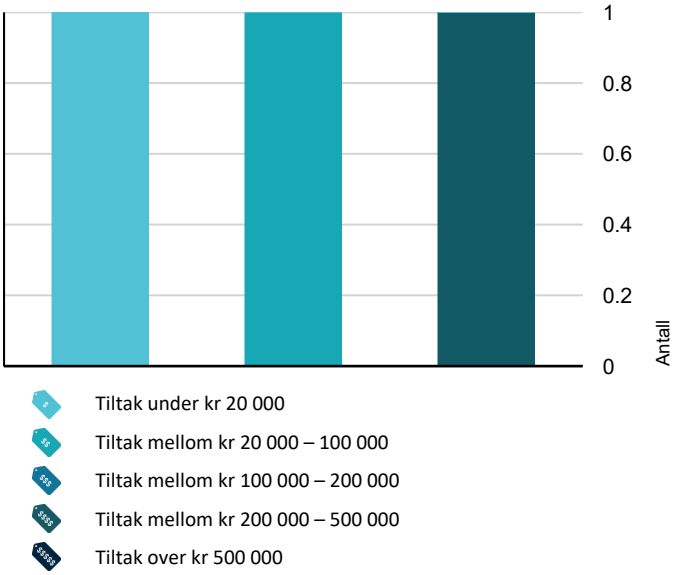
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er å utarbeide en Tilstandsrapport med verdivurdering på eiendommen Hjulmakerveien 10 i Fredrikstsad kommune. Rapporten er bestilt den 22/6-26 og hensikten med oppdraget er å kartlegge eiendommens tekniske tilstand, og å ansette en normal markedsverdi i forbindelse med omsetning av eiendommen.
Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningen skulle kartlegges, kan dette utføres ved hjelp av TV-kontroll. Utvendig pipe og yttertak er besiktiget fra bakkenivå.
Boligen ble i følge Eiendomsverdi tatt i bruk i 1987, og det er dette som er referansenivået i rapporten, dersom annet ikke er opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Underetasje hoveddel > bad med WC, servant og dusjhjørne > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hybeleilighet > bad/vaskerom med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hybeleilighet > bad/vaskerom med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje hoveddel > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hoveddel > bad med WC, servant og dusjhjørne > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje hoveddel > bad med WC, servant, badekar og dusjnisje. > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hybeleilighet > bad/vaskerom med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører - 1** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv - 1** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - 1** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hoveddel > bad med WC, servant og dusjhjørne > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hoveddel > bad med WC, servant og dusjhjørne > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hoveddel > bad med WC, servant og dusjhjørne > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hoveddel > bad med WC, servant og dusjhjørne > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hoveddel > bad med WC, servant og dusjhjørne > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje hybeleilighet > kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje hybeleilighet > kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hybeleilighet > bad/vaskerom med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hybeleilighet > bad/vaskerom med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hybeleilighet > bad/vaskerom med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hybeleilighet > bad/vaskerom med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hybeleilighet > bad/vaskerom med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Tatt ut fra Eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg	Garasjen har blitt tilbygget av en tidligere eier. Fremlagt tegning er godkjent i 1989 av Fredrikstad kommune.
2026	Tilbygg	En tidligere lufteveranda i første etasje har blitt bygget inn og tillagt areal, dels på baderommet og dels på et soverom. Eier opplyser om at arbeidene, i følge Fredrikstad kommune, ikke var søknadspliktig. Arbeidene er av den grunn ikke omsøkt.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekket med tilhørende undertak, undertakstekke, sløyfer og lekter ble skiftet i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er i aluminium, og ble skiftet i forbindelse med omleggingen av taktekket i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er av prefabrikkerte W-takstoler, og med rupanel som undertak.
Rupanelen ble lagt ny i forbindelse med omleggingen av taktekket i 2024.

Tilstandsrapport



Nytt undertak i 2024.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene i første etasje er oppført av 6" bindingsverk, som i 2025 ble foret ut 2 x 2" i kryss, og nå isolert med til sammen 25 cm mineralull.
Utvendige fasader er kledd med stående trepanel som er beiset/malt. Fasadene i første etasje ble kledd om i 2024.



Yttervegger er foret ut 2 x 2" utvendig, som er krysslagt.

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

I første etasje er det vinduer med en standard fra 2024, med karm og ramme i tre, og med 2-lags energiglass. Karm og ramme er beslått utvendig med aluminium. Til verandaen er det heve/skyvedør.
Det opplyses at alle vinduene i første etasje, bortsett fra ett på kjøkkenet, har sikkerhetsglass, og at de er selvrensende utvendig.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

I underetasjen er det vinduer med en standard fra byggetiden, med karm og ramme i tre, og med 2-lags energiglass.
På soverommet i hybeleiligheten er det opprinnelig et vindu som vender inn i garasjen. Dette vinduet er kledd over med plater innvendig i soverommet, og synlig i garasjen.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Vinduene i underetasjen har en standard fra byggetiden, og har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.

Tilstandsrapport

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren ved hovedinngangen er i malt utførelse, og ble skiftet i forbindelse med omkledningen av huset i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

I underetasjen er det ytterdører i malt utførelse, med en standard fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

• Ytterdørene i underetasjen har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Det finnes bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

• Behovet for eventuelle umiddelbare oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stua i første etasje er det utgang til en veranda beliggende oppe på garasjen i underetasjen.
Gulvet består av et støpt dekke mot garasjen, som er belagt med to lag fliser. Rekkverket er i malte trekonstruksjoner.
Verandaen ble bygget av en tidligere eier, nøyaktig tidspunkt er ikke kjent, og utførelsen på eventuelt underliggende tettesjikt/membran mot garasjen er heller ikke kjent. Dagens krav til høyde på rekkverk ved nybygg er 100 cm.

Vurdering av avvik:

• Utførelse på eventuelt underliggende tettesjikt/membran er ikke kjent. Gulvoverflaten har en noe eldre standard med bruksslitasje. Det er tegn til råteskader i en begrenset del av rekkverket.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det må kunne forventes behov for vedlikehold og oppgraderinger. Tidspunkt og omfang må vurderes av den enkelte.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Råteskade i en del av rekkverket.



Del av uteplassen beliggende oppe på garasjen.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Ved hovedinngangen er det en utvendig trapp av impregnerte materialer, som er malt.
Trappen ble bygget av en tidligere eier.

Vurdering av avvik:

• Utvendig trapp har normal slitasje med hensyn til alder. Det er ikke montert håndlister.

Konsekvens/tiltak
• Behovet for eventuelle umiddelbare oppgraderinger må vurderes av den enkelte. Det bør monteres håndlister på vegg. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid på den enkelte bygningsdel.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

GARASJE
Inn til huset i underetasjen er det oppført en garasje med plass for èn bil og lagerplass.
Det er støpt gulv og himling, og veggene er av Lecablokker som er pusset/kostet innvendig og utvendig. Det er montert leddport med elektrisk portåpner, og det er sidedør på baksiden av garasjen.
Oppe på garasjen er det en veranda, som er beskrevet tidligere.

Vurdering av avvik:
• Garasjen har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til de enkelte bygningsdelers alder. Det finnes riss og mindre sprekker i pusslag, som dels har blitt reparert.
Utførelsen på eventuelt tettesjikt/membran mot overliggende veranda er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Behovet for eventuelle umiddelbare utbedringer eller oppgraderinger må vurderes av den enkelte. Riss og sprekker i grunnmuren bør holdes under oppsikt, med tanke på eventuell utvikling.
På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid på den enkelte bygningsdel.



Garasjen ble tilbygget på slutten av 1980-tallet.

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse

På gulvene er det i hovedsak parkett, laminat og belegg.
Gulvoverflatene har i stor grad blitt oppgradert og fornyet i senere tid.

TG 2 Overflater - gulv - 1

Beskrivelse

På gulvene er det i hovedsak parkett, laminat og belegg.
Gulvoverflatene har i stor grad blitt oppgradert og fornyet i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Deler av gulvoverflatene, hovedsakelig i hybelleiligheten i underetasjen, ble fornyet av en tidligere eier, og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Behovet og omfanget for eventuelle oppgraderinger av gulvoverflatene må vurderes av den enkelte.

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

På veggene er det i stor grad malte panelplater, og malte slette overflater.
Veggoverflatene og himlingene har i stor grad blitt oppgradert og fornyet i senere tid.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger - 1

Beskrivelse

På veggene er det i stor grad malte panelplater, og malte slette overflater.
Veggoverflatene og himlingene har i stor grad blitt oppgradert og fornyet i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Deler av veggoverflatene og himlingene, hovedsakelig i hybelleiligheten i underetasjen, ble fornyet av en tidligere eier, og har bruksslitasje, og er farget med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Behovet og omfanget for eventuelle oppgraderinger av veggoverflatene og himlingene må vurderes av den enkelte.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Mellom etasjene er det tradisjonelt trebjelkelag.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmåling i forbindelse med rapporten.

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det finnes èn loløps elementpipe, som dels er pusset og malt, og dels er kledd inn i etasjene. Sotlukene er plassert i underetasjen, og pipa er helbeslått over tak.
Det er installert peisovn i stua i første etasje.

Vurdering av avvik:
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

Tilstandsrapport



Pipestokken på loftet.



Ildstedet i stua i hovededelen.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I rom under terreng er det dels betong og dels laminat/fliser på gulvet. Veggene er av Lecablokker, som dels er platekledd.
Det ble foretatt søk etter fukt i tilstøtende konstruksjoner i boden i hybelleiligheten, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt. Det ble også foretatt søk etter fukt, i nedkant på de utforede konstruksjonene på vegg i garderobeskap på soverom i underetasjen i hoveddelen. Det ble heller ikke her avdekket unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Utforede vegger i rom under terrengnivå er en risikokonstruksjon med hensyn til fukt og kondens.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene bør holdes under oppsikt, med tanke på eventuell utvikling av fukt og kondens.



Måleresultat ved søk etter fukt.



Måleresultat ved søk etter fukt.

Innvendige trapper

Beskrivelse

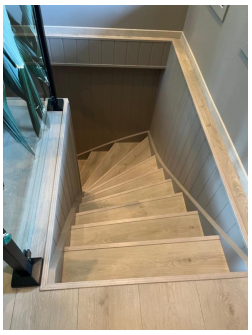
Innvendig i hoveddelen er det en trapp i trekonstruksjoner. Trappen har blitt oppgradert i trinnene i senere tid, og rekkverket på toppen av innvendig trapp er av herdet glass.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Det er ikke montert håndløpere i trappeløpet.

Tilstandsrapport



Innvendig trapp. Det er ikke montert håndløpere.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig i huset er det finèrte dører, hovedsakelig av nyere dato.

TG 2 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Innvendig i huset er det finèrte dører, hovedsakelig av nyere dato.
De innvendige dørene i hybelleiligheten har en eldre standard.

Vurdering av avvik:

• De innvendige dørene i hybelleiligheten har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Behovet for eventuelle oppgraderinger av de innvendige dørene må vurderes av den enkelte.

VÅTROM

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet ble renovert i 2021. Arbeidene er utført av fagarbeidere, og kan dokumenteres.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Arbeidene på vaskerommet er utført av fagarbeidere. Utførelsen på vanntett sjikt på gulvet kan dokumenteres med kvittering.

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det malte pussede overflater, og i himlingen er det malte plater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det belegg med oppbrett langs veggene. Det er lokalt svakt fall rundt sluket. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Som tettesjikt/membran er det synlig belegg med oppbrett langs veggene, og som er klemt i sluket.
Arbeidene kan dokumenteres.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

I gulvet er det plastsluk. Sluket er plassert under skapinnredningen, og ble opplyst skiftet i forbindelse med oppussingen av vaskerommet i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



Sluket i gulvet på vaskerommet.



Overgang ved terskel til dør på vaskerommet.

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

På vaskerommet er det vaskekum og opplegg for vaskemaskin, og en skapinredning med slette fronter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har elektrisk vifte i ytterveggen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Veggene på vaskerommet er oppført av Lecablokker. Det er foretatt søk etter fukt på normalt utsatte plasser, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

Generell

Beskrivelse

Baderommet i underetasjen i hoveddelen ble pusset opp av en tidligere eier ca. 2010. Arbeidene kan ikke dokumenteres, og deler av arbeidene fremstår med en ikke fagmessig utførelse.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det finnes ingen dokumentasjon på arbeidene med baderommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det fliser, og i himlingen er det malt glassfiberstrie.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Veggoverflatene har bruksslitasje, og himlingen er farget med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

• Behovet for eventuelle umiddelbare oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

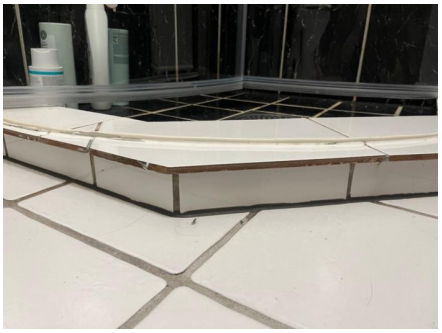
På gulvet er det fliser. Det er svakt lokalt fall til sluket inne i dusjhjønet. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt.
Terskelen til dusjnisjen er høyere enn terskelen til døren til baderommet. Det er ikke sluk i gulvet på utsiden av dusjhjørnet.

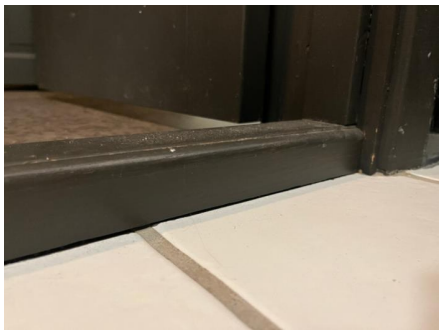
Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- 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 befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er sprekker i flere av flisene på gulvet på baderommet.

Konsekvens/tiltak
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Den enkelte må selv vurdere behovet og omfanget for utbedringer.


Det er sprekker i flere fliser på gulvet.


Overgang inn til dusjhjørne er høyere enn membran ved terskel til dør.


Terskel ved dør. Ingen synlig membran.

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Utførelsen på eventuell membran/tettesjikt er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke kjent om det finnes noen form for tettesjikt/membran på dette baderommet.

Konsekvens/tiltak
- Den enkelte må selv vurdere behovet for eventuelle tiltak med hensyn til usikkerheten rundt tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TG 3 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Sluket har en standard fra byggetiden. Slukrist er plassert ut av senter i forhold til sluket.
Det er synlig plast rundt sluket. Dette vurderes til å være fuktsperren mot grunnen, under det støpte gulvet, og er ikke en del av fuktsikringen til selve baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
- Det må forventes at sluket har oppnådd halvparten av forventet normal levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger. Sluket bør rengjøres regelmessig.

Forholdet med manglende tettesjikt ned i sluket, kan indikere manglende tettesjikt/membran på også øvrige deler av gulvet. Ved oppussing av baderommet må det etableres og dokumenteres tettesjikt/membran.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet i underetasjen i hoveddelen er utstyrt med WC, servant og dusjhjørne.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Sanitærutstyret har i hovedsak en standard fra ca. 2010, og har normal slitasje med hensyn til alder. Det må kunne forventes at halvparten av forventet normal levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Behovet og omfanget for eventuelle umiddelbare oppgraderinger av sanitærutstyret må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har elektrisk vifte i ytterveggen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsonene er dels plasser på yttervegg og dels på vegger av murverk. Av den grunn ble det ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking. Det ble foretatt søk etter fukt på normalt utsatte plasser, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Dusjhjørner med vannbelastning direkte på gulv og vegger er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktinntrengning til bakenforliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

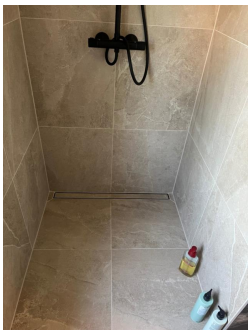
1. ETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT, BADEKAR OG DUSJNISJE.

Generell

Beskrivelse

Baderommet i første etasje har nylig blitt ferdigstilt. Arbeidene er utført av fagarbeidere, og kan dokumenteres med bilder og fakturaer på utførte arbeider.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Dusjnisjen på baderommet i hoveddelen i første etasje.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT, BADEKAR OG DUSJNISJE.

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Arbeidene med baderommet i første etasje kan dokumenteres.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT, BADEKAR OG DUSJNISJE.

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det fliser, og i himlingen er det malte overflater.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT, BADEKAR OG DUSJNISJE.

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det fliser, og det er elektriske varmekabler i gulvet.
Det er fall i gulvet, dels mot sluk under badekaret, og dels mot slukrenne i dusjnisjen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT, BADEKAR OG DUSJNISJE.

TG 0 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Som tettesjikt er det benyttet påstrykningsmembran på både gulv og vegger.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT, BADEKAR OG DUSJNISJE.

TG 0 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

I gulvet under badekaret er det sluk av plast, og i dusjnisjen er det slukrenne ved vegg.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Sluket under badekaret.



Synlig membran ved terskel, før belistning.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT, BADEKAR OG DUSJNISJE.

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt WC, servant, badekar og dusjnisje, og en skapinnredning med folierte fronter.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT, BADEKAR OG DUSJNISJE.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med elektrisk avtrekksvifte.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT, BADEKAR OG DUSJNISJE.

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er nytt, og har ikke vært i bruk.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

Baderommet er nytt, og har ikke vært i bruk. Av den grunn har det ikke blitt foretatt fuktmålinger ved hulltaking.

UNDERETASJE HYBELEILIGHET > BAD/VASKEROM MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderommet i hybelleiligheten i underetasjen har generelt en eldre standard, og kan ha en standard fra byggetiden. Det finnes ingen dokumentasjon på

arbeidene med underliggende fuktsikring etc.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Del av baderommet i hybelleiligheten i underetasjen.

UNDERETASJE HYBELEILIGHET > BAD/VASKEROM MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det finnes ingen dokumentasjon på arbeidene som er utført på dette baderommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

UNDERETASJE HYBELEILIGHET > BAD/VASKEROM MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det fliser på vegger av Leca. I himlingene er det malt glassfiberstrie.
Det er to forskjellige typer fliser på veggoverflatene. Dette kan tyde på at det tidligere har blitt foretatt oppgraderinger på deler av veggoverflatene. Årsaken til oppdateringene er ikke kjent, og det finnes ingen dokumentasjon på tidspunkt og omfang for eventuelle oppgraderinger.

Vurdering av avvik:
• Veggoverflatene har bruksslitasje. Deler av arbeidene fremstår med en enkel utførelse.
Himlingen er farget med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Den enkelte må selv vurdere behovet for eventuelle umiddelbare oppgraderinger. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid på den enkelte bygningsdel.

UNDERETASJE HYBELEILIGHET > BAD/VASKEROM MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det fliser. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er to sluk i gulvet, ett under dusjkabinettet og ett ved vaskekummen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Gulvoverflaten har bruksslitasje, og det finnes fliser med sprekker. Deler av arbeidene fremstår med en enkel utførelse.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Den enkelte må selv vurdere behovet for eventuelle umiddelbare tiltak. På sikt må det kunne forventes behov for vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.



Overgang ved terskel.



Det er sprekker i fliser på gulvet.

UNDERETASJE HYBELEILIGHET > BAD/VASKEROM MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

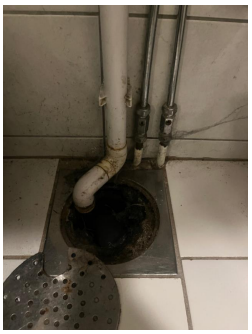
Det finnes ingen dokumentasjon på eventuelt underliggende tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen synlige tegn på at rommet har noen form for tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

• Det må forventes at det ikke finnes noen form for tettesjikt/membran ved oppussing av dette baderommet.
Sluk bør rengjøres regelmessig.



Sluket ved vaskekummen.



Sluket ved vaskekummen.

UNDERETASJE HYBELEILIGHET > BAD/VASKEROM MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

TG 3 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

I gulvet er det sluk med en standard fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Kostnaden for utbedringen er tatt med i punktet generelt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE HYBELEILIGHET > BAD/VASKEROM MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

På baderommet i hybellelilighetenen i underetasjen er det WC, servant, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, vaskekum, og en skapinnredning. Utstyret har dels en standard fra byggetiden, og har dels blitt fornyet over tid.

Vurdering av avvik:
• Skapinnredningen og sanitærutstyret har dels en eldre standard med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Behovet for eventuelle umiddelbare oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.

UNDERETASJE HYBELEILIGHET > BAD/VASKEROM MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte, hvor luften ledes til garasjen på utsiden av rommet. Det finnes også ventil med naturlig avtrekk.

UNDERETASJE HYBELEILIGHET > BAD/VASKEROM MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Våtsonene på dette baderommet ligger på vegger oppført av Lecablokker. To av veggene er også yttervegger. Det er foretatt søk etter fukt på normalt utsatte plasser i tilstøtende konstruksjoner, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE HOVEDDEL > ÅPEN KJØKKENLØSNING OG SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

I hoveddelen er det en ny kjøkkeninnredning med slette fronter, og med benkeplater av polert granitt. Det er integrert koketopp, stekeovn, kombi steke-mikroovn, oppvaskmaskin, vinskap og to kjøl- og fryseskap.
Innredningen ble satt inn i 2025, og er fra Norema. Hvitevarene er av merket AEG.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE HOVEDDEL > ÅPEN KJØKKENLØSNING OG SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er integrert ventilator i koketoppen, og det er avtrekk ut.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

UNDERETASJE HYBELEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

På kjøkkenet i hybelleiligheten i underetasjen er det en innredning med slette fronter og med laminerte benkeplater.
Kjøkkeninnredningen har blitt satt inn av en tidligere eier.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen har en noe eldre standard med bruksslitasje. Det finnes fuktskader i deler av skrog og fronter.

Konsekvens/tiltak
• Behovet og omfanget for eventuelle umiddelbare oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.

UNDERETASJE HYBELEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Over komfyren er det ventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Ventilatoren har en eldre standard med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• På sikt må det kunne forventes behov for vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendig i huset er det dels vannledninger av kobber, med en standard fra byggetiden, og dels vannledninger av plast(rør-i-rør), som har blitt lagt opp nytt i forbindelse med oppussing av kjøkken og baderom i første etasje/hoveddelen.
Vannmåler og stoppekran er plassert i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

I forbindelse med oppussing av kjøkken og bad i hovedetasjen i 2025/2026 ble det lagt nye vannledninger av plast(rør-i-rør).

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig i huset er det avløpsrør av plast/PVC. Avløpsrørene har dels en standard fra byggetiden, og har dels blitt skiftet ut og lagt nye i forbindelse med oppussing og av kjøkken og bad i hoveddelen i første etasje, i 2025/2026.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Huset er i hovedsak naturlig ventilert. Det er mekanisk avtrekk fra våtrommene.

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

Beskrivelse

Det er vannbåren varme i store deler av gulvene. Til oppvarming benyttes det en luft til vann varmepumpe, som ble installert av en tidligere eier i 2017.
Deler av røropplegget og utstyret i det tekniske rommet, tilhørende systemet til vannbåren varme ble oppgradert i 2021.
Selve rørsløyfene i gulvene har i hovedsak en standard fra byggetiden.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

I det tekniske rommet i hoveddelen er det installert en kombibereder for forbruksvann og for oppvarming/maganisering av vann til oppvarming.
Berederen har blitt oppgradert av en tidligere eier, i forbindelse med installeringen av varmepumpen i 2017.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er vannbåren varme i store deler av gulvene, i begge etasjene. Rørsløyfene har i hovedsak en standard fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

• Det må kunne forventes at røropplegget som har en standard fra byggetiden har oppnådd halvparten av forventet normal levetid. Røropplegget ligger skjult, og ansettelsen av tilstandsgraden er basert på alder og forventet normal levetid.

Konsekvens/tiltak

• Røropplegget bør holdes under oppsikt, og på sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

I forbindelse med oppussingsarbeidene som har blitt utført siden overtagelsen i 2021, har det blitt foretatt betydelige oppgraderinger av deler av det elektriske anlegget i huset. Alle arbeidene har blitt utført på det elektriske anlegget har blitt utført av innleide fagarbeidere.
Øvrige deler av det elektriske anlegget har dels en standard fra byggetiden, og dels en standard fra tiden for eventuelle oppgraderinger utført av en tidligere eier.
I hoveddelen er det tre-fas hovedsikringer, overspenningsvern og 25 stk. kurser med jordfeilautomater.
Det er separat elektrisk anlegg for hybelleiligheten. I hybelleiligheten er det 2 x 25 A hovedsikringer og 4 stk. skrusikringer.
Det er installert lader for elbil.

Vurdering av avvik:

• Eventuelle arbeider utført på det elektriske anlegget i regi av tidligere eier, er ikke dokumentert med samsvarserklæringer.

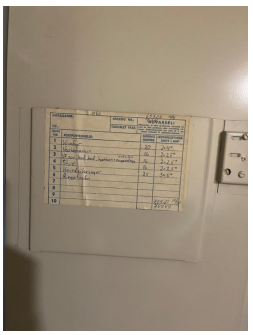
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det er samsvarserklæringer på arbeidene som er utført på det elektriske anlegget etter overtakelsen i 2021. Samsvarserklæringene ligger lagret i Boligmappa, for eiendommen.



Sikringsskapet i hoveddelen.



Kursfortegnelse til hybelleiligheten.



Sikringsskapet til hybelleiligheten.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er installert brannvarslere i begge boenhetene, og det finnes brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av oppfylte faste masser på fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringssystemmet har en standard fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Det ble foretatt søk etter fukt i normalt utsatte deler av utforede konstruksjoner i rom under terreng, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i pusset Leca fundamenter med støpt såle. Deler av grunnmuren er forblendet utvendig med belegningsstein.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt huset er dels flatt arrondert, og dels skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Rundt deler av huset er terrenget tilnærmet flatt arrondert, med muligheter for vannansamlinger inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Anbefalt og forskriftsmessig krav til fall i terreng ut fra grunnmur er minimum 1:50 (2 cm fall per meter) i en avstand på minst 3 meter ut fra ytterveggen.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger har en standard fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.
- På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold av både vann- og avløpsledningene, med hensyn til alder og forventet normal levetid.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

I følge Fredrikstad kommune finnes det en oljetank i glassfiber på ca. 3.000 liter, som ligger nedgravd i terrenget. Det fremkommer av opplysninger fra Fredrikstad kommune at oljetanken skal være tømt for parafin, rengjort og fylt med rene masser.
På bakgrunn av disse opplysningene legges det til grunn av dokumentasjon på sanering er innsendt til Fredrikstad kommune.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

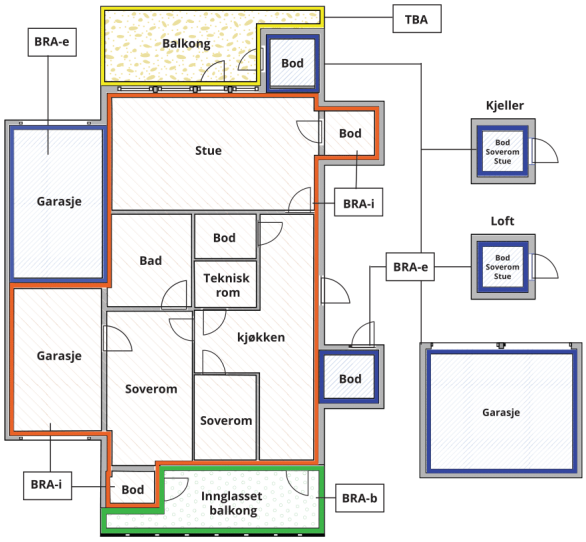
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje hoveddel	54			54	
1. etasje hoveddel	130			130	40
Underetasje hybeleilighet	53			53	
Underetasje garasje		40		40	
SUM	**237**	**40**			**40**
SUM BRA	**277**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje hoveddel	Trappegang, soverom, vaskerom, bad med wc, servant og dusjhjørne, teknisk rom, bod.		
1. etasje hoveddel	Hall m/trapp til underetasjen, stue, åpen kjøkkenløsning og spiseplass, to stk soverom, bad med wc, servant, badekar og dusjnisje.		
Underetasje hybeleilighet	Vindfang, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom med wc, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin, bod.		
Underetasje garasje		Garasje med plass for èn bil og lagerplass.	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Åpent areal (TBA) utgjør arealet på uteplassene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det finnes avvik i forhold til de fremlagte tegningene. Det er dels avvik i forhold til rominndeling i underetasjen, og lufteverandaen i første etasje er kledd inn og tillagt soverom og bad.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført betydelige arbeider på huset både utvendig og innvendig.

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.7.2026	Pål-Henning Degnes	Takstingeniør
	Monica Elvegaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	213	180		0	768.9 m²	Tomtearealet er tatt ut fra Eiendomsverdi.	Festet

Adresse

Hjulmakerveien 10

Hjemmelshaver

Monica Elvegaard har hjemmel til festeretten.
Fredrikstad Kommune har hjemmel til grunnen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Krabberødfeltet ved Ambjørnrød i Fredrikstad kommune. Området består i hovedsak av boligbebyggelse beliggende i nær tilknytning til Fredrikstadmarka. Det er gangavstand til barneskole, barnehager og idrettsanlegg, og det er også kort vei til Kvernhuset ungdomskole. Avstanden til Fredrikstad sentrum er ca. 5 km.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Tomten er regulert.

Om tomten

Tomten er noe skrående, og er opparbeidet med grøntarealer som gressplen, hekkbeplantning, prydbusker og blomsterbed. Gårdsplassen er belagt med belegningsstein, og innkjørsel til garasjen er asfaltert.
Tomten er festet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.07.2026		Gjennomgått	9	Nei
Tegninger	26.09.1986	Ved nybygg.	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	20.02.1989	Tilbygg garasje.	Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Finnes ikke i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei
Festekontrakt	16.10.1986		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Hjulmakerveien 10

&HOLMSKAU PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Hjulmakerveien 10

46

Beliggenhet

52

Eiendommen

67

Tekniske dokumenter

Hjulmakerveien 10

Prisantydning	8 900 000
Omkostninger	223 500

Bruksareal	277,0 m²
BRA-I	237,0 m²
BRA-E	40,0 m²
TBA	40,0 m²
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	769 m² festet
Byggeår	1987





Kontakt vår megler



Monica V. Aronsen

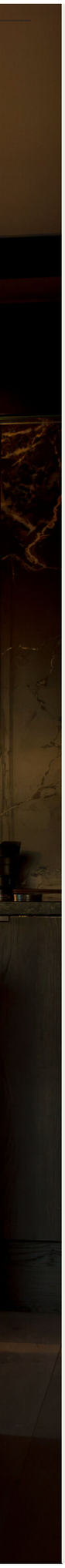
Eiendomsmegler MNEF

+47 928 06 399

monica@partners.no

& HOLMSKAU PARTNERS
St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg





Velkommen til

Hjulmakerveien 10

Velkommen til visning. Fin enebolig med beliggenhet på Ambjørnrød i barnevennlige omgivelser på en solrik tomt.
- Enebolig med godkjent separat utleiedel - leieinntekt på kr. 10.500,- inkl strøm- God beliggenhet og flotte solforhold
- Romslig lys stue med store vinduer
- Nytt kjøkken i 2022/2023 fra Norema med integrerte hvitevarer fra AEG og kjøkkenøy. Benkeplate av sten. Vinskap og doble kjøæl/ fryseskap.
- Bad i hovedetasjen nytt i 2026 med badekar, dusjsone, vegghengt wc og malt baderomsinnredning
- Bad i sokkeletasjen vis a vis soverom
- Stort vaskerom nytt i 2010 med utgang / inngang
- Nye vinduer, kledning og tak etter 2024/2025
- Store deler av det elektriske anlegget er nytt siden 2021 og frem til 2026.
- Vannbåren varme med luft til vann varmepumpe
- Garasje under veranda
- Stor vestvendt terrasse med flotte solforhold og utsikt
- Flott opparbeidet hage og steinbelagt gårdsplass
- Barnevennlig, lite trafikk og kort vei til skole
- Supre turområder i Fredrikstadmarka
- 12 minutter til E6 og 10 min til Fredrikstad sentrum







Inngangsparti med bred trapp og overbygg ved inngangsdør



Ny takstein, ny kledning, nye vinduer og etterisolert.
Stor steinbelagt gårdsplass, samt bed med stauder og naturtomt.







Hall



Hall en er romslig og med åpen garderobe



Hall



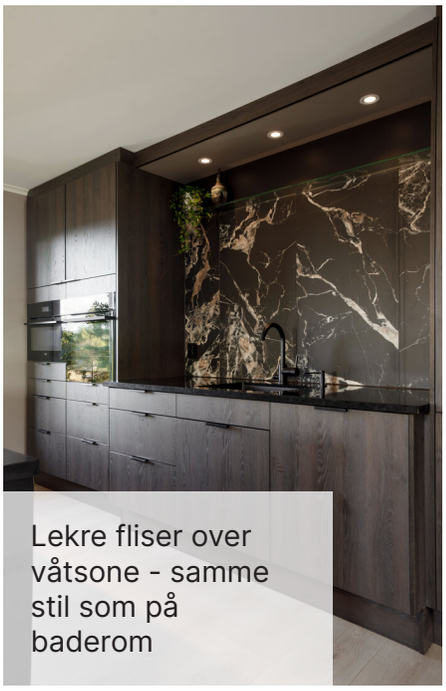
Hall med doble glassdører



Kjøkken fra Norema med vinskap og integrerte hvitevarer



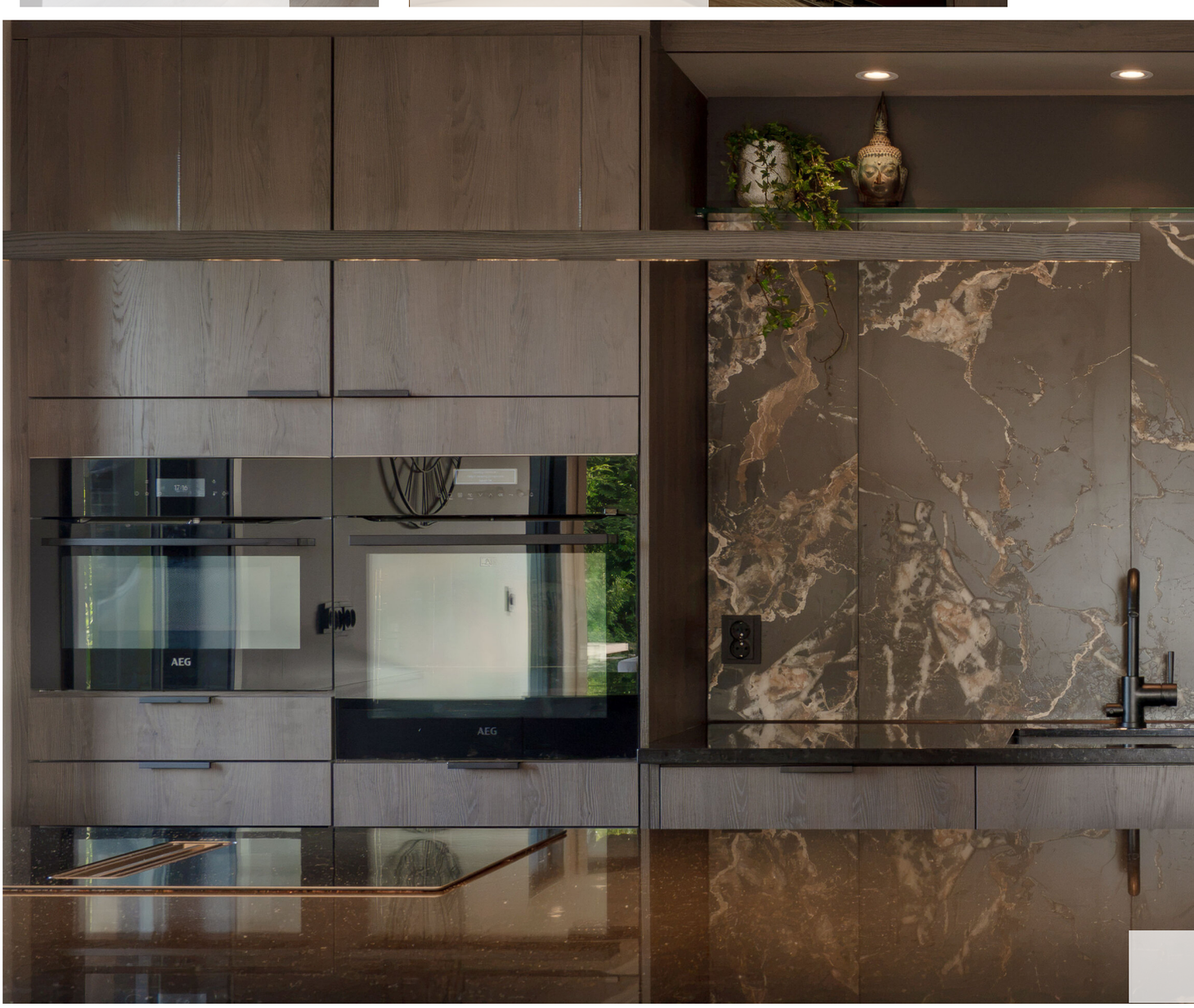




Lekre fliser over våtsone - samme stil som på baderom

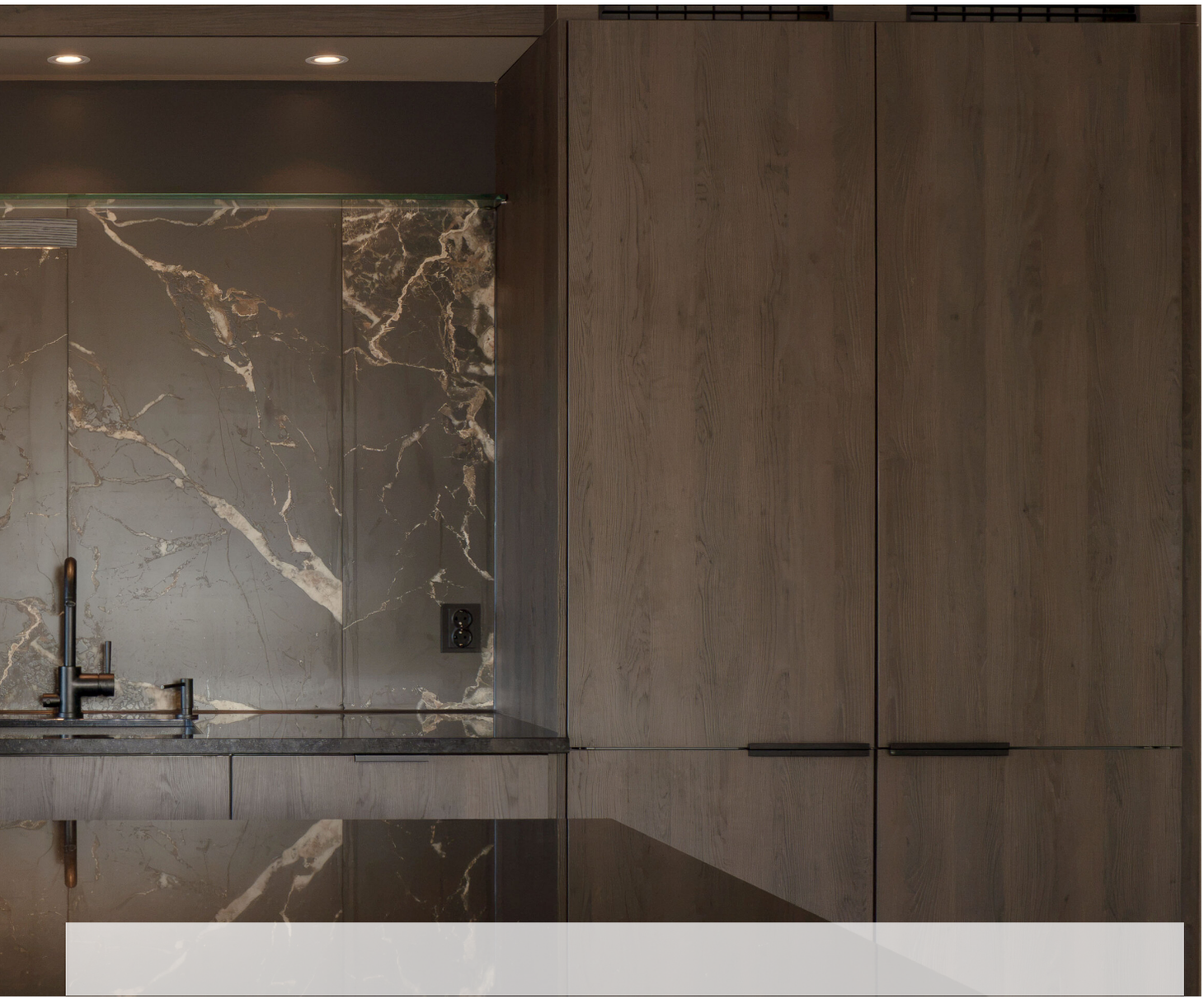


Vinskap










Stue



Stuesone med god plass til store spisestue og stor sofagruppe
















Nytt



Nytt bad i 2026


duxa



Store dusj sone i indre del av baderommet



Hovedsoverom i 1. etg med skyvedørsgarde på begge sider i rommet. Dette gir rikelig med oppbevaringsplass for han og henne





Soverom 2 er ekstra stort og passer godt som f.eks ungdomsrom



Soverom 2 med garderobeskap



Detalj i trapp



Gang nede - dører til div. boder, vaskerom, bad og soverom



Soverom nede med garderobeskap og god plass og egen utgang ut - gjør dette til et perfekt rom for en ungdom



Soverom nede - legg merke til hvor god plass det er her!



Bad i sokkeletasjen





Stort vaskerom pusset opp i 2021, med vinylbelegg og godt med skap og benkeplass.
Skyvedørsgarderobe med speil.



Oversiktsbilde som viser fasade på baksiden, med trapp ned til sokkeletasjen





Trapp som leder ned til sokkeletasjen og steinbelagt uteplass langs hele langsiden av huset.
Fin utesone delvis under tak. Inngang til egen hoveddel.



Utleiedel - stue



Utleiedel - stue og kjøkken



Utleiedel - kjøkken



Utleiedel - soverom



Utleiedel - bad/ vaskerom



Utleiedel - bad/ vaskerom



Egen inngang til uteiedel



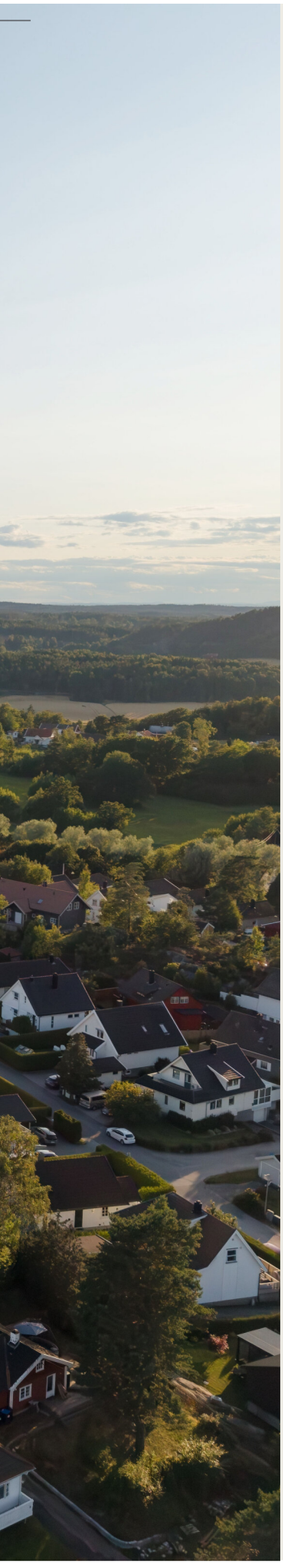




Stor og pent opparbeidet gårdsplass belagt med påkostet belegningsstein, med steinlagt adkomst helt frem til hovedinngangen. God plass til flere biler, båt eller annet.







Beliggenhet

Eiendommen ligger på Krabberødfeltet ved Ambjørnrød i Fredrikstad kommune. Rolig bolifelt i en blindvei.

Området består i hovedsak av boligbebyggelse beliggende i nær tilknytning til Fredrikstadmarka.

Det er gangavstand til barneskole, barnehager og idrettsanlegg, og det er også kort vei til Kvernhuset ungdomskole.

Avstanden til Fredrikstad sentrum er ca. 5 km.

Avstand til E6 er ca 12 minutter ned bil





Innhold

Underetasje hoveddel:
Trappegang, soverom, vaskerom, bad med wc, servant og dusjhjørne, teknisk rom, bod.

1. etasje hoveddel:
Hall m/trapp til underetasjen, stue, åpen kjøkkenløsning og spiseplass, to stk soverom, bad med wc, servant, badekar og dusjnisje.

Underetasje hybelleilighet:
Vindfang, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom med wc, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin, bod.

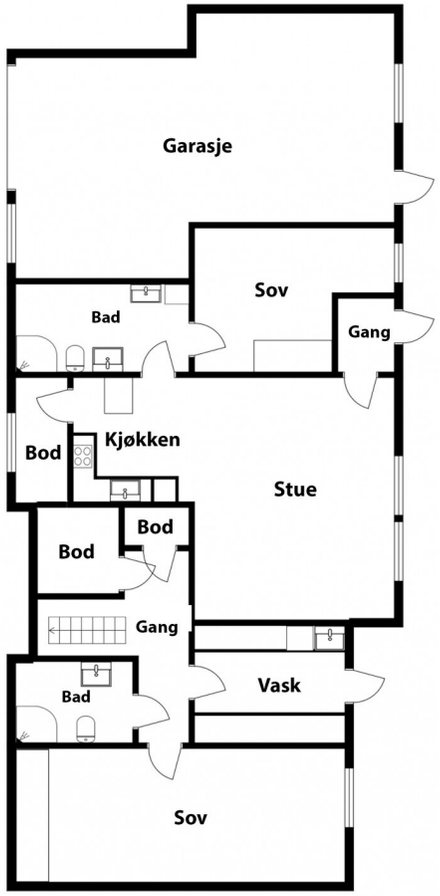
BRA 277,0 m²

BRA-I 237,0 m²

BRA-E 40,0 m²

TBA 40,0 m²

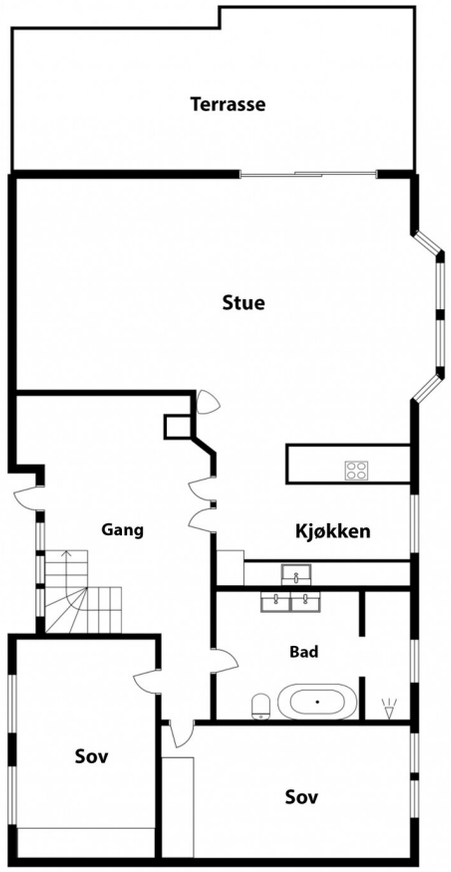
Hjulmakerveien 10
U.etg



&HOLMSKAU PARTNERS
STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.
Avvik kan forekomme

Hjulmakerveien 10
1.etg



&HOLMSKAU PARTNERS
STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.
Avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 277,0 m²

- BRA-i: 237,0 m²
- BRA-e: 40,0 m²

I tillegg kommer (terrasse-/balkongareal): 40,0 m²

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

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

Standard

Nyoppusset enebolig hvor hele hovedetasjen er totaloppusset etter 2021 - 2026.

Fasade med kledning, vinduer og tak nytt i 2024 og 2025.

Stue | Lys & luftig
Lekker stue med nydelige detaljer! De store vindusflatene gir godt med naturlig lys. Vinduer har sikkerhetsglass og er selvrensende. Vinduene har toveis åpning med sideveis og toppåpning. Vinduer ved spisestue går fra gulvet og opp for å skape en luftig atmosfære og gi flott utsikt. Overflatene er malt i et tidløst fargevalg og gulvet er belagt med Barry alloc laminate. Rommet er perfekt for å muliggjøre store og sosiale soner med plass til mange gjester. Du har en naturlig plass til både sofagruppe, TV med tilhørende møblement og ulike oppbevaringsløsninger.

Balkong | Solrik & skjermet
Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 40 kvm. Balkongen er belagt med fliser. Fra balkongen er det utsikt over flotte jordbruksområder mot nord

Kjøkken | Sosialt & effektivt
Kjøkkenets utforming er svært praktisk og funksjonelt til sitt bruk. Lekker kjøkkeninnredning fra NOREMA nytt i 2022/2023 med slette fronter og benkeplate av stein. Benkeplaten er av stein og i dobbel tykkelse med underlimt kum og integrert såpedispenser fra Franke. Kjøkkenet har en meget funksjonell utforming som sørger for rikelig med skapplass og effektive arbeidsflater. Kjøkkenøy har dobbel dybde på 120 cm. De integrerte hvitevarene fra AEG medfølger handelen. Oppvaskmaskin er XXL og tar 5 ekstra kuvverter, med ekstra spylere, bestikkskuff og oppløft. Koketopp har bridge sone på begge sider, med timer og hurtigfunksjon. To stk stekeovner. Den ene med micro og varmluft. Den andre med intr. steketermometer og pyrolyse. Vinskap fra Prestige med Temp Teck. To stk. kjøl-/fryseskap vis à vis.

Bad | Romslig & moderne
Tidløst, romslig & flislagt baderom fra 2026 med behagelig gulvvarme. Inneholder servant med underskap, vegghengt speil med overlys og stikkontakt, vegghengt toalett, badekar og dusjsone.

Entré | Garderobeskap & dørcalling
Når du kommer inn i boligen møtes du av en åpen, stor og fin hall. Rikelig med garderobe og plass til knagger og ulike oppbevaringsmøbler for å henge av deg yttertøy. Veggene er malt i et tidløst fargevalg og gulvet er belagt med Barry alloc laminate. Det er adkomst ned til sokkeletasjen.

Soverom hovedetasje| Arealeffektiv & moderne
Romslige soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord på hver side og øvrig møblement. Det er store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys på soverommet. Veggene er malt i moderne farger og gulvet er belagt med parkett fra 2021.

Soverom sokkeletasje | Romslig med tilstøtende bad
Soverommet har meget god plass til både stor seng og sofadel. Her er det et flislagt bad vegg i vegg. Egen inngang nede via vaskerom.

Sokkeletasje | Praktisk del for vaskerom | Utgangsdør
Her finner du et stort vaskerom oppusset i 2021. Vasken er i 80 cm bredde, beregnet for vask av hund. Blandebatteri har dusjfunksjon og fleksislange. Gulv har med vinylbelegg, rikelig med skap og benkeplass. Skyvedørsgarderobe for oppbevaring. Utgangsdør ut. Vaskerommet er perfekt for to- og firbente som kommer inn og skal skifte yttertøy eller vaske seg etter en aktiv uteaktivitet.

Flere boder i denne etasjen for praktisk oppbevaring

Underetasje| Utleiedel
Leies ut for kr 10500,- pr mnd. Egen strømmåler og egen inngang.

Adkomst
Eiendommen ligger inn til offentlig vei.
Det vil bli skiltet med Holmskau & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering
Inn til huset i underetasjen er det oppført en garasje med plass for èn bil og lagerplass. Det er støpt gulv og himling, og veggene er av Lecablokker som er pusset/kostet innvendig og utvendig. Det er montert leddport med elektrisk portåpner, og det er sidedør på baksiden av garasjen. Oppe på garasjen er det en veranda, som er beskrevet tidligere.

Ellers biloppstillingsplasser på tomt.

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

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Sluk på bad under etg, sluk på bad hoved etg, og sluk på vaskerom har ikke vært tilfredsstillende. Dette er utbedret nå, med unntak av bad i under etg.

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
2021, faglært.

Ble lagt sveiset belegg av fagmann, og bygget vaskerom av rørlegger.

2026, faglært.
Bad med avrettings masse og membran.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
2024, faglært.
Tak, vindu og vegg.

2024, faglært.
innredning, isolering, vegg, vindu.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
2021, faglært.
Kjøkken, loft, stue, div.

2026, faglært.
Bad, kjøkken, div.

2025, faglært.
Utelys, div.

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
2021, faglært.
Vaskerom og utbedring av varmeanlegget/vannboren varme (oppgraderte anlegget med kobbe rør).

2026, faglært.
Bad hoved etg.

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
2021, faglært.
Oppgradering fra plast til kobber rør og generell oppgradering av varmeanlegget.

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
Noen gulv fliser har sprekk i badet underetg. Det var slik når jeg kjøpte i 2021 og er uforandret.

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Rev gammel peis, og satt inn ny. Arb.utført av fagmann murermester Stokvold, og er dokumentert.

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
2025, faglært.
Innvendig veranda ble inkludert i soverom og bad. Brukt faglært snekker, flislegger, elektriker, maler og rørlegger. (som nevnt tidligere).

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
Ja.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Det er ikke utført oppgradering på veranda og garasje. Det er råte i to av stolpene på veranda rekkverket, og garasjen har sprekker. Tror ikke den er satt opp av fagfolk.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Enebolig
Utvendig
Nedløp, beslag og skorsteiner over tak,TG2
Takrenner og nedløpsrør er i aluminium, og ble skiftet i forbindelse med omleggingen av taktekket i 2024.
Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer,

eiendom og installasjoner.
- Det anbefales å montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1,TG2
I underetasjen er det vinduer med en standard fra byggetiden, med karm og ramme i tre, og med 2-lags energiglass. På soverommet i hybeleiligheten er det opprinnelig et vindu som vender inn i garasjen. Dette vinduet er kledd over med plater innvendig i soverommet, og synlig i garasjen.
Vurdering av avvik:
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Vinduene i underetasjen har en standard fra byggetiden, og har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder.

Tiltak
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.

Ytterdører - 1,TG2
I underetasjen er det ytterdører i malt utførelse, med en standard fra byggetiden.
Vurdering av avvik:
- Ytterdørene i underetasjen har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Det finnes bruksmerker.

Tiltak
- Behovet for eventuelle umiddelbare oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG2
Fra stua i første etasje er det utgang til en veranda beliggende oppe på garasjen i underetasjen. Gulvet består av et støpt dekke mot garasjen, som er belagt med to lag fliser. Rekkverket er i malte trekonstruksjoner. Verandaen ble bygget av en tidligere eier, nøyaktig tidspunkt er ikke kjent, og utførelsen på eventuelt underliggende tettesjikt/membran mot garasjen er heller ikke kjent. Dagens krav til høyde på rekkverk ved nybygg er 100 cm.
Vurdering av avvik:
- Utførelse på eventuelt underliggende tettesjikt/membran er ikke kjent. Gulvoverflaten har en noe eldre standard med bruksslitasje. Det er tegn til råteskader i en begrenset del av rekkverket.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tiltak
- Det må kunne forventes behov for vedlikehold og oppgraderinger. Tidspunkt og omfang må vurderes av den enkelte.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Utvendige trapper,TG2
Ved hovedinngangen er det en utvendig trapp av impregnerte materialer, som er malt. Trappen ble bygget av en tidligere eier.
Vurdering av avvik:
- Utvendig trapp har normal slitasje med hensyn til alder. Det er ikke montert håndlister.

Tiltak
- Behovet for eventuelle umiddelbare oppgraderinger må vurderes av den enkelte. Det bør monteres håndlister på vegg. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid på den enkelte bygningsdel.

Andre utvendige forhold,TG2
GARASJE Inn til huset i underetasjen er det oppført en garasje med plass for èn bil og lagerplass. Det er støpt gulv og himling, og veggene er av Lecablokker som er pusset/kostet innvendig og utvendig. Det er montert leddport med elektrisk portåpner, og det er sidedør på baksiden av garasjen. Oppe på garasjen er det en veranda, som er beskrevet tidligere.
Vurdering av avvik:
- Garasjen har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til de enkelte bygningsdelers alder. Det finnes riss og mindre sprekker i pusslag, som dels har blitt reparert. Utførelsen på eventuelt tettesjikt/membran mot overliggende veranda er ikke kjent.

Tiltak
- Behovet for eventuelle umiddelbare utbedringer eller oppgraderinger må vurderes av den enkelte. Riss og sprekker i grunnmuren bør holdes under oppsikt, med tanke på eventuell utvikling. På sikt må det kunne forventes behov for normalt

periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid på den enkelte bygningsdel.

Innvendig
Overflater - gulv - 1,TG2
På gulvene er det i hovedsak parkett, laminat og belegg. Gulvoverflatene har i stor grad blitt oppgradert og fornyet i senere tid.
Vurdering av avvik:

- Deler av gulvoverflatene, hovedsakelig i hybelleiligheten i underetasjen, ble fornyet av en tidligere eier, og har bruksslitasje.

Tiltak

- Behovet og omfanget for eventuelle oppgraderinger av gulvoverflatene må vurderes av den enkelte.

Overflater - vegger og himlinger - 1,TG2
På veggene er det i stor grad malte panelplater, og malte slette overflater. Veggoverflatene og himlingene har i stor grad blitt oppgradert og fornyet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Deler av veggoverflatene og himlingene, hovedsakelig i hybelleiligheten i underetasjen, ble fornyet av en tidligere eier, og har bruksslitasje, og er farget med hensyn til alder.

Tiltak

- Behovet og omfanget for eventuelle oppgraderinger av veggoverflatene og himlingene må vurderes av den enkelte.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje),TG2
I rom under terreng er det dels betong og dels laminat/fliser på gulvet. Veggene er av Lecablokker, som dels er platekledd. Det ble foretatt søk etter fukt i tilstøtende konstruksjoner i boden i hybelleiligheten, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt. Det ble også foretatt søk etter fukt, i nedkant på de utforede konstruksjonene på vegg i garderobeskap på soverom i underetasjen i hoveddelen. Det ble heller ikke her avdekket unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.
Vurdering av avvik:

- Utforede vegger i rom under terrengnivå er en risikokonstruksjon med hensyn til fukt og kondens.

Tiltak

- Konstruksjonene bør holdes under oppsikt, med tanke på eventuell utvikling av fukt og kondens.

Innvendige dører - 1,TG2
Innvendig i huset er det finèrte dører, hovedsakelig av nyere dato. De innvendige dørene i hybelleiligheten har en eldre standard.
Vurdering av avvik:

- De innvendige dørene i hybelleiligheten har bruksslitasje.

Tiltak

- Behovet for eventuelle oppgraderinger av de innvendige dørene må vurderes av den enkelte.

Våtrom
Underetasje hoveddel > bad med WC, servant og dusjhjørne
Dokumentasjon for våtrom,TG2
Det finnes ingen dokumentasjon på arbeidene med baderommet.
Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Underetasje hoveddel > bad med WC, servant og dusjhjørne
Overflater, vegger og himling,TG2
På veggene er det fliser, og i himlingen er det malt glassfiberstrie.
Vurdering av avvik:

- Veggoverflatene har bruksslitasje, og himlingen er farget med hensyn til alder.

Tiltak

- Behovet for eventuelle umiddelbare oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.

Underetasje hoveddel > bad med WC, servant og dusjhjørne
Overflater gulv,TG2
På gulvet er det fliser. Det er svakt lokalt fall til sluket inne i dusjhjønet. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt. Terskelen til dusjnisjen er høyere enn terskelen

til døren til baderommet. Det er ikke sluk i gulvet på utsiden av dusjhjørnet.
Vurdering av avvik:

- 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 befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er sprekker i flere av flisene på gulvet på baderommet.

Tiltak

- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren.

  Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Den enkelte må selv vurdere behovet og omfanget for utbedringer.

Underetasje hoveddel > bad med WC, servant og dusjhjørne
Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon,TG2
Utførelsen på eventuell membran/tettesjikt er ikke kjent.
Vurdering av avvik:

- Det er ikke kjent om det finnes noen form for tettesjikt/membran på dette baderommet.

Tiltak

- Den enkelte må selv vurdere behovet for eventuelle tiltak med hensyn til usikkerheten rundt tettesjikt/membran.

Underetasje hoveddel > bad med WC, servant og dusjhjørne
Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger,TG3
Sluket har en standard fra byggetiden. Slukrist er plassert ut av senter i forhold til sluket. Det er synlig plast rundt sluket. Dette vurderes til å være fuktsperren mot grunnen, under det støpte gulvet, og er ikke en del av fuktsikringen til selve baderommet.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
- Det må forventes at sluket har oppnådd halvparten av forventet normal levetid.

Tiltak

- Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger. Sluket bør rengjøres regelmessig.

- Forholdet med manglende tettesjikt ned i sluket, kan indikere manglende tettesjikt/membran på også øvrige deler av gulvet. Ved oppussing av baderommet må det etableres og dokumenteres tettesjikt/membran.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Underetasje hoveddel > bad med WC, servant og dusjhjørne
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Baderommet i underetasjen i hoveddelen er utstyrt med WC, servant og dusjhjørne.
Vurdering av avvik:

- Sanitærutstyret har i hovedsak en standard fra ca. 2010, og har normal slitasje med hensyn til alder. Det må kunne forventes at halvparten av forventet normal levetid er overskredet.

Tiltak

- Behovet og omfanget for eventuelle umiddelbare oppgraderinger av sanitærutstyret må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.

Underetasje hybeleilighet > bad/vaskerom med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin
Generell,TG3
Baderommet i hybelleiligheten i underetasjen har generelt en eldre standard, og kan ha en standard fra

byggetiden. Det finnes ingen dokumentasjon på arbeidene med underliggende fuktsikring etc.
Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Underetasje hybeleilighet > bad/vaskerom med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin
Dokumentasjon for våtrom,TG2
Det finnes ingen dokumentasjon på arbeidene som er utført på dette baderommet.
Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Tiltak
Underetasje hybeleilighet > bad/vaskerom med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin

Overflater, vegger og himling,TG2
På veggene er det fliser på vegger av Leca. I himlingene er det malt glassfiberstrie. Det er to forskjellige typer fliser på veggoverflatene. Dette kan tyde på at det tidligere har blitt foretatt oppgraderinger på deler av veggoverflatene. Årsaken til oppdateringene er ikke kjent, og det finnes ingen dokumentasjon på tidspunkt og omfang for eventuelle oppgraderinger.
Vurdering av avvik:

- Veggoverflatene har bruksslitasje. Deler av arbeidene fremstår med en enkel utførelse. Himlingen er farget med hensyn til alder.

Tiltak

- Den enkelte må selv vurdere behovet for eventuelle umiddelbare oppgraderinger. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid på den enkelte bygningsdel.

Underetasje hybeleilighet > bad/vaskerom med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin
Overflater gulv,TG2
På gulvet er det fliser. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er to sluk i gulvet, ett under dusjkabinettet og ett ved vaskekummen.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Gulvoverflaten har bruksslitasje, og det finnes fliser med sprekker. Deler av arbeidene fremstår med en enkel utførelse.

Tiltak

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

- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Den enkelte må selv vurdere behovet for eventuelle umiddelbare tiltak. På sikt må det kunne forventes behov for vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.

Underetasje hybeleilighet > bad/vaskerom med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin
Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon,TG2
Det finnes ingen dokumentasjon på eventuelt underliggende tettesjikt/membran.
Vurdering av avvik:

- Det er ingen synlige tegn på at rommet har noen form for tettesjikt/membran.

Tiltak

- Det må forventes at det ikke finnes noen form for tettesjikt/membran ved oppussing av dette baderommet. Sluk bør rengjøres regelmessig.

Underetasje hybeleilighet > bad/vaskerom med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin
Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger,TG3
I gulvet er det sluk med en standard fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

Tiltak

- Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Kostnaden for utbedringen er tatt med i punktet generelt.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Underetasje hybeleilighet > bad/vaskerom med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin
Sanitærutstyr og innredning,TG2
På baderommet i hybelleliligheten i underetasjen er det WC, servant, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, vaskekum, og en skapinnredning. Utstyret har dels en standard fra byggetiden, og har dels blitt fornyet over tid.

Vurdering av avvik:

- Skapinnredningen og sanitærutstyret har dels en eldre standard med bruksslitasje.

Tiltak

- Behovet for eventuelle umiddelbare oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.

Kjøkken
Underetasje hybeleilighet > kjøkken
Overflater og innredning,TG2
På kjøkkenet i hybelleiligheten i underetasjen er det en innredning med slette fronter og med laminerte benkeplater. Kjøkkeninnredningen har blitt satt inn av en tidligere eier.
Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har en noe eldre standard med bruksslitasje. Det finnes fuktskader i deler av skrog og fronter.

Tiltak

- Behovet og omfanget for eventuelle umiddelbare oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.

Underetasje hybeleilighet > kjøkken
Avtrekk,TG2
Over komfyren er det ventilator med avtrekk ut.
Vurdering av avvik:

- Ventilatoren har en eldre standard med bruksslitasje.

Tiltak

- På sikt må det kunne forventes behov for vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger,TG2
Innvendig i huset er det dels vannledninger av kobber, med en standard fra byggetiden, og dels vannledninger av plast(rør-i-rør), som har blitt lagt opp nytt i forbindelse med oppussing av kjøkken og baderom i første etasje/hoveddelen. Vannmåler og stoppekran er plassert i underetasjen.
Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme),TG2
Det er vannbåren varme i store deler av gulvene, i begge etasjene. Rørsløyfene har i hovedsak en standard fra byggetiden.
Vurdering av avvik:

- Det må kunne forventes at røropplegget som har en standard fra byggetiden har oppnådd halvparten av forventet normal levetid. Røropplegget ligger skjult, og ansettelsen av tilstandsgraden er basert på alder og forventet normal levetid.

Tiltak

- Røropplegget bør holdes under oppsikt, og på sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger.

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Dreneringssystemmet har en standard fra byggeår.
Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig

funksjon.

Tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det ble foretatt søk etter fukt i normalt utsatte deler av utforede konstruksjoner i rom under terreng, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.

Terrengforhold,TG2
Terrenget rundt huset er dels flatt arrondert, og dels skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Rundt deler av huset er terrenget tilnærmet flatt arrondert, med muligheter for vannansamlinger inn mot grunnmuren.

Tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Anbefalt og forskriftsmessig krav til fall i terreng ut fra grunnmur er minimum 1:50 (2 cm fall per meter) i en avstand på minst 3 meter ut fra ytterveggen.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering,TG2
Utvendige vann- og avløpsledninger har en standard fra byggetiden.
Vurdering av avvik:

- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.
- På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold av både vann- og avløpsledningene, med hensyn til alder og forventet normal levetid.

Byggemåte
Taket er tekket med betongtakstein. Taktekket med tilhørende undertak, undertakstekke, sløyfer og lekter ble skiftet i 2024. Takrenner og nedløpsrør er i aluminium, og ble skiftet i forbindelse med omleggingen av taktekket i 2024. Yttertaket er av prefabrikkerte W-takstoler, og med rupanel som undertak. Rupanelen ble lagt ny i forbindelse med omleggingen av taktekket i 2024. Ytterveggene i første etasje er oppført av 6" bindingsverk, som i 2025 ble foret ut 2 x 2" i kryss, og nå isolert med til sammen 25 cm mineralull. Utvendige fasader er kledd med stående trepanel som er beiset/malt. Fasadene i første etasje ble kledd om i 2024. I første etasje er det vinduer med en standard fra 2024, med karm og ramme i tre, og med 2-lags energiglass. Karm og ramme er beslått utvendig med aluminium. Til verandaen er det heve/skyvedør.

Det opplyses at alle vinduene i første etasje, bortsett fra ett på kjøkkenet, har sikkerhetsglass, og at de er selvrensende utvendig. I underetasjen er det vinduer med en standard fra byggetiden, med karm og ramme i tre, og med 2-lags energiglass. På soverommet i hybeleiligheten er det opprinnelig et vindu som vender inn i garasjen. Dette vinduet er kledd over med plater innvendig i soverommet, og synlig i garasjen. Ytterdøren ved hovedinngangen er i malt utførelse, og ble skiftet i forbindelse med omkledningen av huset i 2021. I underetasjen er det ytterdører i malt utførelse, med en standard fra byggetiden. Fra stua i første etasje er det utgang til en veranda beliggende oppe på garasjen i underetasjen. Gulvet består av et støpt dekke mot garasjen, som er belagt med to lag fliser. Rekkverket er i malte trekonstruksjoner. Verandaen ble bygget av en tidligere eier, nøyaktig tidspunkt er ikke kjent, og utførelsen på eventuelt underliggende tettesjikt/membran mot garasjen er heller ikke kjent. Dagens krav til høyde på rekkverk ved nybygg er 100 cm. Ved hovedinngangen er det en utvendig trapp av impregnerte materialer, som er malt. Trappen ble bygget av en tidligere eier. GARASJE Inn til huset i underetasjen er det oppført en garasje med plass for èn bil og lagerplass. Det er støpt gulv og himling, og veggene er av Lecablokker som er pusset/kostet innvendig og utvendig. Det er montert leddport med elektrisk portåpner, og det er sidedør på baksiden av garasjen. Oppe på garasjen er det en veranda, som er

beskrevet tidligere.

På gulvene er det i hovedsak parkett, laminat og belegg. Gulvoverflatene har i stor grad blitt oppgradert og fornyet i senere tid. På gulvene er det i hovedsak parkett, laminat og belegg. Gulvoverflatene har i stor grad blitt oppgradert og fornyet i senere tid. På veggene er det i stor grad malte panelplater, og malte slette overflater. Veggoverflatene og himlingene har i stor grad blitt oppgradert og fornyet i senere tid. På veggene er det i stor grad malte panelplater, og malte slette overflater. Veggoverflatene og himlingene har i stor grad blitt oppgradert og fornyet i senere tid. Mellom etasjene er det tradisjonelt trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmåling i forbindelse med rapporten. Det finnes èn loløps elementpipe, som dels er pusset og malt, og dels er kledd inn i etasjene. Sotlukene er plassert i underetasjen, og pipa er helbeslått over tak. Det er installert peisovn i stua i første etasje. I rom under terreng er det dels betong og dels laminat/fliser på gulvet. Veggene er av Lecablokker, som dels er platekledd. Det ble foretatt søk etter fukt i tilstøtende konstruksjoner i boden i hybelleiligheten, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt.

Det ble også foretatt søk etter fukt, i nedkant på de utforede konstruksjonene på vegg i garderobeskap på soverom i underetasjen i hoveddelen. Det ble heller ikke her avdekket unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen. Innvendig i hoveddelen er det en trapp i trekonstruksjoner. Trappen har blitt oppgradert i trinnene i senere tid, og rekkverket på toppen av innvendig trapp er av herdet glass. Innvendig i huset er det finèrte dører, hovedsakelig av nyere dato. Innvendig i huset er det finèrte dører, hovedsakelig av nyere dato. De innvendige dørene i hybelleiligheten har en eldre standard.

Tomt
Denne tomten er festet.
769,00 kvm.

Tomten er noe skrående, og er opparbeidet med grøntarealer som gressplen, hekkbeplantning, prydbusker og blomsterbed. Gårdsplassen er belagt med belegningsstein, og innkjørsel til garasjen er asfaltert. Tomten er festet.

Byggegrunnen består av oppfylte faste masser på fjell. Dreneringssystemmet har en standard fra byggeår. Grunnmuren er i pusset Leca fundamenter med støpt såle. Deler av grunnmuren er forblendet utvendig med belegningsstein. Terrenget rundt huset er dels flatt arrondert, og dels skrånende. Utvendige vann- og avløpsledninger har en standard fra byggetiden. I følge Fredrikstad kommune finnes det en oljetank i glassfiber på ca. 3.000 liter, som ligger nedgravd i terrenget. Det fremkommer av opplysninger fra Fredrikstad kommune at oljetanken skal være tømt for parafin, rengjort og fylt med rene masser. På bakgrunn av disse opplysningene legges det til grunn av dokumentasjon på sanering er innsendt til Fredrikstad kommune.

Festet tomt
Bortfester: Fredrikstad Kommune,
Festeavgift pr. år: 1 695
Festekontraktsdato: 22.09.1986
Festekontrakt start dato: 22.09.1986
Festekontrakt utløpsdato: 22.09.2066

Kreves samtykke til overdragelse: NEI.
Der det kreves samtykke fra bortfester er det en forutsetning for avtalen at denne gis. Dersom samtykke ikke blir gitt oppheves avtalen og partene går hvert til sitt uten forpliktelser ovenfor hverandre. Overtagelse kan ikke finne sted før kjøper er godkjent av bortfester.

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften - i utgangspunktet - blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det finnes avvik i forhold til de fremlagte tegningene. Det er dels avvik i forhold til rominndeling i underetasjen, og lufteverandaen i første etasje er kledd inn og tillagt soverom og bad.

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

Oppvarming / energiforbruk
Det er vannbåren varme i store deler av gulvene. Til oppvarming benyttes det en luft til vann varmepumpe, som ble installert av en tidligere eier i 2017. Deler av røropplegget og utstyret i det tekniske rommet, tilhørende systemet til vannbåren varme ble oppgradert i 2021. Selve rørsløyfene i gulvene har i hovedsak en standard fra byggetiden. I det tekniske rommet i hoveddelen er det installert en kombibereder for forbruksvann og for oppvarming/maganisering av vann til oppvarming. Berederen har blitt oppgradert av en tidligere eier, i forbindelse med installeringen av varmepumpen i 2017. Det er vannbåren varme i store deler av gulvene, i begge etasjene. Rørsløyfene har i hovedsak en standard fra byggetiden. I forbindelse med oppussingsarbeidene som har blitt utført siden

overtagelsen i 2021, har det blitt foretatt betydelige oppgraderinger av deler av det elektriske anlegget i huset. Alle arbeidene har blitt utført på det elektriske anlegget har blitt utført av innleide fagarbeidere.

Selger opplyser at det er bestilt el-kontroll på anlegget som skal utføres 26.08.2026. Resultat vil foreligge før visning.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS
Innvendig i huset er det dels vannledninger av kobber, med en standard fra byggetiden, og dels vannledninger av plast(rør-i-rør), som har blitt lagt opp nytt i forbindelse med oppussing av kjøkken og baderom i første etasje/hoveddelen. Vannmåler og stoppekran er plassert i underetasjen. I forbindelse med oppussing av kjøkken og bad i hovedetasjen i 2025/2026 ble det lagt nye vannledninger av plast(rør-i-rør). Innvendig i huset er det avløpsrør av plast/PVC. Avløpsrørene har dels en standard fra byggetiden, og har dels blitt skiftet ut og lagt nye i forbindelse med oppussing og av kjøkken og bad i hoveddelen i første etasje, i 2025/2026. Huset er i hovedsak naturlig ventilert. Det er mekanisk avtrekk fra våtrommene. Det er vannbåren varme i store deler av gulvene. Til oppvarming benyttes det en luft til vann varmepumpe, som ble installert av en tidligere eier i 2017. Deler av røropplegget og utstyret i det tekniske rommet, tilhørende systemet til vannbåren varme ble oppgradert i 2021.

Selve rørsløyfene i gulvene har i hovedsak en standard fra byggetiden. I det tekniske rommet i hoveddelen er det installert en kombibereder for forbruksvann og for oppvarming/maganisering av vann til oppvarming. Berederen har blitt oppgradert av en tidligere eier, i forbindelse med installeringen av varmepumpen i 2017. Det er vannbåren varme i store deler av gulvene, i begge etasjene. Rørsløyfene har i hovedsak en standard fra byggetiden. I forbindelse med oppussingsarbeidene som har blitt utført siden overtagelsen i 2021, har det blitt foretatt betydelige oppgraderinger av deler av det elektriske anlegget i huset. Alle arbeidene har blitt utført på det elektriske anlegget har blitt utført av innleide fagarbeidere. Øvrige deler av det elektriske anlegget har dels en standard fra byggetiden, og dels en standard fra tiden for eventuelle oppgraderinger utført av en tidligere eier. I hoveddelen er det tre-fas hovedsikringer, overspenningsvern og 25 stk. kurser med jordfeilautomater. Det er separat elektrisk anlegg for hybelleiligheten. I hybelleiligheten er det 2 x 25 A hovedsikringer og 4 stk. skrusikringer. Det er installert lader for elbil. Det er installert brannvarslere i begge boenhetene, og det finnes brannslukningsutstyr.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 8 900 000,-

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

222 500,00,- (Dokumentavgift)
500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

9 143 400,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter
Kr. 33 276,- for 2026.

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

Formuesverdi
Formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten.

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

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige.

Regulering
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR AMBJØRNRØD - KRABBERØD NORD, FREDRIKSTAD KOMMUNE:

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

Bebyggelsen skal føres opp med etasjetall som vist på planen. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet. Forhage og mellomrom mellom frittliggende bygninger skal opparbeides på en tiltalende måte. Gjerder og skjermvegger som avgrensning av de private hager gis det prinsipielt adgang til dersom disse ikke er til vesentlig ulempe for naboer. Slike skjermvegger må sees på under ett for hver gruppe og skal godkjennes av bygningsrådet. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer parkeringsplasser, lekeplass, tørkestativ, søppelspann m.v. Dersom boligene i feltene skal ha utvendige antenner for radio og fjernsyn, skal disse utformes som fellesanlegg som skal godkjennes av bygningsrådet. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fredrikstad kommune.

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

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:

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

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

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

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

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

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel

rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

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

Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

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

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

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

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

Eier
Eier er Monica Elvegaard.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Hjulmakerveien 10.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 213, bnr. 180 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 194260073.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,600 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 10 900,00
Visninger/overtagelse: 2 000,00
Oppgjørshonorar : 8 900,00
Betalingsutsettelse: 3 750,00
Elektroniske signeringer: 1 500,00
Markedspakke essensiell: 23 900,00
Opplysninger fra kommune - innhente og gjennomgå dokumenter: 6 500,00
Fotopakke - inne, ute, plantegninger, drone, reel-video: 7 500,00
Trykkede salgsoppgaver - valgfri - pris varierer: 3 700,00
Utvidet markedsføringspakke - sosiale medier: 3 500,00
Oppgradert fotopakke drone og video: 3 750,00

Vederlag er summert til kr. 129 300,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00

Tilstandsrapport takstmann - kommer utenom 1,00

Tinglysing av pantedokument med urådighetserklæring for fast eiendom/andel i borettslag 545,00

Utlegg er summert til kr. 846,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 130 146,-.

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.
Ansvarlig megler er Monica V. Aronsen / +47 92 80 63 99 / monica@partners.no / Holmskau & Partners.
Oppdragstakers forretningsadresse er St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG.
Org. nr. 930659096.

Tekniske dokumenter

Hjulmakerveien 10

Nabolaget Ambjørnrød/Krabberød - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Hovslagerveien Linje 7	5 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	12 min 6.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

Skoler

Ambjørnrød skole (1-7 kl.) 265 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	4 min 2.9 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	7 min 4.5 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	9 min 5.5 km

«Flott, rolig og velstelt nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

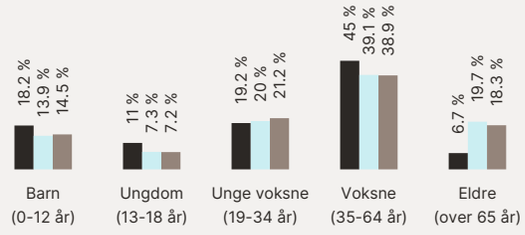
Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ambjørnrød/Krabberød	1 963	736
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ambjørnrød barnehage (0-5 år) 101 barn	9 min 0.8 km
Villa Øst barnehage (0-5 år) 27 barn	11 min 0.8 km
Fredrikstadmarka barnehage Veum (0... 47 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Veum	7 min
Coop Extra Christianslund PostNord	6 min 4.3 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

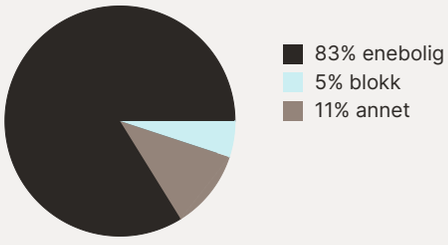
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Sport

Ambjørnrød skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	9 min 0.8 km
Skogstrandbanen Ballspill, fotball	14 min 1.2 km
EVO Fredrikstad	9 min
Gymbox Fredrikstad	9 min

Boligmasse



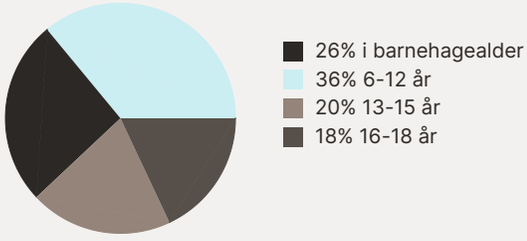
«Et trygt, barnevennlig område med hyggelige mennesker. Anbefales på det sterkeste! ;)»

Sitat fra en lokalkjent

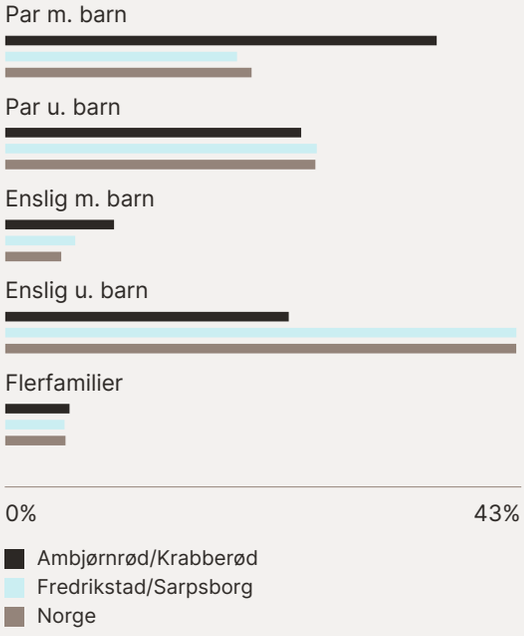
Varer/Tjenester

Torvbyen	10 min
Boots apotek Fredrikstad	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

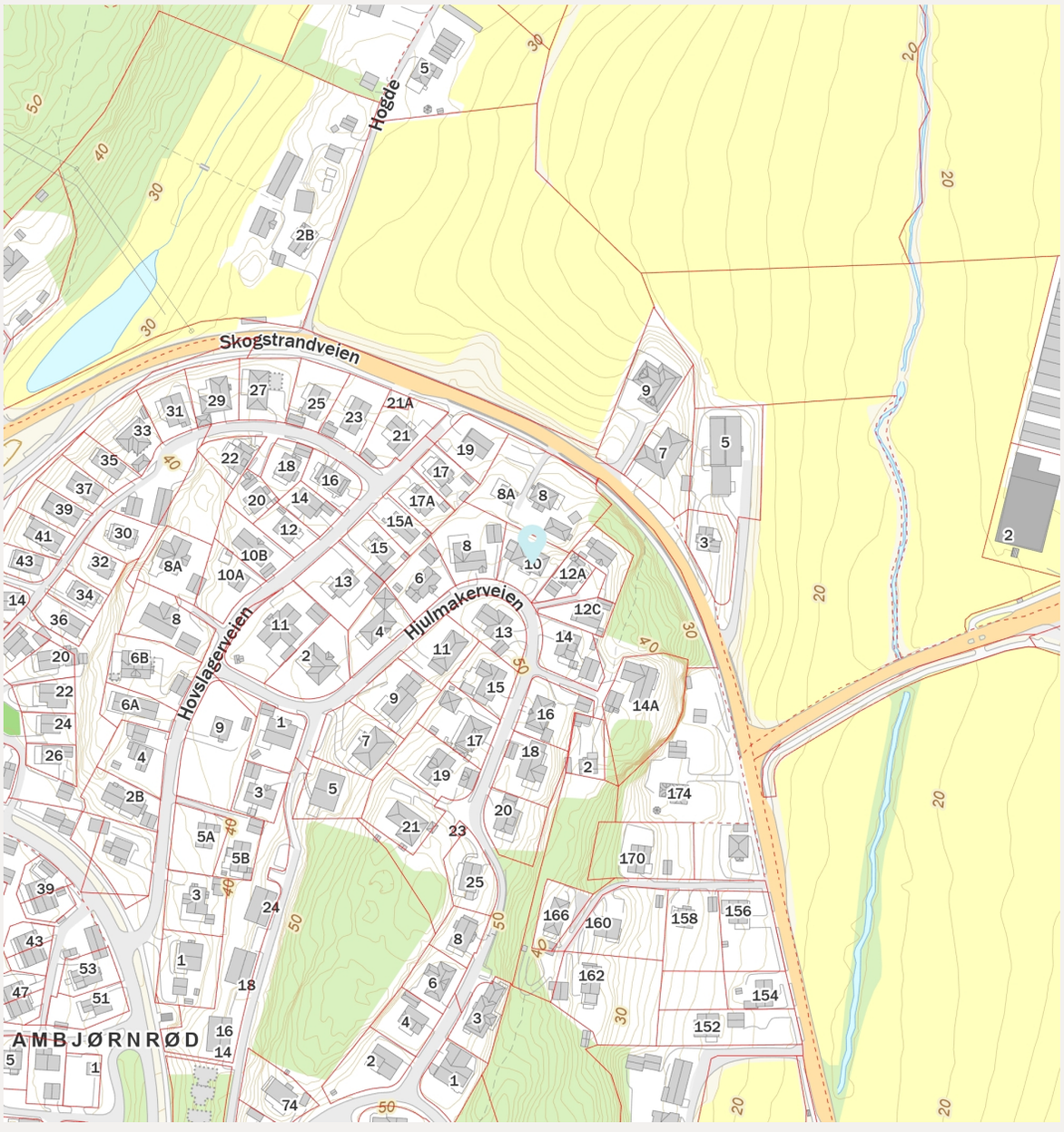


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Hjulmakerveien 10, 1615 FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 213, bnr. 180

Sum areal alle bygg: BRA: 277 m² BRA-i: 237 m²



Befaringsdato: 13.07.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 15688-26041 **Eiendomsverdi ref nr:** FD8318

Autorisert foretak: Ing. Pål-H Degnes AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål-Henning Degnes

Takstmann MNTF®
Pål-H. Degnes
Stm. Torps vei 1A
1738 Borgenhaugen
Mob.: 917 34460

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

Norsk takst

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

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

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

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

Ing. Pål-H Degnes AS

Rapportansvarlig

Pål-Henning Degnes
Uavhengig Takstingeniør
takstmann@paldegnes.no
917 34 460

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en enebolig med hybelleilighet, som ble ferdigstilt og tatt i bruk i 1987. I 1989 ble det tilbygget garasje inn til huset i underetasjen, og oppe på garasjen ble det anlagt uteplass.
Siden overtagelsen i 2021 har nåværende eier utført betydelige arbeider med oppgraderinger både utvendig og innvendig. Blant annet har ytterveggene blitt etterisolert, fasadene har blitt kledd om, det har blitt skiftet vinduer og yttertaket har blitt lagt om. I forbindelse med omleggingen av yttertaket ble det også lagt nytt undertak. Alle innvendige overflater i første etasje har blitt fornyet, det har blitt skiftet kjøkkeninnredning, og baderommet har blitt rehabilitert. I forbindelse med rehabiliteringen av baderommet, ble også en tidligere lufteveranda bygget inn og tillagt arealene dels på baderommet, og dels på et tilliggende soverom. I underetasjen i hoveddelen har også vaskerommet blitt rehabilitert. I forbindelse med oppussingsarbeidene har det elektriske anlegget blitt betydelig oppgradert, og også deler av vann- og avløpsledninger har blitt skiftet ut og lagt nytt.
Baderommet i underetasjen i hoveddelen ble oppgradert av en tidligere eier ca. 2010. Deler av arbeidene på dette baderommet fremstår med en enkel utførelse. Det er sprekker i flere av flisene på gulvet. Hybelleiligheten har generelt en noe eldre standard, og har bruksslitasje.
Behovet og omfanget for eventuelle oppgraderinger av bad i underetasjen, og hybellelilighetene må vurderes av den enkelte. Hybelleiligheten var utleid på befaringstidspunktet.
Det er vannbåren varme i store deler av gulvene. Anlegget har blitt oppgradert betydelig i senere år, og det benyttes varmepumpe av typen luft til vann som energikilde. Opprinnelig var det oljefyr.
På bakgrunn av bygningens opprinnelige alder må man forvente å kunne avdekke skjulte feil, og avvik i forhold til dagens byggemetoder, ved eventuelle arbeider med de ulike konstruksjonene. Dreneringen har en standard fra byggetiden, og har overskredet halvparten av forventet normal levetid.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekket med tilhørende undertak, undertakstekke, sløyfer og lekter ble skiftet i 2024.
Takrenner og nedløpsrør er i aluminium, og ble skiftet i forbindelse med omleggingen av taktekket i 2024.
Yttertaket er av prefabrikkerte W-takstoler, og med rupanel som undertak.
Rupanelen ble lagt ny i forbindelse med omleggingen av taktekket i 2024.
Ytterveggene i første etasje er oppført av 6" bindingsverk, som i 2025 ble foret ut 2 x 2" i kryss, og nå isolert med til sammen 25 cm mineralull.
Utvendige fasader er kledd med stående trepanel som er beiset/malt. Fasadene i første etasje ble kledd om i 2024.
I første etasje er det vinduer med en standard fra 2024, med karm og ramme i tre, og med 2-lags energiglass. Karm og ramme er beslått utvendig med aluminium. Til verandaen er det heve/skyvedør.
Det opplyses at alle vinduene i første etasje, bortsett fra ett på kjøkkenet, har sikkerhetsglass, og at de er selvrensende utvendig.
I underetasjen er det vinduer med en standard fra byggetiden, med karm og ramme i tre, og med 2-lags energiglass.
På soverommet i hybeleiligheten er det opprinnelig et vindu som vender inn i garasjen. Dette vinduet er kledd over med plater innvendig i soverommet, og synlig i garasjen.
Ytterdøren ved hovedinngangen er i malt utførelse, og ble skiftet i forbindelse med omkledningen av huset i 2021.
I underetasjen er det ytterdører i malt utførelse, med en standard fra byggetiden.
Fra stua i første etasje er det utgang til en veranda beliggende oppe på garasjen i underetasjen.
Gulvet består av et støpt dekke mot garasjen, som er belagt med to lag fliser. Rekkverket er i malte trekonstruksjoner.
Verandaen ble bygget av en tidligere eier, nøyaktig tidspunkt er ikke kjent, og utførelsen på eventuelt underliggende tettesjikt/membran mot garasjen er heller ikke kjent. Dagens krav til høyde på rekkverk ved nybygg er 100 cm.
Ved hovedinngangen er det en utvendig trapp av impregnerte materialer, som er malt.
Trappen ble bygget av en tidligere eier.
GARASJE
Inn til huset i underetasjen er det oppført en garasje med plass for èn bil og lagerplass.
Det er støpt gulv og himling, og veggene er av Lecablokker som er pusset/kostet innvendig og utvendig. Det er montert leddport med elektrisk portåpner, og det er sidedør på baksiden av garasjen.
Oppe på garasjen er det en veranda, som er beskrevet tidligere.

INNVENDIG Gå til side

På gulvene er det i hovedsak parkett, laminat og belegg.
Gulvoverflatene har i stor grad blitt oppgradert og fornyet i senere tid.
På gulvene er det i hovedsak parkett, laminat og belegg.
Gulvoverflatene har i stor grad blitt oppgradert og fornyet i senere tid.
På veggene er det i stor grad malte panelplater, og malte slette overflater.
Veggoverflatene og himlingene har i stor grad blitt oppgradert og fornyet i senere tid.
På veggene er det i stor grad malte panelplater, og malte slette overflater.
Veggoverflatene og himlingene har i stor grad blitt oppgradert og fornyet i senere tid.
Mellom etasjene er det tradisjonelt trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmåling i forbindelse med rapporten.
Det finnes èn loløps elementpipe, som dels er pusset og malt, og dels er kledd inn i etasjene. Sotlukene er plassert i underetasjen, og pipa er helbeslått over tak.
Det er installert peisovn i stua i første etasje.
I rom under terreng er det dels betong og dels laminat/fliser på gulvet. Veggene er av Lecablokker, som dels er platekledd.
Det ble foretatt søk etter fukt i tilstøtende konstruksjoner i boden i hybelleiligheten, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt. Det ble også foretatt søk etter fukt, i nedkant på de utforede konstruksjonene på vegg i garderobeskap på soverom i underetasjen i hoveddelen. Det ble heller ikke her avdekket unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.
Innvendig i hoveddelen er det en trapp i trekonstruksjoner. Trappen har blitt oppgradert i trinnene i senere tid, og rekkverket på toppen av innvendig trapp er av herdet glass.
Innvendig i huset er det finèrte dører, hovedsakelig av nyere dato.
Innvendig i huset er det finèrte dører, hovedsakelig av nyere dato.
De innvendige dørene i hybelleiligheten har en eldre standard.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Underetasje hoveddel › vaskerom
Vaskerommet ble renovert i 2021. Arbeidene er utført av fagarbeidere, og kan dokumenteres.
Arbeidene på vaskerommet er utført av fagarbeidere. Utførelsen på vanntett sjikt på gulvet kan dokumenteres med kvittering.
På veggene er det malte pussede overflater, og i himlingen er det malte plater.
På gulvet er det belegg med oppbrett langs veggene. Det er lokalt svakt fall rundt sluket. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt.
Som tettesjikt/membran er det synlig belegg med oppbrett langs veggene, og som er klemt i sluket.
Arbeidene kan dokumenteres.
I gulvet er det plastsluk. Sluket er plassert under skapinnredningen, og ble opplyst skiftet i forbindelse med oppussingen av vaskerommet i 2021.
På vaskerommet er det vaskekum og opplegg for vaskemaskin, og en skapinnredning med slette fronter.
Rommet har elektrisk vifte i ytterveggen.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Veggene på vaskerommet er oppført av Lecablokker. Det er foretatt søk etter fukt på normalt utsatte plasser, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.

Våtrom › Underetasje hoveddel › bad med WC, servant og dusjhjørne
Baderommet i underetasjen i hoveddelen ble pusset opp av en tidligere eier ca. 2010. Arbeidene kan ikke dokumenteres, og deler av arbeidene fremstår med en ikke fagmessig utførelse.
Det finnes ingen dokumentasjon på arbeidene med baderommet.
På veggene er det fliser, og i himlingen er det malt glassfiberstrie.
På gulvet er det fliser. Det er svakt lokalt fall til sluket inne i dusjhjønet. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt.
Terskelen til dusjnisjen er høyere enn terskelen til døren til baderommet. Det er ikke sluk i gulvet på utsiden av dusjhjørnet.
Utførelsen på eventuell membran/tettesjikt er ikke kjent.
Sluket har en standard fra byggetiden. Slukrist er plassert ut av senter i forhold til sluket.
Det er synlig plast rundt sluket. Dette vurderes til å være fuktsperren mot grunnen, under det støpte gulvet, og er ikke en del av fuktsikringen til selve baderommet.
Baderommet i underetasjen i hoveddelen er utstyrt med WC, servant og dusjhjørne.
Rommet har elektrisk vifte i ytterveggen.
Våtsonene er dels plasser på yttervegg og dels på vegger av murverk. Av den grunn ble det ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking. Det ble foretatt søk etter fukt på normalt utsatte plasser, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.

Våtrom › 1. etasje hoveddel › bad med WC, servant, badekar og dusjnisje.
Baderommet i første etasje har nylig blitt ferdigstilt. Arbeidene er utført av fagarbeidere, og kan dokumenteres med bilder og fakturaer på utførte arbeider.
Arbeidene med baderommet i første etasje kan dokumenteres.
På veggene er det fliser, og i himlingen er det malte overflater.
På gulvet er det fliser, og det er elektriske varmekabler i gulvet.
Det er fall i gulvet, dels mot sluk under badekaret, og dels mot slukrenne i dusjnisjen.
Som tettesjikt er det benyttet påstrykningsmembran på både gulv og vegger.
I gulvet under badekaret er det sluk av plast, og i dusjnisjen er det slukrenne ved vegg.
Badet er utstyrt med vegghengt WC, servant, badekar og dusjnisje, og en skapinnredning med folierte fronter.
Rommet er utstyrt med elektrisk avtrekksvifte.
Baderommet er nytt, og har ikke vært i bruk.

Våtrom › Underetasje hybeleilighet › bad/vaskerom med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin
Baderommet i hybelleiligheten i underetasjen har generelt en eldre standard, og kan ha en standard fra byggetiden. Det finnes ingen dokumentasjon på arbeidene med underliggende fuktsikring etc.
Det finnes ingen dokumentasjon på arbeidene som er utført på dette baderommet.
På veggene er det fliser på vegger av Leca. I himlingene er det malt glassfiberstrie.
Det er to forskjellige typer fliser på veggoverflatene. Dette kan tyde på at det tidligere har blitt foretatt oppgraderinger på deler av veggoverflatene. Årsaken til oppdateringene er ikke kjent, og det finnes ingen dokumentasjon på tidspunkt og omfang for eventuelle oppgraderinger.
På gulvet er det fliser. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er to sluk i gulvet, ett under dusjkabinettet og ett ved vaskekummen.
Det finnes ingen dokumentasjon på eventuelt underliggende tettesjikt/membran.
I gulvet er det sluk med en standard fra byggetiden.
På baderommet i hybelleiligheten i underetasjen er det WC, servant, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, vaskekum, og en skapinnredning.
Utstyret har dels en standard fra byggetiden, og har dels blitt fornyet over tid.
Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte, hvor luften ledes til garasjen på utsiden av rommet. Det finnes også ventil med naturlig avtrekk.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Våtsonene på dette baderommet ligger på vegger oppført av Lecablokker. To av veggene er også yttervegger.
Det er foretatt søk etter fukt på normalt utsatte plasser i tilstøtende konstruksjoner, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › 1. etasje hoveddel › åpen kjøkkenløsning og spiseplass
I hoveddelen er det en ny kjøkkeninnredning med slette fronter, og med benkeplater av polert granitt. Det er integrert koketopp, stekeovn, kombi steke- mikroovn, oppvaskmaskin, vinskap og to kjøl- og fryseskap.
Innredningen ble satt inn i 2025, og er fra Norema. Hvitevarene er av merket AEG.
Det er integrert ventilator i koketoppen, og det er avtrekk ut.

Kjøkken › Underetasje hybeleilighet › kjøkken
På kjøkkenet i hybelleiligheten i underetasjen er det en innredning med slette fronter og med laminerte benkeplater.
Kjøkkeninnredningen har blitt satt inn av en tidligere eier.
Over komfyren er det ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig i huset er det dels vannledninger av kobber, med en standard fra byggetiden, og dels vannledninger av plast(rør-i-rør), som har blitt lagt opp nytt i forbindelse med oppussing av kjøkken og baderom i første etasje/hoveddelen.
Vannmåler og stoppekran er plassert i underetasjen.
I forbindelse med oppussing av kjøkken og bad i hovedetasjen i 2025/2026 ble det lagt nye vannledninger av plast(rør-i-rør).
Innvendig i huset er det avløpsrør av plast/PVC. Avløpsrørene har dels en standard fra byggetiden, og har dels blitt skiftet ut og lagt nye i forbindelse med oppussing og av kjøkken og bad i hoveddelen i første etasje, i 2025/2026.
Huset er i hovedsak naturlig ventilert. Det er mekanisk avtrekk fra våtrommene.
Det er vannbåren varme i store deler av gulvene. Til oppvarming benyttes det en luft til vann varmepumpe, som ble installert av en tidligere eier i 2017. Deler av røropplegget og utstyret i det tekniske rommet, tilhørende systemet til vannbåren varme ble oppgradert i 2021.
Selve rørsløyfene i gulvene har i hovedsak en standard fra byggetiden.
I det tekniske rommet i hoveddelen er det installert en kombibereder for forbruksvann og for oppvarming/maganisering av vann til oppvarming.
Berederen har blitt oppgradert av en tidligere eier, i forbindelse med installeringen av varmepumpen i 2017.
Det er vannbåren varme i store deler av gulvene, i begge etasjene.
Rørsløyfene har i hovedsak en standard fra byggetiden.
I forbindelse med oppussingsarbeidene som har blitt utført siden overtagelsen i 2021, har det blitt foretatt betydelige oppgraderinger av deler av det elektriske anlegget i huset. Alle arbeidene har blitt utført på det elektriske anlegget har blitt utført av innleide fagarbeidere.
Øvrige deler av det elektriske anlegget har dels en standard fra byggetiden, og dels en standard fra tiden for eventuelle oppgraderinger utført av en tidligere eier.
I hoveddelen er det tre-fas hovedsikringer, overspenningsvern og 25 stk. kurser med jordfeilautomater.
Det er separat elektrisk anlegg for hybelleiligheten. I hybelleiligheten er det 2 x 25 A hovedsikringer og 4 stk. skrusikringer.
Det er installert lader for elbil.
Det er installert brannvarslere i begge boenhetene, og det finnes brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av oppfylte faste masser på fjell.
Dreneringssystemmet har en standard fra byggeår.
Grunnmuren er i pusset Leca fundamenter med støpt såle. Deler av grunnmuren er forblendet utvendig med belegningsstein.
Terrenget rundt huset er dels flatt arrondert, og dels skrånende.
Utvendige vann- og avløpsledninger har en standard fra byggetiden.
I følge Fredrikstad kommune finnes det en oljetank i glassfiber på ca. 3.000 liter, som ligger nedgravd i terrenget. Det fremkommer av opplysninger fra Fredrikstad kommune at oljetanken skal være tømt for parafin, rengjort og fylt med rene masser.
På bakgrunn av disse opplysningene legges det til grunn av dokumentasjon på sanering er innsendt til Fredrikstad kommune.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

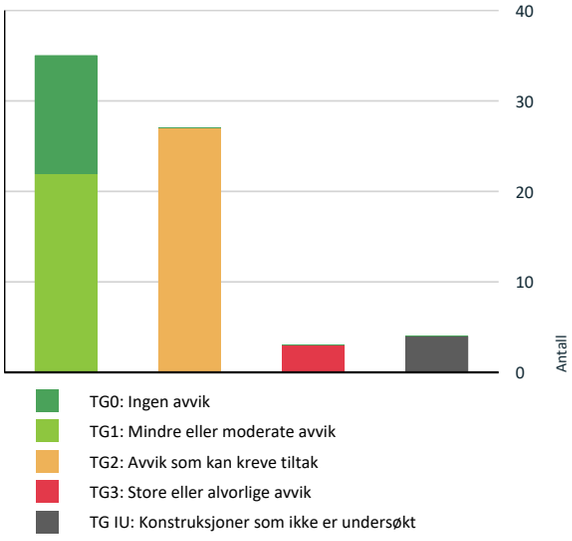
Enebolig

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

Det finnes avvik i forhold til de fremlagte tegningene. Det er dels avvik i forhold til rominndeling i underetasjen, og lufteverandaen i første etasje er kledd inn og tillagt soverom og bad.

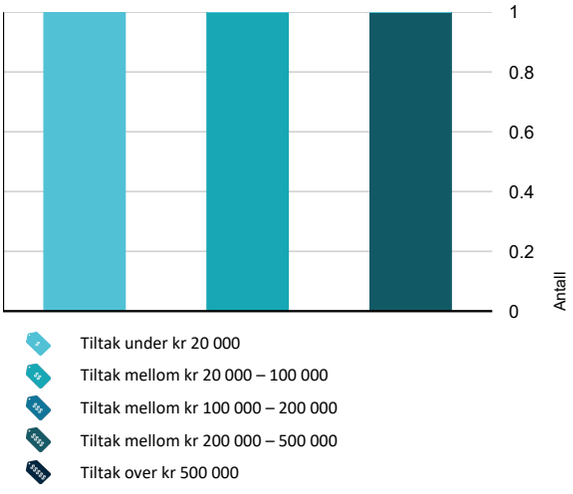
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er å utarbeide en Tilstandsrapport med verdivurdering på eiendommen Hjulmakerveien 10 i Fredrikstsad kommune. Rapporten er bestilt den 22/6-26 og hensikten med oppdraget er å kartlegge eiendommens tekniske tilstand, og å ansette en normal markedsverdi i forbindelse med omsetning av eiendommen.
Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningen skulle kartlegges, kan dette utføres ved hjelp av TV-kontroll. Utvendig pipe og yttertak er besiktiget fra bakkenivå.
Boligen ble i følge Eiendomsverdi tatt i bruk i 1987, og det er dette som er referansenivået i rapporten, dersom annet ikke er opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Underetasje hoveddel > bad med WC, servant og dusjhjørne > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hybeleilighet > bad/vaskerom med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hybeleilighet > bad/vaskerom med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje hoveddel > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hoveddel > bad med WC, servant og dusjhjørne > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje hoveddel > bad med WC, servant, badekar og dusjnisje. > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hybeleilighet > bad/vaskerom med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører - 1** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv - 1** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - 1** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hoveddel > bad med WC, servant og dusjhjørne > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hoveddel > bad med WC, servant og dusjhjørne > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hoveddel > bad med WC, servant og dusjhjørne > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hoveddel > bad med WC, servant og dusjhjørne > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hoveddel > bad med WC, servant og dusjhjørne > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje hybeleilighet > kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje hybeleilighet > kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hybeleilighet > bad/vaskerom med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hybeleilighet > bad/vaskerom med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hybeleilighet > bad/vaskerom med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hybeleilighet > bad/vaskerom med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hybeleilighet > bad/vaskerom med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Tatt ut fra Eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg	Garasjen har blitt tilbygget av en tidligere eier. Fremlagt tegning er godkjent i 1989 av Fredrikstad kommune.
2026	Tilbygg	En tidligere lufteveranda i første etasje har blitt bygget inn og tillagt areal, dels på baderommet og dels på et soverom. Eier opplyser om at arbeidene, i følge Fredrikstad kommune, ikke var søknadspliktig. Arbeidene er av den grunn ikke omsøkt.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekket med tilhørende undertak, undertakstekke, sløyfer og lekter ble skiftet i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er i aluminium, og ble skiftet i forbindelse med omleggingen av taktekket i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er av prefabrikkerte W-takstoler, og med rupanel som undertak.
Rupanelen ble lagt ny i forbindelse med omleggingen av taktekket i 2024.

Tilstandsrapport

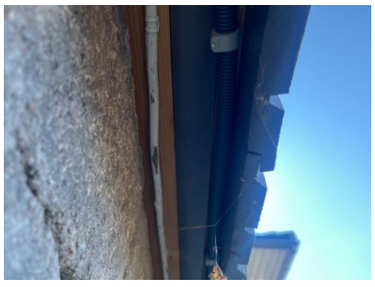


Nytt undertak i 2024.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene i første etasje er oppført av 6" bindingsverk, som i 2025 ble foret ut 2 x 2" i kryss, og nå isolert med til sammen 25 cm mineralull.
Utvendige fasader er kledd med stående trepanel som er beiset/malt. Fasadene i første etasje ble kledd om i 2024.



Yttervegger er foret ut 2 x 2" utvendig, som er krysslagt.

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

I første etasje er det vinduer med en standard fra 2024, med karm og ramme i tre, og med 2-lags energiglass. Karm og ramme er beslått utvendig med aluminium. Til verandaen er det heve/skyvedør.
Det opplyses at alle vinduene i første etasje, bortsett fra ett på kjøkkenet, har sikkerhetsglass, og at de er selvrensende utvendig.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

I underetasjen er det vinduer med en standard fra byggetiden, med karm og ramme i tre, og med 2-lags energiglass.
På soverommet i hybeleiligheten er det opprinnelig et vindu som vender inn i garasjen. Dette vinduet er kledd over med plater innvendig i soverommet, og synlig i garasjen.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Vinduene i underetasjen har en standard fra byggetiden, og har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.

Tilstandsrapport

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren ved hovedinngangen er i malt utførelse, og ble skiftet i forbindelse med omkledningen av huset i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

I underetasjen er det ytterdører i malt utførelse, med en standard fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

• Ytterdørene i underetasjen har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Det finnes bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

• Behovet for eventuelle umiddelbare oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stua i første etasje er det utgang til en veranda beliggende oppe på garasjen i underetasjen.
Gulvet består av et støpt dekke mot garasjen, som er belagt med to lag fliser. Rekkverket er i malte trekonstruksjoner.
Verandaen ble bygget av en tidligere eier, nøyaktig tidspunkt er ikke kjent, og utførelsen på eventuelt underliggende tettesjikt/membran mot garasjen er heller ikke kjent. Dagens krav til høyde på rekkverk ved nybygg er 100 cm.

Vurdering av avvik:

• Utførelse på eventuelt underliggende tettesjikt/membran er ikke kjent. Gulvoverflaten har en noe eldre standard med bruksslitasje. Det er tegn til råteskader i en begrenset del av rekkverket.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det må kunne forventes behov for vedlikehold og oppgraderinger. Tidspunkt og omfang må vurderes av den enkelte.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Råteskade i en del av rekkverket.



Del av uteplassen beliggende oppe på garasjen.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Ved hovedinngangen er det en utvendig trapp av impregnerte materialer, som er malt.
Trappen ble bygget av en tidligere eier.

Vurdering av avvik:

• Utvendig trapp har normal slitasje med hensyn til alder. Det er ikke montert håndlister.

Konsekvens/tiltak
• Behovet for eventuelle umiddelbare oppgraderinger må vurderes av den enkelte. Det bør monteres håndlister på vegg. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid på den enkelte bygningsdel.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

GARASJE
Inn til huset i underetasjen er det oppført en garasje med plass for èn bil og lagerplass.
Det er støpt gulv og himling, og veggene er av Lecablokker som er pusset/kostet innvendig og utvendig. Det er montert leddport med elektrisk portåpner, og det er sidedør på baksiden av garasjen.
Oppe på garasjen er det en veranda, som er beskrevet tidligere.

Vurdering av avvik:
• Garasjen har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til de enkelte bygningsdelers alder. Det finnes riss og mindre sprekker i pusslag, som dels har blitt reparert.
Utførelsen på eventuelt tettesjikt/membran mot overliggende veranda er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Behovet for eventuelle umiddelbare utbedringer eller oppgraderinger må vurderes av den enkelte. Riss og sprekker i grunnmuren bør holdes under oppsikt, med tanke på eventuell utvikling.
På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid på den enkelte bygningsdel.



Garasjen ble tilbygget på slutten av 1980-tallet.

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse

På gulvene er det i hovedsak parkett, laminat og belegg.
Gulvoverflatene har i stor grad blitt oppgradert og fornyet i senere tid.

TG 2 Overflater - gulv - 1

Beskrivelse

På gulvene er det i hovedsak parkett, laminat og belegg.
Gulvoverflatene har i stor grad blitt oppgradert og fornyet i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Deler av gulvoverflatene, hovedsakelig i hybelleiligheten i underetasjen, ble fornyet av en tidligere eier, og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Behovet og omfanget for eventuelle oppgraderinger av gulvoverflatene må vurderes av den enkelte.

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

På veggene er det i stor grad malte panelplater, og malte slette overflater.
Veggoverflatene og himlingene har i stor grad blitt oppgradert og fornyet i senere tid.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger - 1

Beskrivelse

På veggene er det i stor grad malte panelplater, og malte slette overflater.
Veggoverflatene og himlingene har i stor grad blitt oppgradert og fornyet i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Deler av veggoverflatene og himlingene, hovedsakelig i hybelleiligheten i underetasjen, ble fornyet av en tidligere eier, og har bruksslitasje, og er farget med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Behovet og omfanget for eventuelle oppgraderinger av veggoverflatene og himlingene må vurderes av den enkelte.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Mellom etasjene er det tradisjonelt trebjelkelag.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmåling i forbindelse med rapporten.

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det finnes èn loløps elementpipe, som dels er pusset og malt, og dels er kledd inn i etasjene. Sotlukene er plassert i underetasjen, og pipa er helbeslått over tak.
Det er installert peisovn i stua i første etasje.

Vurdering av avvik:
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

Tilstandsrapport



Pipestokken på loftet.



Ildstedet i stua i hovededelen.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I rom under terreng er det dels betong og dels laminat/fliser på gulvet. Veggene er av Lecablokker, som dels er platekledd.
Det ble foretatt søk etter fukt i tilstøtende konstruksjoner i boden i hybelleiligheten, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt. Det ble også foretatt søk etter fukt, i nedkant på de utforede konstruksjonene på vegg i garderobeskap på soverom i underetasjen i hoveddelen. Det ble heller ikke her avdekket unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

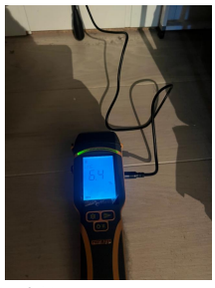
• Utforede vegger i rom under terrengnivå er en risikokonstruksjon med hensyn til fukt og kondens.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonene bør holdes under oppsikt, med tanke på eventuell utvikling av fukt og kondens.



Måleresultat ved søk etter fukt.



Måleresultat ved søk etter fukt.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig i hoveddelen er det en trapp i trekonstruksjoner. Trappen har blitt oppgradert i trinnene i senere tid, og rekkverket på toppen av innvendig trapp er av herdet glass.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

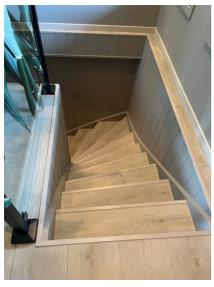
Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Det er ikke montert håndløpere i trappeløpet.

Tilstandsrapport



Innvendig trapp. Det er ikke montert håndløpere.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig i huset er det finèrte dører, hovedsakelig av nyere dato.

TG 2 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Innvendig i huset er det finèrte dører, hovedsakelig av nyere dato.
De innvendige dørene i hybelleiligheten har en eldre standard.

Vurdering av avvik:
• De innvendige dørene i hybelleiligheten har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Behovet for eventuelle oppgraderinger av de innvendige dørene må vurderes av den enkelte.

VÅTROM

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet ble renovert i 2021. Arbeidene er utført av fagarbeidere, og kan dokumenteres.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Arbeidene på vaskerommet er utført av fagarbeidere. Utførelsen på vanntett sjikt på gulvet kan dokumenteres med kvittering.

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det malte pussede overflater, og i himlingen er det malte plater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det belegg med oppbrett langs veggene. Det er lokalt svakt fall rundt sluket. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Som tettesjikt/membran er det synlig belegg med oppbrett langs veggene, og som er klemt i sluket.
Arbeidene kan dokumenteres.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

I gulvet er det plastsluk. Sluket er plassert under skapinnredningen, og ble opplyst skiftet i forbindelse med oppussingen av vaskerommet i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



Sluket i gulvet på vaskerommet.



Overgang ved terskel til dør på vaskerommet.

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

På vaskerommet er det vaskekum og opplegg for vaskemaskin, og en skapinnredning med slette fronter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har elektrisk vifte i ytterveggen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Veggene på vaskerommet er oppført av Lecablokker. Det er foretatt søk etter fukt på normalt utsatte plasser, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

Generell

Beskrivelse

Baderommet i underetasjen i hoveddelen ble pusset opp av en tidligere eier ca. 2010. Arbeidene kan ikke dokumenteres, og deler av arbeidene fremstår med en ikke fagmessig utførelse.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det finnes ingen dokumentasjon på arbeidene med baderommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det fliser, og i himlingen er det malt glassfiberstrie.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Veggoverflatene har bruksslitasje, og himlingen er farget med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Behovet for eventuelle umiddelbare oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

På gulvet er det fliser. Det er svakt lokalt fall til sluket inne i dusjhjønet. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt.
Terskelen til dusjnisjen er høyere enn terskelen til døren til baderommet. Det er ikke sluk i gulvet på utsiden av dusjhjørnet.

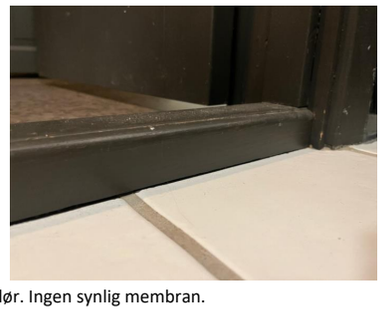
Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- 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 befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er sprekker i flere av flisene på gulvet på baderommet.

Konsekvens/tiltak
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Den enkelte må selv vurdere behovet og omfanget for utbedringer.


Det er sprekker i flere fliser på gulvet.


Overgang inn til dusjhjørne er høyere enn membran ved terskel til dør.


Terskel ved dør. Ingen synlig membran.

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Utførelsen på eventuell membran/tettesjikt er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke kjent om det finnes noen form for tettesjikt/membran på dette baderommet.

Konsekvens/tiltak
- Den enkelte må selv vurdere behovet for eventuelle tiltak med hensyn til usikkerheten rundt tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TG 3 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Sluket har en standard fra byggetiden. Slukrist er plassert ut av senter i forhold til sluket.
Det er synlig plast rundt sluket. Dette vurderes til å være fuktsperren mot grunnen, under det støpte gulvet, og er ikke en del av fuktsikringen til selve baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
- Det må forventes at sluket har oppnådd halvparten av forventet normal levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger. Sluket bør rengjøres regelmessig.

Forholdet med manglende tettesjikt ned i sluket, kan indikere manglende tettesjikt/membran på også øvrige deler av gulvet. Ved oppussing av baderommet må det etableres og dokumenteres tettesjikt/membran.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet i underetasjen i hoveddelen er utstyrt med WC, servant og dusjhjørne.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Sanitærutstyret har i hovedsak en standard fra ca. 2010, og har normal slitasje med hensyn til alder. Det må kunne forventes at halvparten av forventet normal levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Behovet og omfanget for eventuelle umiddelbare oppgraderinger av sanitærutstyret må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har elektrisk vifte i ytterveggen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsonene er dels plasser på yttervegg og dels på vegger av murverk. Av den grunn ble det ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking. Det ble foretatt søk etter fukt på normalt utsatte plasser, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Dusjhjørner med vannbelastning direkte på gulv og vegger er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktinntrengning til bakenforliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

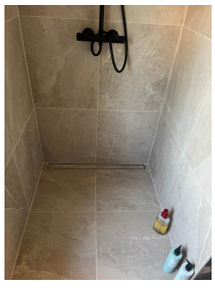
1. ETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT, BADEKAR OG DUSJNISJE.

Generell

Beskrivelse

Baderommet i første etasje har nylig blitt ferdigstilt. Arbeidene er utført av fagarbeidere, og kan dokumenteres med bilder og fakturaer på utførte arbeider.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Dusjnisjen på baderommet i hoveddelen i første etasje.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT, BADEKAR OG DUSJNISJE.

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Arbeidene med baderommet i første etasje kan dokumenteres.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT, BADEKAR OG DUSJNISJE.

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det fliser, og i himlingen er det malte overflater.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT, BADEKAR OG DUSJNISJE.

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det fliser, og det er elektriske varmekabler i gulvet.
Det er fall i gulvet, dels mot sluk under badekaret, og dels mot slukrenne i dusjnisjen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT, BADEKAR OG DUSJNISJE.

TG 0 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Som tettesjikt er det benyttet påstrykningsmembran på både gulv og vegger.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT, BADEKAR OG DUSJNISJE.

TG 0 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

I gulvet under badekaret er det sluk av plast, og i dusjnisjen er det slukrenne ved vegg.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Sluket under badekaret.



Synlig membran ved terskel, før belistning.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT, BADEKAR OG DUSJNISJE.

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt WC, servant, badekar og dusjnisje, og en skapinnredning med folierte fronter.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT, BADEKAR OG DUSJNISJE.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med elektrisk avtrekksvifte.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD MED WC, SERVANT, BADEKAR OG DUSJNISJE.

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er nytt, og har ikke vært i bruk.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

Baderommet er nytt, og har ikke vært i bruk. Av den grunn har det ikke blitt foretatt fuktmålinger ved hulltaking.

UNDERETASJE HYBELEILIGHET > BAD/VASKEROM MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderommet i hybelleiligheten i underetasjen har generelt en eldre standard, og kan ha en standard fra byggetiden. Det finnes ingen dokumentasjon på

arbeidene med underliggende fuktsikring etc.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Del av baderommet i hybelleiligheten i underetasjen.

UNDERETASJE HYBELEILIGHET > BAD/VASKEROM MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det finnes ingen dokumentasjon på arbeidene som er utført på dette baderommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

UNDERETASJE HYBELEILIGHET > BAD/VASKEROM MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det fliser på vegger av Leca. I himlingene er det malt glassfiberstrie.
Det er to forskjellige typer fliser på veggoverflatene. Dette kan tyde på at det tidligere har blitt foretatt oppgraderinger på deler av veggoverflatene. Årsaken til oppdateringene er ikke kjent, og det finnes ingen dokumentasjon på tidspunkt og omfang for eventuelle oppgraderinger.

Vurdering av avvik:
• Veggoverflatene har bruksslitasje. Deler av arbeidene fremstår med en enkel utførelse.
Himlingen er farget med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Den enkelte må selv vurdere behovet for eventuelle umiddelbare oppgraderinger. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid på den enkelte bygningsdel.

UNDERETASJE HYBELEILIGHET > BAD/VASKEROM MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det fliser. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er to sluk i gulvet, ett under dusjkabinettet og ett ved vaskekummen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Gulvoverflaten har bruksslitasje, og det finnes fliser med sprekker. Deler av arbeidene fremstår med en enkel utførelse.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Den enkelte må selv vurdere behovet for eventuelle umiddelbare tiltak. På sikt må det kunne forventes behov for vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.



Overgang ved terskel.



Det er sprekker i fliser på gulvet.

UNDERETASJE HYBELEILIGHET > BAD/VASKEROM MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

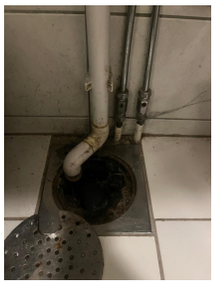
Det finnes ingen dokumentasjon på eventuelt underliggende tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen synlige tegn på at rommet har noen form for tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

• Det må forventes at det ikke finnes noen form for tettesjikt/membran ved oppussing av dette baderommet.
Sluk bør rengjøres regelmessig.



Sluket ved vaskekummen.



Sluket ved vaskekummen.

UNDERETASJE HYBELEILIGHET > BAD/VASKEROM MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

TG 3 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

I gulvet er det sluk med en standard fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Kostnaden for utbedringen er tatt med i punktet generelt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE HYBELEILIGHET > BAD/VASKEROM MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

På baderommet i hybelleliligheten i underetasjen er det WC, servant, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, vaskekum, og en skapinnredning. Utstyret har dels en standard fra byggetiden, og har dels blitt fornyet over tid.

Vurdering av avvik:
• Skapinnredningen og sanitærutstyret har dels en eldre standard med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Behovet for eventuelle umiddelbare oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.

UNDERETASJE HYBELEILIGHET > BAD/VASKEROM MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte, hvor luften ledes til garasjen på utsiden av rommet. Det finnes også ventil med naturlig avtrekk.

UNDERETASJE HYBELEILIGHET > BAD/VASKEROM MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Våtsonene på dette baderommet ligger på vegger oppført av Lecablokker. To av veggene er også yttervegger. Det er foretatt søk etter fukt på normalt utsatte plasser i tilstøtende konstruksjoner, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE HOVEDDEL > ÅPEN KJØKKENLØSNING OG SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

I hoveddelen er det en ny kjøkkeninnredning med slette fronter, og med benkeplater av polert granitt. Det er integrert koketopp, stekeovn, kombi steke-mikroovn, oppvaskmaskin, vinskap og to kjøl- og fryseskap.
Innredningen ble satt inn i 2025, og er fra Norema. Hvitevarene er av merket AEG.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE HOVEDDEL > ÅPEN KJØKKENLØSNING OG SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er integrert ventilator i koketoppen, og det er avtrekk ut.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

UNDERETASJE HYBELEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

På kjøkkenet i hybelleiligheten i underetasjen er det en innredning med slette fronter og med laminerte benkeplater.
Kjøkkeninnredningen har blitt satt inn av en tidligere eier.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen har en noe eldre standard med bruksslitasje. Det finnes fuktskader i deler av skrog og fronter.

Konsekvens/tiltak
• Behovet og omfanget for eventuelle umiddelbare oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.

UNDERETASJE HYBELEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Over komfyren er det ventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Ventilatoren har en eldre standard med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• På sikt må det kunne forventes behov for vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendig i huset er det dels vannledninger av kobber, med en standard fra byggetiden, og dels vannledninger av plast(rør-i-rør), som har blitt lagt opp nytt i forbindelse med oppussing av kjøkken og baderom i første etasje/hoveddelen.
Vannmåler og stoppekran er plassert i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

I forbindelse med oppussing av kjøkken og bad i hovedetasjen i 2025/2026 ble det lagt nye vannledninger av plast(rør-i-rør).

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig i huset er det avløpsrør av plast/PVC. Avløpsrørene har dels en standard fra byggetiden, og har dels blitt skiftet ut og lagt nye i forbindelse med oppussing og av kjøkken og bad i hoveddelen i første etasje, i 2025/2026.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Huset er i hovedsak naturlig ventilert. Det er mekanisk avtrekk fra våtrommene.

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

Beskrivelse

Det er vannbåren varme i store deler av gulvene. Til oppvarming benyttes det en luft til vann varmepumpe, som ble installert av en tidligere eier i 2017.
Deler av røropplegget og utstyret i det tekniske rommet, tilhørende systemet til vannbåren varme ble oppgradert i 2021.
Selve rørsløyfene i gulvene har i hovedsak en standard fra byggetiden.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

I det tekniske rommet i hoveddelen er det installert en kombibereder for forbruksvann og for oppvarming/maganisering av vann til oppvarming.
Berederen har blitt oppgradert av en tidligere eier, i forbindelse med installeringen av varmepumpen i 2017.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er vannbåren varme i store deler av gulvene, i begge etasjene. Rørsløyfene har i hovedsak en standard fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

• Det må kunne forventes at røropplegget som har en standard fra byggetiden har oppnådd halvparten av forventet normal levetid. Røropplegget ligger skjult, og ansettelsen av tilstandsgraden er basert på alder og forventet normal levetid.

Konsekvens/tiltak

• Røropplegget bør holdes under oppsikt, og på sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

I forbindelse med oppussingsarbeidene som har blitt utført siden overtagelsen i 2021, har det blitt foretatt betydelige oppgraderinger av deler av det elektriske anlegget i huset. Alle arbeidene har blitt utført på det elektriske anlegget har blitt utført av innleide fagarbeidere.
Øvrige deler av det elektriske anlegget har dels en standard fra byggetiden, og dels en standard fra tiden for eventuelle oppgraderinger utført av en tidligere eier.
I hoveddelen er det tre-fas hovedsikringer, overspenningsvern og 25 stk. kurser med jordfeilautomater.
Det er separat elektrisk anlegg for hybelleiligheten. I hybelleiligheten er det 2 x 25 A hovedsikringer og 4 stk. skrusikringer.
Det er installert lader for elbil.

Vurdering av avvik:

• Eventuelle arbeider utført på det elektriske anlegget i regi av tidligere eier, er ikke dokumentert med samsvarserklæringer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det er samsvarserklæringer på arbeidene som er utført på det elektriske anlegget etter overtakelsen i 2021. Samsvarserklæringene ligger lagret i Boligmappa, for eiendommen.



Sikringsskapet i hoveddelen.



Kursfortegnelse til hybelleiligheten.



Sikringsskapet til hybelleiligheten.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er installert brannvarslere i begge boenhetene, og det finnes brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av oppfylte faste masser på fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringssystemmet har en standard fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Det ble foretatt søk etter fukt i normalt utsatte deler av utforede konstruksjoner i rom under terreng, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i pusset Leca fundamenter med støpt såle. Deler av grunnmuren er forblendet utvendig med belegningsstein.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt huset er dels flatt arrondert, og dels skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Rundt deler av huset er terrenget tilnærmet flatt arrondert, med muligheter for vannansamlinger inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Anbefalt og forskriftsmessig krav til fall i terreng ut fra grunnmur er minimum 1:50 (2 cm fall per meter) i en avstand på minst 3 meter ut fra ytterveggen.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger har en standard fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.
- På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold av både vann- og avløpsledningene, med hensyn til alder og forventet normal levetid.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

I følge Fredrikstad kommune finnes det en oljetank i glassfiber på ca. 3.000 liter, som ligger nedgravd i terrenget. Det fremkommer av opplysninger fra Fredrikstad kommune at oljetanken skal være tømt for parafin, rengjort og fylt med rene masser.
På bakgrunn av disse opplysningene legges det til grunn av dokumentasjon på sanering er innsendt til Fredrikstad kommune.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

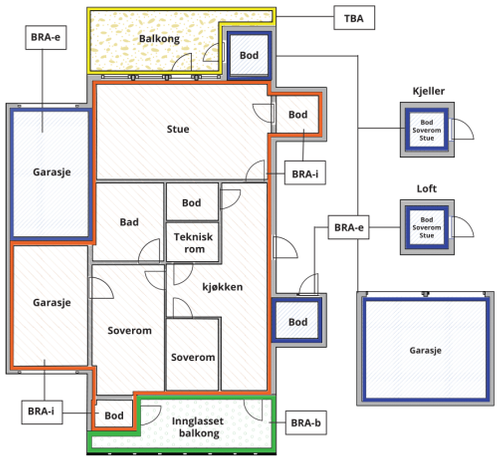
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje hoveddel	54			54	
1. etasje hoveddel	130			130	40
Underetasje hybeleilighet	53			53	
Underetasje garasje		40		40	
SUM	**237**	**40**			**40**
SUM BRA	**277**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje hoveddel	Trappegang, soverom, vaskerom, bad med wc, servant og dusjhjørne, teknisk rom, bod.		
1. etasje hoveddel	Hall m/trapp til underetasjen, stue, åpen kjøkkenløsning og spiseplass, to stk soverom, bad med wc, servant, badekar og dusjnisje.		
Underetasje hybeleilighet	Vindfang, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom med wc, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin, bod.		
Underetasje garasje		Garasje med plass for èn bil og lagerplass.	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Åpent areal (TBA) utgjør arealet på uteplassene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det finnes avvik i forhold til de fremlagte tegningene. Det er dels avvik i forhold til rominndeling i underetasjen, og lufteverandaen i første etasje er kledd inn og tillagt soverom og bad.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført betydelige arbeider på huset både utvendig og innvendig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.7.2026	Pål-Henning Degnes	Takstingeniør
	Monica Elvegaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	213	180		0	768.9 m²	Tomtearealet er tatt ut fra Eiendomsverdi.	Festet

Adresse

Hjulmakerveien 10

Hjemmelshaver

Monica Elvegaard har hjemmel til festeretten.
Fredrikstad Kommune har hjemmel til grunnen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Krabberødfeltet ved Ambjørnrød i Fredrikstad kommune. Området består i hovedsak av boligbebyggelse beliggende i nær tilknytning til Fredrikstadmarka. Det er gangavstand til barneskole, barnehager og idrettsanlegg, og det er også kort vei til Kvernhuset ungdomskole. Avstanden til Fredrikstad sentrum er ca. 5 km.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Tomten er regulert.

Om tomten

Tomten er noe skrående, og er opparbeidet med grøntarealer som gressplen, hekkbeplantning, prydbusker og blomsterbed. Gårdsplassen er belagt med belegningsstein, og innkjørsel til garasjen er asfaltert.
Tomten er festet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.07.2026		Gjennomgått	9	Nei
Tegninger	26.09.1986	Ved nybygg.	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	20.02.1989	Tilbygg garasje.	Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Finnes ikke i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei
Festekontrakt	16.10.1986		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Hjulmakerveien 10, 1615 FREDRIKSTAD

26 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hjulmakerveien 10	Hjulmakerveien 10	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

feb 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Ja, side jeg kjøpte i 2021 og til dd

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Elvegaard, Monica

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sluk på bad under etg, sluk på bad hoved etg, og sluk på vaskerom har ikke vært tilfredsstillende. Dette er utbedret nå, med unntak av bad i under etg.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ble lagt sveiset belegg av fagmann, og bygget vaskerom av rørlegger.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arne Johnsen rør

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2026

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bad med avrettings masse og membran.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mrs Flis Consult

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Tak, vindu og vegg.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nomme as

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

innredning, isolering, vegg, vindu

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke navn

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Kjøkken, loft, stue, div.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Enøk Elektroinstallasjon as

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bad, kjøkken, div

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektrikkergruppen as

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2025

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utelys, div

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektriker Kahn

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vaskerom og utbedring av varmeanlegget/vannboren varme (oppgraderte anlegget med kobberør)

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arne Johnsen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2026

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bad hoved etg.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arne Johnsen

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Oppgradering fra plast til kobber rør og generell oppgradering av varmeanlegget.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arne Johnsen

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noen gulv fliser har sprekk i badet underetg.
Det var slik når jeg kjøpte i 2021 og er uforandret.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Rev gammel peis, og satt inn ny.
Arb.utført av fagmann murermester Stokvold, og er dokumentert.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2025

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Innvendig veranda ble inkludert i soverom og bad. Brukt faglært snekker, flislegger, elektriker, maler og rørlegger. (som nevnt tidligere)

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektromontøren as

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

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

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er ikke utført oppgradering på veranda og garasje. Det er råte i to av stolpene på veranda rekkverket, og garasjen har sprekker. Tror ikke den er satt opp av fagfolk.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 81532449

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-213/180/0

Bruksnavn		Beregnet areal	768.9
Etablert dato	27.08.1986	Historisk oppgitt areal	764.0
Oppdatert dato	16.12.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	H - Hjemmelshaver		Postboks 1405	1/1
MONICA ELVEGAARD		F - Fester	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	20.02.2014	20.02.2014		
AF - Annen forretningstype	20.02.2014	20.02.2014		
AF - Annen forretningstype	20.02.2014	20.02.2014		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	27.08.1986			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		768.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6251285	0	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	TB - Tatt i bruk

Bygning 6251285: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	272.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	272.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	09.10.1986	09.10.1986
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1986	18.12.1986
TB - Tatt i bruk	01.12.1987	01.12.1987

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	214.0	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	57.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	1	151.0	0.0	151.0	0.0
H01	1	121.0	0.0	121.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6251285-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	0	41.0	0.0	41.0	0.0	0.0	0.0

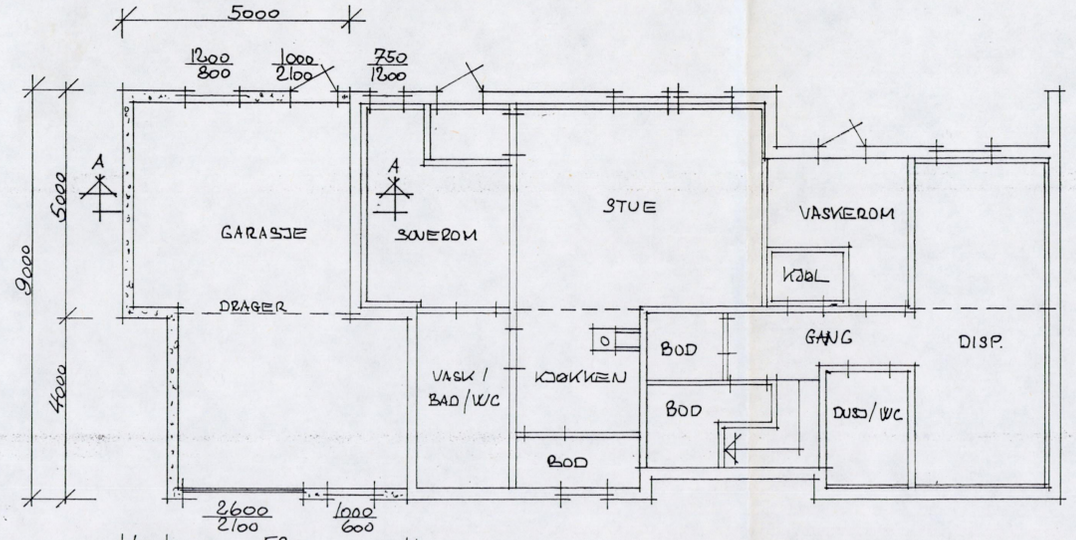
Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	08.03.1989	08.03.1989
IG - Igangsettingstillatelse	12.01.1990	12.01.1990
TB - Tatt i bruk	28.02.1990	28.02.1990

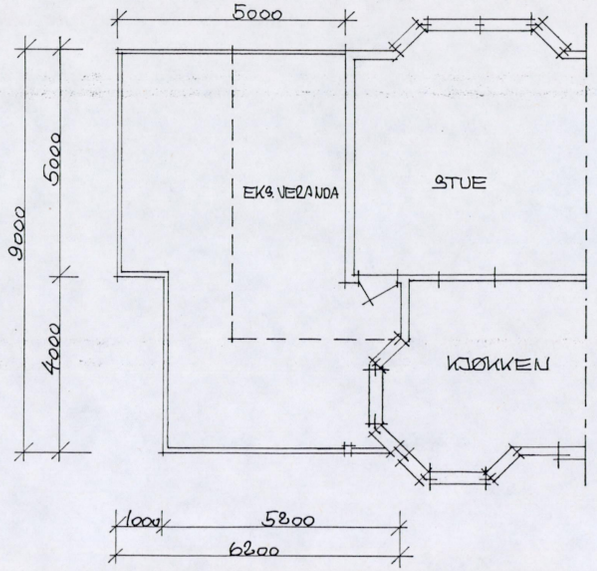
Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Hjulmakerveien	10		1615 FREDRIKSTAD

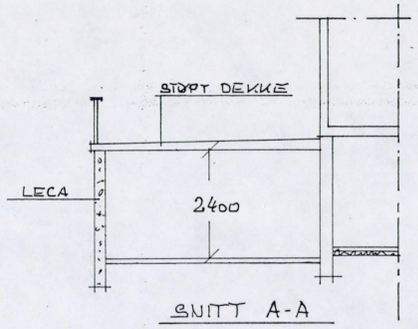
MESTERHUS
3010 ÷
BYGGHERRE: LASSE HOLBERG
ADRESSE: SANDÅKVEIEN 20, FREDRIKSTAD.
Sak:
KORR 3 23.09.86.
DATO 2 15.10.85
MÅL 1:100
AG
ANMERKN
BRA : 173 m² + 58 m²
BA : 147 m² + 58 m²
BTA : 126 m²
EKSIST. TERRENG
PLANERT
Godkjent m/torbehold etter tilmakt kl. bygn.sjefen i Fredrikstad, kl. brev av
F.B.V. Jnr. 1504
HOVEDMÅL
MOT NORD
MOT SYD
MOT VEST
FASADE MOT ØST
SNITT



U. ETG.



1. ETG.



SNITT A-A

29/2-89
F.B.N.
Inr. 207

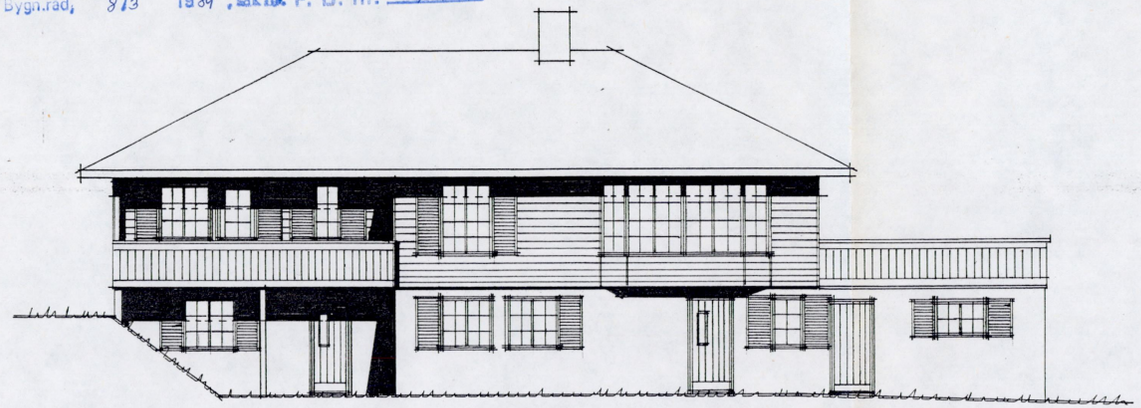
Godkjent med forbehold, kfr. vedtak.
Fr.stad Bygn.råd, 8/3 1989, sak nr.

F. B. nr. 143/89

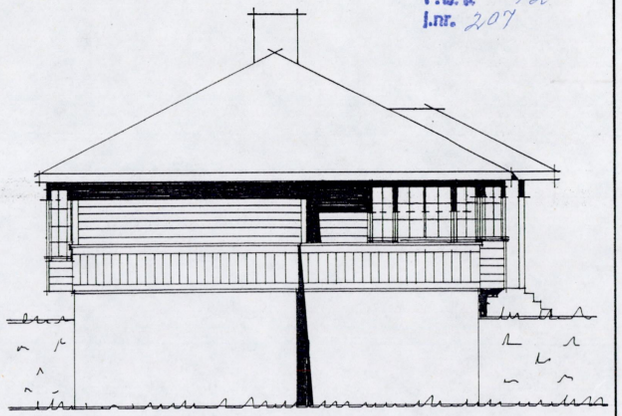
BYGGHERRE	LASSE HOLBERG	GARASJE SOM TILBYGG – UTV. AV VERANDA
BYGGEPLASS	HJULMAKERVEIEN 10	PLAN – SNITT
	TEGN.	Jan Helge
	MÅL	1:100
	DATO	16.02.89
		1.

Godkjent med forbehold, kfr. vedtak.
Fr.stad Bygn.råd, 8/3 1989, sak nr. F. B. nr. 143/89

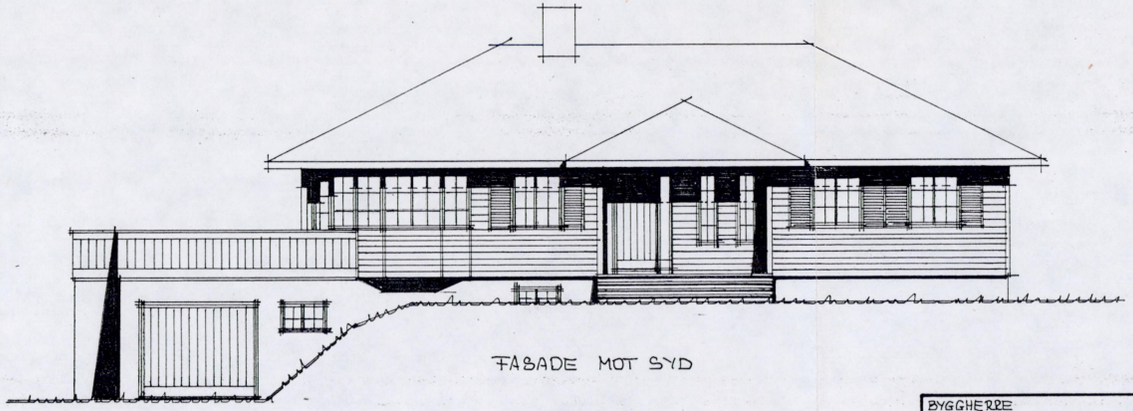
F.B.V. 20/2-89
J.nr. 207



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

BYGGHERRE: LASSE HOLBERG	GARASJE SOM TILBYGG - UTV. AV VERANDA		
BYGGEPLASS: HJULMAKERVEIEN 10	FASADER		
	TEGN.	Jan Hol	2.
	MÅL	1 : 100	
	DATO	16.02.89	

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

FERDIGMELDING/–BESIKTIGELSE

Denne blankett (Del A - ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

Til teknisk etat i (Kommunens navn): Fr.stad

Byggeplass (Adresse)	Matr. nr.	G. nr.	B. nr.	Parsell nr.
Hjulmakerv. 10		213	180	

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
Lasse Holberg	Sandbeldv. 20	

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner

i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av

Dato

....., ferdigstillet og etterkontrollert og klar for

kommunens besiktigelse.

Mont. vannmåler;
3/4" SPX horisontal
Vannmåler nr: 9241721

Sted Fr.stad Dato 4/11-87

Autorisert rørlegger

H HANSEN EFTF.

Signatur

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse foretatt

Dato 16.2.88

De utførte installasjoner

☐ Godkjennes på følgende betingelser m.v. :

☐ Godkjennes *ikke* av følgende grunner m.v. :

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted Fredrikstad Dato 17.2.88

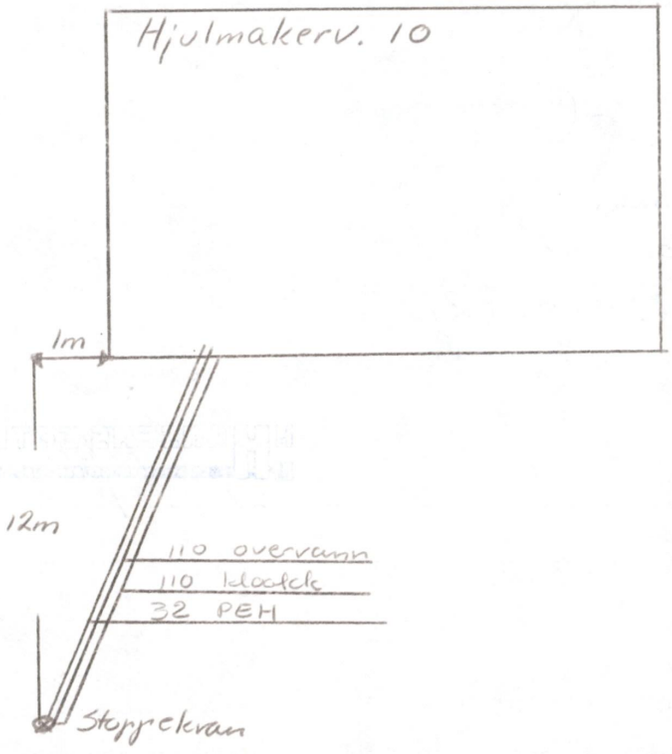
Per Nilsen

Signatur

NB! Dette skjema utfylles og sendes i 2 eksemplarer.

E.B.A/S - OTTA

K-blankett 54.15 (formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo.


Hjulmakerv. 10
1m
12m
110 overvann
110 kloakvk
32 PEH
Støypt ekvan

FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

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

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

Med hilsen Geomatikk

Sak nr.: 123

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR AMBJØRNRØD - KRABBERØD NORD, FREDRIKSTAD KOMMUNE:

Fellesbestemmelser.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2. Bebyggelsen skal føres opp med etasjetall som vist på planen.

§ 3. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.

Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4. Forhage og mellomrom mellom frittliggende bygninger skal opparbeides på en tiltalende måte.

§ 5. Gjerder og skjermvegger som avgrensning av de private hager gis det prinsipielt adgang til dersom disse ikke er til vesentlig ulempe for naboer. Slike skjermvegger må sees på under ett for hver gruppe og skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

§ 7. Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer parkeringsplasser, lekeplass, tørkestativ, søppelspann m.v.

§ 8. Dersom boligene i feltene skal ha utvendige antenner for radio og fjernsyn, skal disse utformes som fellesanlegg som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fredrikstad kommune.

Spesialbestemmelser.

§ 10. Feltene J, K, L, M, N, 0 og V.

A. I feltene kan oppføres kjedehus, tomannsboliger og eneboliger. Der terrenget, etter bygningsrådets skjønn, ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

B. Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette. Garasjene skal være tilpasset boligene med hensyn til materialvalg, form og farge.

Norm: 1,5 bilplass pr. bolig i gruppe med felles p-anlegg, 2 bilplasser pr. frittliggende bolig.

C. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

D. Feltene skal ha følgende antall boliger:

J - 20 stk.
K - 41 stk.
L - 16 stk.
M - 20 stk.
N -12 stk.
0 - 26 stk.
V - 28 stk.

§ 11. Feltene P, R og S.

A. I feltene kan oppføres frittliggende bolighus.

Sokkeletasjen kan, hvis 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. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil.

Garasjene skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

C. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

D. Feltene skal ha følgende antall boliger:

P - 14 stk.
R - 36 stk.
S - 1 stk.

I tillegg gis det adgang til å bygge 1 stk. bolig på hver tomt av normal størrelse.

E. Eksisterende daglivareforretning tillates å fortsette sin virksomhet

§ 12. Feltene T og U.

A. I feltene kan oppføres terrasserte blokker i inntil 2 etasjer med leiligheter også i 1. underetasje.

B. Garasjer og gjesteparkering for leilighetene i blokkene skal innpasses i en kjelleretasje under blokkene.

Norm: 1,5 bilplass pr. familieleilighet.
1 bilplass pr. småleilighet.

C. Feltene skal ha følgende antall leiligheter:

36 småleiligheter.
72 familieleiligheter.

Stadfestet: 12. Juli 1979.
Fylkesmannen i Østfold.

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hjulmakerveien 10, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/180/0/0

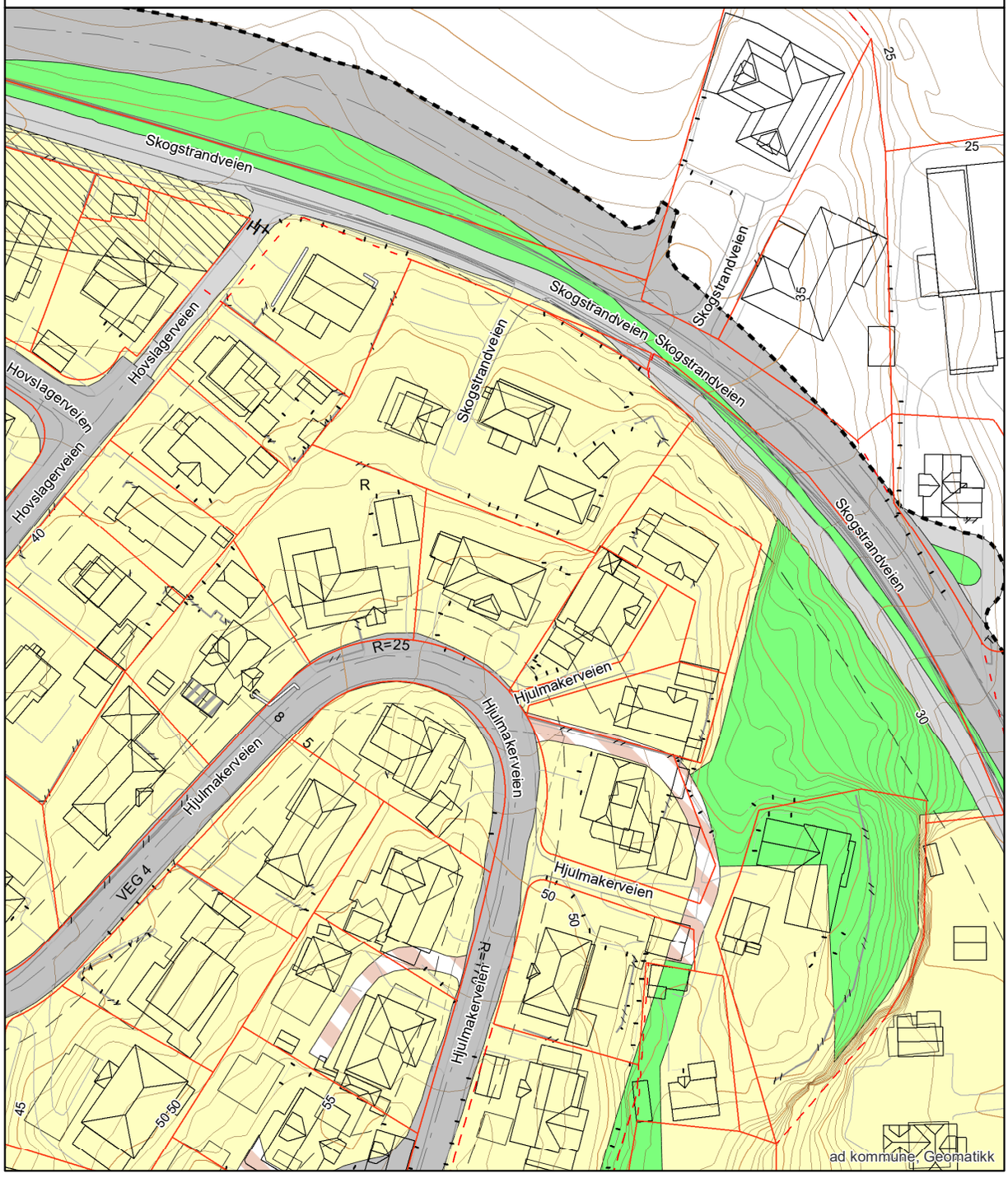
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-24

N

Planident: 123
Ikrafttredelsesdato: 12.7.1979
Plannavn: Ambjørnrød/Krabberød nord

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

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hjulmakerveien 10, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/180/0/0

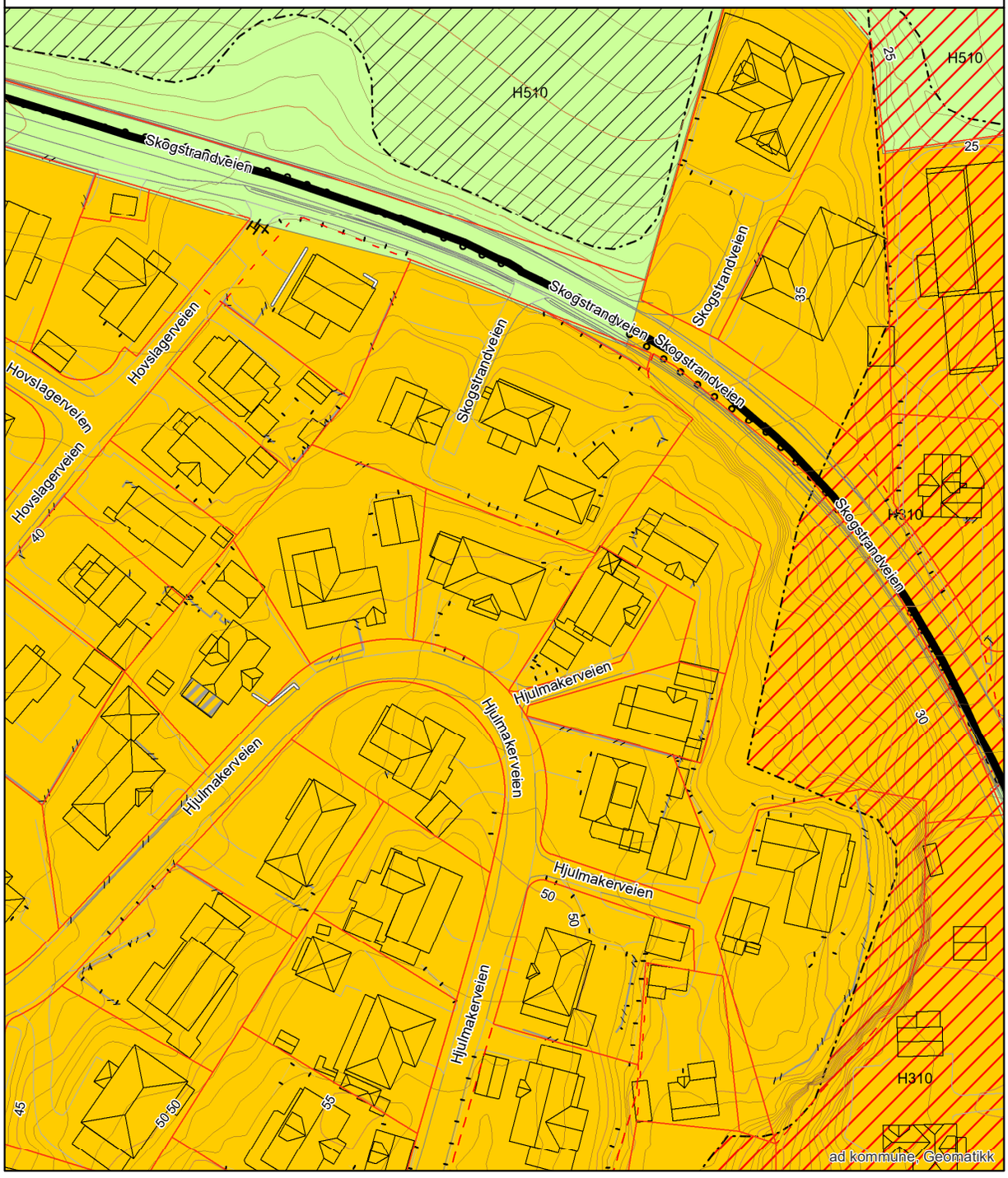
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-24

N

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

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

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



Grunnkart

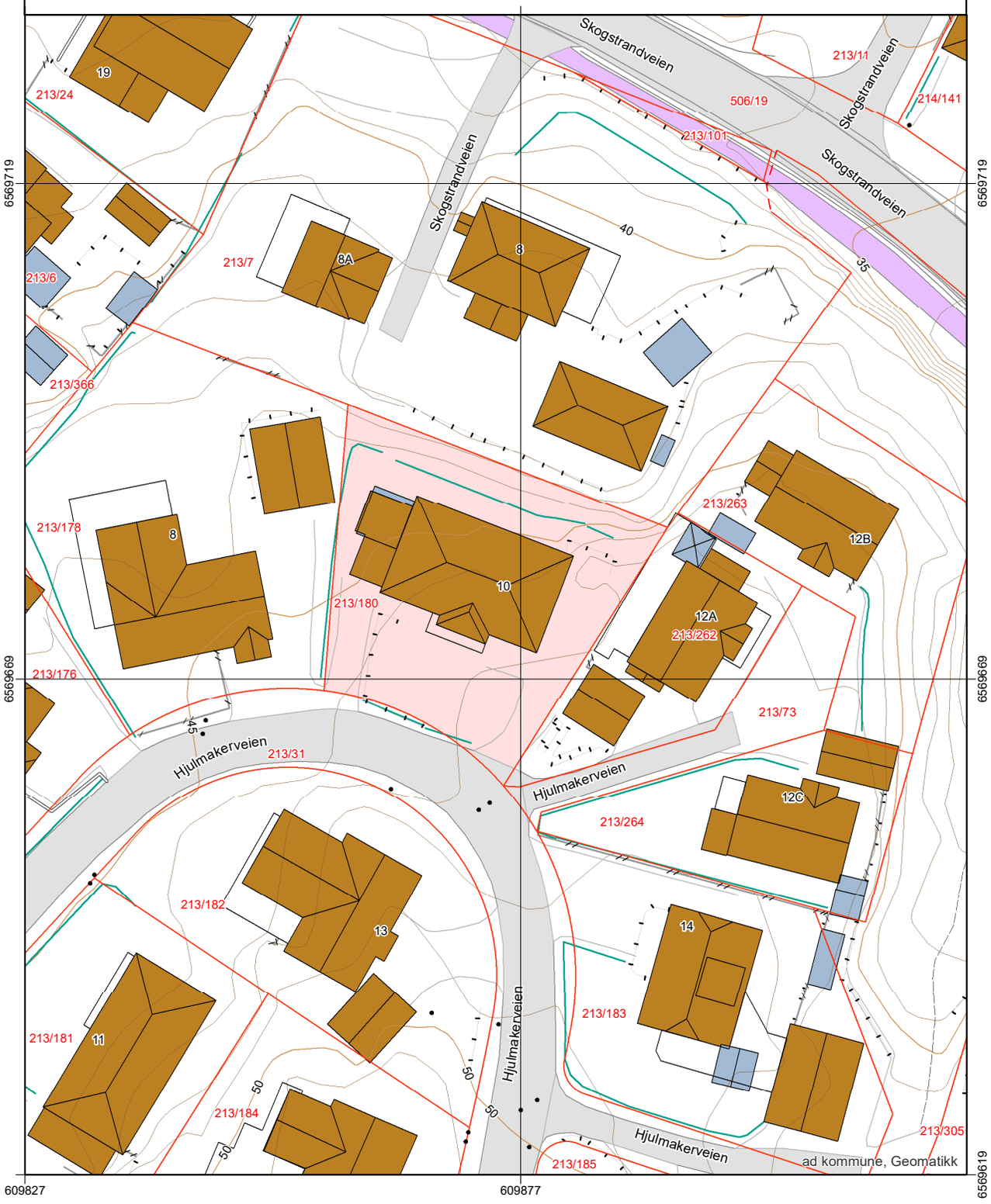
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hjulmakerveien 10, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/180/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-06-24

N

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hjulmakerveien 10, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/180/0/0

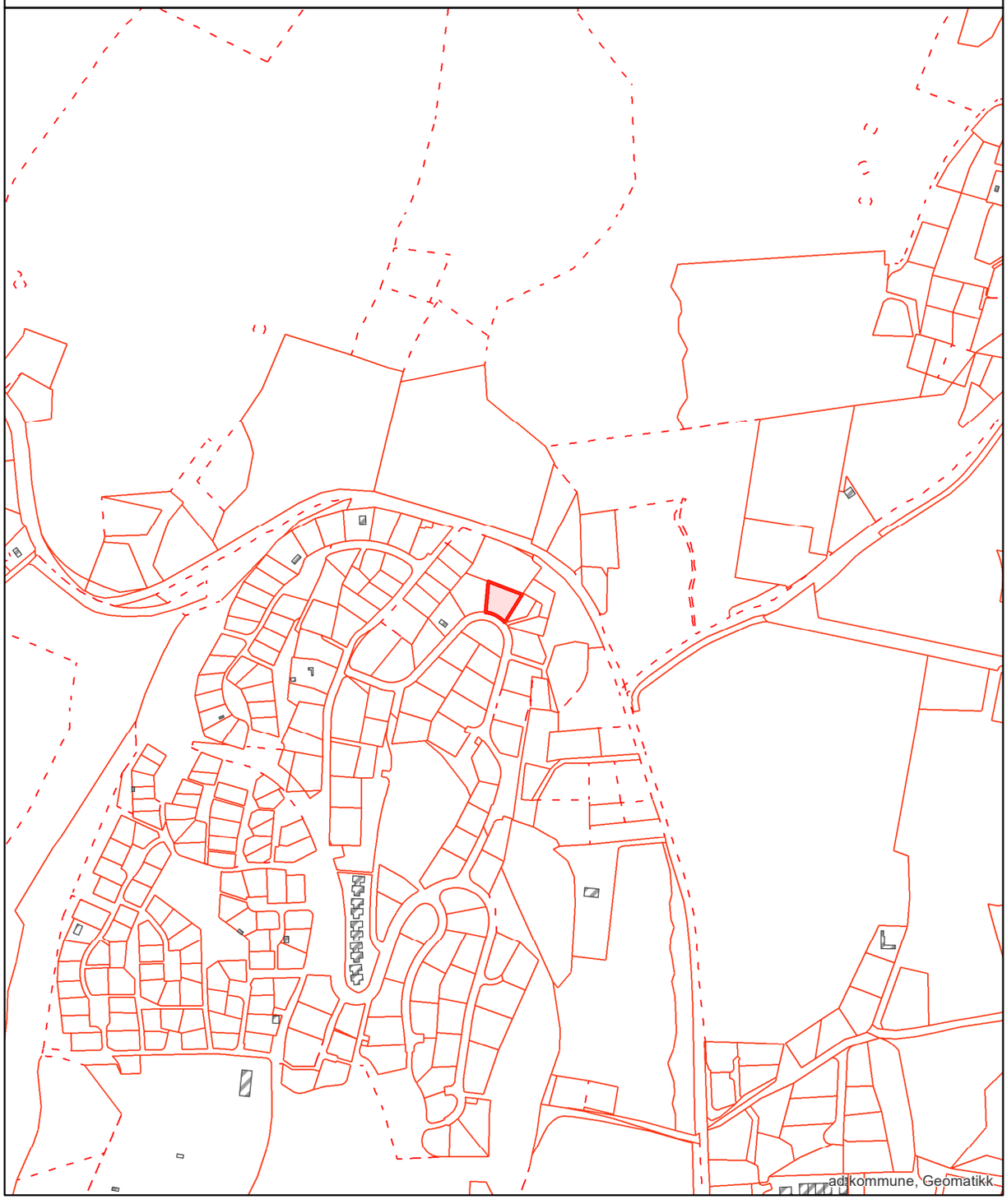
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-06-24

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Grunnkart

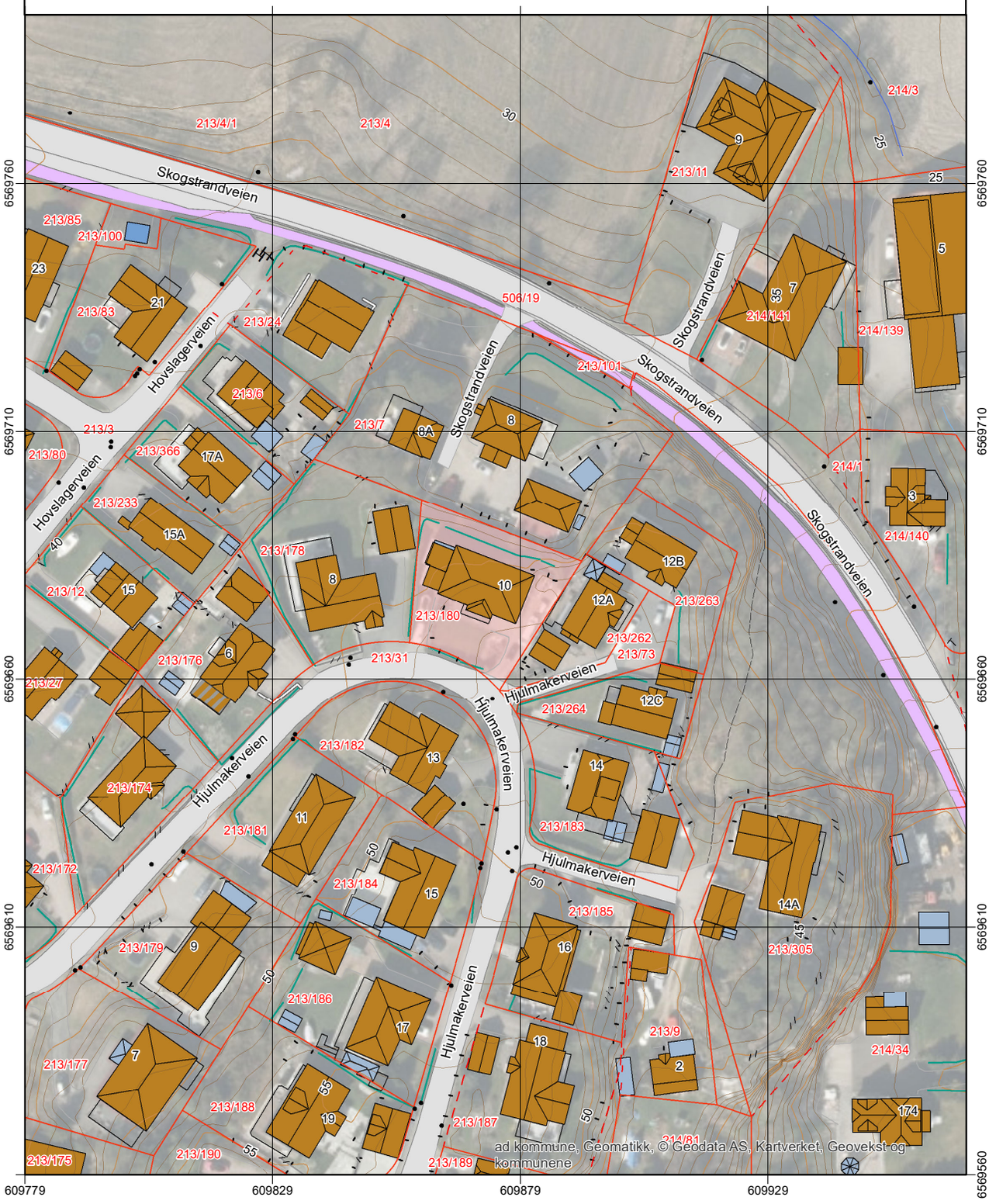
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hjulmakerveien 10, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/180/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-24

N

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



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

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

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

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

b) Infrastruktursone
- H410 — Krav vedrørende infrastruktur

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

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

e) Gjennomføringsone
- H810 — Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Navn	SOSI-kode	Symbol	Polygonlinje Geo	Polygonlinje SOSI	Polygonlinje UTM
Bebyggelse og anlegg	1000				
Boligbebyggelse	1100		3700100	273.000.01	5.20.100.01
Fritidsbebyggelse	1110		3700101	273.000.01	5.2.000.01
Kombinasjoner av boligbygning og fritidsbebyggelse	1111		3700102	273.000.01	5.2.001
Kombinasjoner av bolig og annen bebyggelse	1112		3700103	273.000.01	5.2.002
Kombinasjoner av fritidsbebyggelse og annen bebyggelse	1113				
Kombinasjon av bolig, fritidsbebyggelse og annen bebyggelse	1114				
Fritidsbebyggelse, konsentrert	1120		3700104	273.000.10	5.2.0.100
Fritidsbebyggelse, spredt	1121		3700105	273.000.11	5.2.0.101
Fritidsbebyggelse, uteområde	1122		3700106	273.000.12	5.2.0.102
Fritidsbebyggelse, campingplass	1123				
Hytteområde	1124				
Næringsbebyggelse	1130	Næringsområde	3700001	273.000.01	5.20.100.01
Kontorvirksomhet	1131	Kontorvirksomhet	3700002	273.000.02	5.20.100.02
Forretninger	1132	Forretninger	3700003	273.000.03	5.20.100.03
Kjøpesenter	1133	Kjøpesenter	3700004	273.000.04	5.20.100.04
Bensinstasjon	1134	Bensinstasjon	3700005	273.000.05	5.20.100.05
Parkering, bil- og trafikkanlegg	1135	Parkeringsområde	3700006	273.000.06	5.20.100.06
Hotell	1136	Hotell	3700007	273.000.07	5.20.100.07
Overnattingsbygninger	1137	Overnattingsbygninger	3700008	273.000.08	5.20.100.08
Kultur	1140	Kulturområde	3700009	273.000.09	5.20.100.09
Kulturminne	1141	Kulturminne	3700010	273.000.10	5.20.100.10
Kulturmiljø	1142	Kulturmiljø	3700011	273.000.11	5.20.100.11
Kirke	1143	Kirke	3700012	273.000.12	5.20.100.12
Gravplass	1144	Gravplass	3700013	273.000.13	5.20.100.13
Undervisning	1150	Undervisningsområde	3700014	273.000.14	5.20.100.14
Barnehage	1151	Barnehage	3700015	273.000.15	5.20.100.15
Grunnskole	1152	Grunnskole	3700016	273.000.16	5.20.100.16
Videregående skole	1153	Videregående skole	3700017	273.000.17	5.20.100.17
Høyskole/universitet	1154	Høyskole/universitet	3700018	273.000.18	5.20.100.18
Forskningsvirksomhet	1155	Forskningsvirksomhet	3700019	273.000.19	5.20.100.19
Fagskole	1156	Fagskole	3700020	273.000.20	5.20.100.20
Idrettsanlegg	1160	Idrettsanlegg	3700021	273.000.21	5.20.100.21
Idrettshall	1161	Idrettshall	3700022	273.000.22	5.20.100.22
Ridesenter	1162	Ridesenter	3700023	273.000.23	5.20.100.23
Golfbane	1163	Golfbane	3700024	273.000.24	5.20.100.24
Skiheis/skitrekk	1164	Skiheis/skitrekk	3700025	273.000.25	5.20.100.25
Skianlegg	1165	Skianlegg	3700026	273.000.26	5.20.100.26
Skytebane	1166	Skytebane	3700027	273.000.27	5.20.100.27
Motorsportbane	1167	Motorsportbane	3700028	273.000.28	5.20.100.28
Andre idrettsanlegg	1169	Andre idrettsanlegg	3700029	273.000.29	5.20.100.29
Kulturbygg, idrett og fritid	1170	Kulturbygg, idrett og fritid	3700030	273.000.30	5.20.100.30
Kulturbygg, religiøse formål	1171	Kulturbygg, religiøse formål	3700031	273.000.31	5.20.100.31
Kulturbygg, undervisning	1172	Kulturbygg, undervisning	3700032	273.000.32	5.20.100.32
Kulturbygg, museum	1173	Kulturbygg, museum	3700033	273.000.33	5.20.100.33
Kulturbygg, bibliotek	1174	Kulturbygg, bibliotek	3700034	273.000.34	5.20.100.34
Kulturbygg, andre	1179	Kulturbygg, andre	3700035	273.000.35	5.20.100.35
Offentlig eller privat tjenesteyting	1180	Offentlig eller privat tjenesteyting	3700036	273.000.36	5.20.100.36
Offentlig virksomhet	1181	Offentlig virksomhet	3700037	273.000.37	5.20.100.37
Sykehus	1182	Sykehus	3700038	273.000.38	5.20.100.38
Sykehjem	1183	Sykehjem	3700039	273.000.39	5.20.100.39
Rettsvesen	1184	Rettsvesen	3700040	273.000.40	5.20.100.40
Fengsel	1185	Fengsel	3700041	273.000.41	5.20.100.41
Politi og lensmannskontor	1186	Politi og lensmannskontor	3700042	273.000.42	5.20.100.42
Brannstasjon	1187	Brannstasjon	3700043	273.000.43	5.20.100.43
Sivilforsvarsanlegg	1188	Sivilforsvarsanlegg	3700044	273.000.44	5.20.100.44
Kirkegård	1189	Kirkegård	3700045	273.000.45	5.20.100.45
Renovasjonsvirksomhet	1190	Renovasjonsvirksomhet	3700046	273.000.46	5.20.100.46
Industri	1200	Industri	3700047	273.000.47	5.20.100.47
Lager	1300	Lager	3700048	273.000.48	5.20.100.48
Råstoffutvinning	1400	Råstoffutvinning	3700049	273.000.49	5.20.100.49
Bergverksvirksomhet	1410	Bergverksvirksomhet	3700050	273.000.50	5.20.100.50
Pukkverk	1411	Pukkverk	3700051	273.000.51	5.20.100.51
Grustak	1412	Grustak	3700052	273.000.52	5.20.100.52
Steinbrudd	1413	Steinbrudd	3700053	273.000.53	5.20.100.53
Leirtak	1414	Leirtak	3700054	273.000.54	5.20.100.54
Torvtak	1415	Torvtak	3700055	273.000.55	5.20.100.55
Undersjøisk utvinning	1416	Undersjøisk utvinning	3700056	273.000.56	5.20.100.56
Utfylling	1417	Utfylling	3700057	273.000.57	5.20.100.57
Andre utvinningsområder	1419	Andre utvinningsområder	3700058	273.000.58	5.20.100.58
Energianlegg	1500	Energianlegg	3700059	273.000.59	5.20.100.59
Kraftstasjon	1510	Kraftstasjon	3700060	273.000.60	5.20.100.60
Kraftledning	1511	Kraftledning	3700061	273.000.61	5.20.100.61
Transformatorstasjon	1512	Transformatorstasjon	3700062	273.000.62	5.20.100.62
Vann- og avløpsanlegg	1520	Vann- og avløpsanlegg	3700063	273.000.63	5.20.100.63
Vannverk	1521	Vannverk	3700064	273.000.64	5.20.100.64
Avløpsanlegg	1522	Avløpsanlegg	3700065	273.000.65	5.20.100.65
Vann- og avløpsledning	1523	Vann- og avløpsledning	3700066	273.000.66	5.20.100.66
Vannhøydebasseng	1524	Vannhøydebasseng	3700067	273.000.67	5.20.100.67
Pumpestasjon	1525	Pumpestasjon	3700068	273.000.68	5.20.100.68
Renseanlegg	1526	Renseanlegg	3700069	273.000.69	5.20.100.69
Overvannsledning	1527	Overvannsledning	3700070	273.000.70	5.20.100.70
Bygg for vann- og avløpsanlegg	1528	Bygg for vann- og avløpsanlegg	3700071	273.000.71	5.20.100.71
Andre vann- og avløpsanlegg	1529	Andre vann- og avløpsanlegg	3700072	273.000.72	5.20.100.72
Massedeponi	1530	Massedeponi	3700073	273.000.73	5.20.100.73
Deponi for inert avfall	1531	Deponi for inert avfall	3700074	273.000.74	5.20.100.74
Deponi for ordinært avfall	1532	Deponi for ordinært avfall	3700075	273.000.75	5.20.100.75
Deponi for farlig avfall/spesialavfall	1533	Deponi for farlig avfall/spesialavfall	3700076	273.000.76	5.20.100.76
Andre deponier	1539	Andre deponier	3700077	273.000.77	5.20.100.77
Forsvarsanlegg	1540	Forsvarsanlegg	3700078	273.000.78	5.20.100.78
Luftforsvarsanlegg	1541	Luftforsvarsanlegg	3700079	273.000.79	5.20.100.79
Sjøforsvarsanlegg	1542	Sjøforsvarsanlegg	3700080	273.000.80	5.20.100.80
Landforsvarsanlegg	1543	Landforsvarsanlegg	3700081	273.000.81	5.20.100.81
Andre forsvarsanlegg	1549	Andre forsvarsanlegg	3700082	273.000.82	5.20.100.82
Teknisk infrastruktur	1550	Teknisk infrastruktur	3700083	273.000.83	5.20.100.83
Andre bebygde arealer	1600	Andre bebygde arealer	3700084	273.000.84	5.20.100.84
Campingvogn	1610	Campingvogn	3700085	273.000.85	5.20.100.85
Leirskole	1611	Leirskole	3700086	273.000.86	5.20.100.86
Gartneri	1612	Gartneri	3700087	273.000.87	5.20.100.87
Flyplass	1630	Flyplass	3700088	273.000.88	5.20.100.88
Kai	1640	Kai	3700089	273.000.89	5.20.100.89
Servicebygg i tilknytning til kjøre- og gangveinett	1650	Servicebygg i tilknytning til kjøre- og gangveinett	3700090	273.000.90	5.20.100.90
Bensinstasjon/ladestasjon og energiinnhold	1651	Bensinstasjon/ladestasjon og energiinnhold	3700091	273.000.91	5.20.100.91
Bompassering	1652	Bompassering	3700092	273.000.92	5.20.100.92
Bompassering, kjørefelt	1653	Bompassering, kjørefelt	3700093	273.000.93	5.20.100.93
Bompassering, betalingsautomat	1654	Bompassering, betalingsautomat	3700094	273.000.94	5.20.100.94
Bompassering, kontrollpunkt	1655	Bompassering, kontrollpunkt	3700095	273.000.95	5.20.100.95
Bompassering, fotgjengerpassasje	1656	Bompassering, fotgjengerpassasje	3700096	273.000.96	5.20.100.96
Bompassering, sykkelpassasje	1657	Bompassering, sykkelpassasje	3700097	273.000.97	5.20.100.97
Bompassering, kjørefelt for kollektivtrafikk	1658	Bompassering, kjørefelt for kollektivtrafikk	3700098	273.000.98	5.20.100.98
Bompassering, kjørefelt for kollektivtrafikk og fotgjengerpassasje	1659	Bompassering, kjørefelt for kollektivtrafikk og fotgjengerpassasje	3700099	273.000.99	5.20.100.99
Bompassering, kjørefelt for kollektivtrafikk og sykkelpassasje	1660	Bompassering, kjørefelt for kollektivtrafikk og sykkelpassasje	3700100	273.000.100	5.20.100.100
Bompassering, kjørefelt for kollektivtrafikk, fotgjengerpassasje og sykkelpassasje	1661	Bompassering, kjørefelt for kollektivtrafikk, fotgjengerpassasje og sykkelpassasje	3700101	273.000.101	5.20.100.101
Bompassering, kjørefelt for kollektivtrafikk og betalingsautomat	1662	Bompassering, kjørefelt for kollektivtrafikk og betalingsautomat	3700102	273.000.102	5.20.100.102
Bompassering, kjørefelt for kollektivtrafikk og kontrollpunkt	1663	Bompassering, kjørefelt for kollektivtrafikk og kontrollpunkt	3700103	273.000.103	5.20.100.103
Bompassering, kjørefelt for kollektivtrafikk, fotgjengerpassasje og betalingsautomat	1664	Bompassering, kjørefelt for kollektivtrafikk, fotgjengerpassasje og betalingsautomat	3700104	273.000.104	5.20.100.104
Bompassering, kjørefelt for kollektivtrafikk, fotgjengerpassasje og kontrollpunkt	1665	Bompassering, kjørefelt for kollektivtrafikk, fotgjengerpassasje og kontrollpunkt	3700105	273.000.105	5.20.100.105
Bompassering, kjørefelt for kollektivtrafikk, sykkelpassasje og betalingsautomat	1666	Bompassering, kjørefelt for kollektivtrafikk, sykkelpassasje og betalingsautomat	3700106	273.000.106	5.20.100.106
Bompassering, kjørefelt for kollektivtrafikk, sykkelpassasje og kontrollpunkt	1667	Bompassering, kjørefelt for kollektivtrafikk, sykkelpassasje og kontrollpunkt	3700107	273.000.107	5.20.100.107
Bompassering, kjørefelt for kollektivtrafikk, fotgjengerpassasje, sykkelpassasje og betalingsautomat	1668	Bompassering, kjørefelt for kollektivtrafikk, fotgjengerpassasje, sykkelpassasje og betalingsautomat	3700108	273.000.108	5.20.100.108
Bompassering, kjørefelt for kollektivtrafikk, fotgjengerpassasje, sykkelpassasje og kontrollpunkt	1669	Bompassering, kjørefelt for kollektivtrafikk, fotgjengerpassasje, sykkelpassasje og kontrollpunkt	3700109	273.000.109	5.20.100.109

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Navn	SOSI-kode	Symbol	Polygonlinje Geo	Polygonlinje SOSI	Polygonlinje UTM
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	2000				
Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur (utgår)	2001	Jbt	3500001	154.700.100	5.5.0.01
Veg	2010	Veg	3500100	154.700.200	5.5.0.02
Gatetun	2011	Gatetun			
Fortau	2012	Fortau	3700200	273.000.200	5.20.101.2
Torg	2013	Torg			
Gågate	2014	Gågate	3700208	273.000.210	5.7.0.0
Gang-/sykkelveg	2015	Gang-/sykkelveg			
Parkering på gategrunn	2016	Parkering på gategrunn			
Jernbane bru	2017	Kjørebane/jernbane			
Annet veganlegg, kjørebane utenlands	2018	Annet veganlegg	3500002	154.700.300	5.5.0.03
Annet veganlegg, gjelbane	2019	Gjelbane	3500003	154.700.400	5.5.0.04
Kjørebane for annet transportmiddel	2020	Bane	3700209	273.000.220	5.20.101.3
Fortau for privatbil	2021	Jernbane			
Gangbane for kjørebanebruker	2022	Gangbane			
Fortau for kunstig	2023	Fortau			
Skiløype/turløype/sti	2024	Skiløype/turløype/sti			
Løypetrase/sti	2025	Løypetrase/sti			
Jernbane/tilførsel	2026	Jernbane/tilførsel			
Kjørebane	2027	Kjørebane	3500004	154.700.500	5.5.0.05
Kjørebane, kjørefelt for kollektiv	2028	Kjørebane, kjørefelt for kollektiv	3500005	154.700.600	5.5.0.06
Kjørebane	2029	Kjørebane			
Kjørebane, kjørefelt	2030	Kjørebane, kjørefelt			
Kjørebane, kollektivtrafikk	2031	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane, kjørefelt for kollektivtrafikk	2032	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2033	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2034	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane, kollektivtrafikk	2035	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2036	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2037	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2038	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2039	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2040	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2041	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2042	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2043	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2044	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2045	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2046	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2047	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2048	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2049	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2050	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2051	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2052	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2053	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2054	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2055	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2056	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2057	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2058	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2059	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2060	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2061	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2062	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2063	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2064	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2065	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2066	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2067	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2068	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2069	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2070	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2071	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2072	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2073	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2074	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2075	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2076	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2077	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2078	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2079	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2080	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2081	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2082	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2083	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2084	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2085	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2086	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2087	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2088	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2089	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2090	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2091	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2092	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2093	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2094	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2095	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2096	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2097	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2098	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2099	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2100	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2101	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2102	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2103	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2104	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2105	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2106	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2107	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2108	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2109	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2110	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2111	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2112	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2113	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2114	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2115	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2116	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2117	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2118	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2119	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2120	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2121	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2122	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2123	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2124	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2125	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2126	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2127	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2128	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2129	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2130	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2131	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2132	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2133	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2134	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2135	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2136	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2137	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2138	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2139	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2140	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2141	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2142	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2143	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2144	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2145	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2146	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2147	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2148	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2149	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2150	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2151	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2152	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2153	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2154	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2155	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2156	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2157	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2158	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2159	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2160	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2161	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2162	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2163	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2164	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2165	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2166	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2167	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2168	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2169	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2170	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2171	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2172	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2173	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2174	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2175	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2176	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2177	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2178	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2179	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2180	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2181	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2182	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2183	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2184	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2185	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2186	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2187	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2188	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2189	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2190	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2191	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2192	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2193	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2194	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2195	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2196	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2197	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2198	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2199	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2200	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2201	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2202	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2203	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2204	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2205	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2206	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2207	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2208	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2209	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2210	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2211	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2212	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2213	Kjørebane/kollektivtrafikk			
Kjørebane for kollektivtrafikk	2214	Kjørebane/kollektivtraf

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Oversiktskart

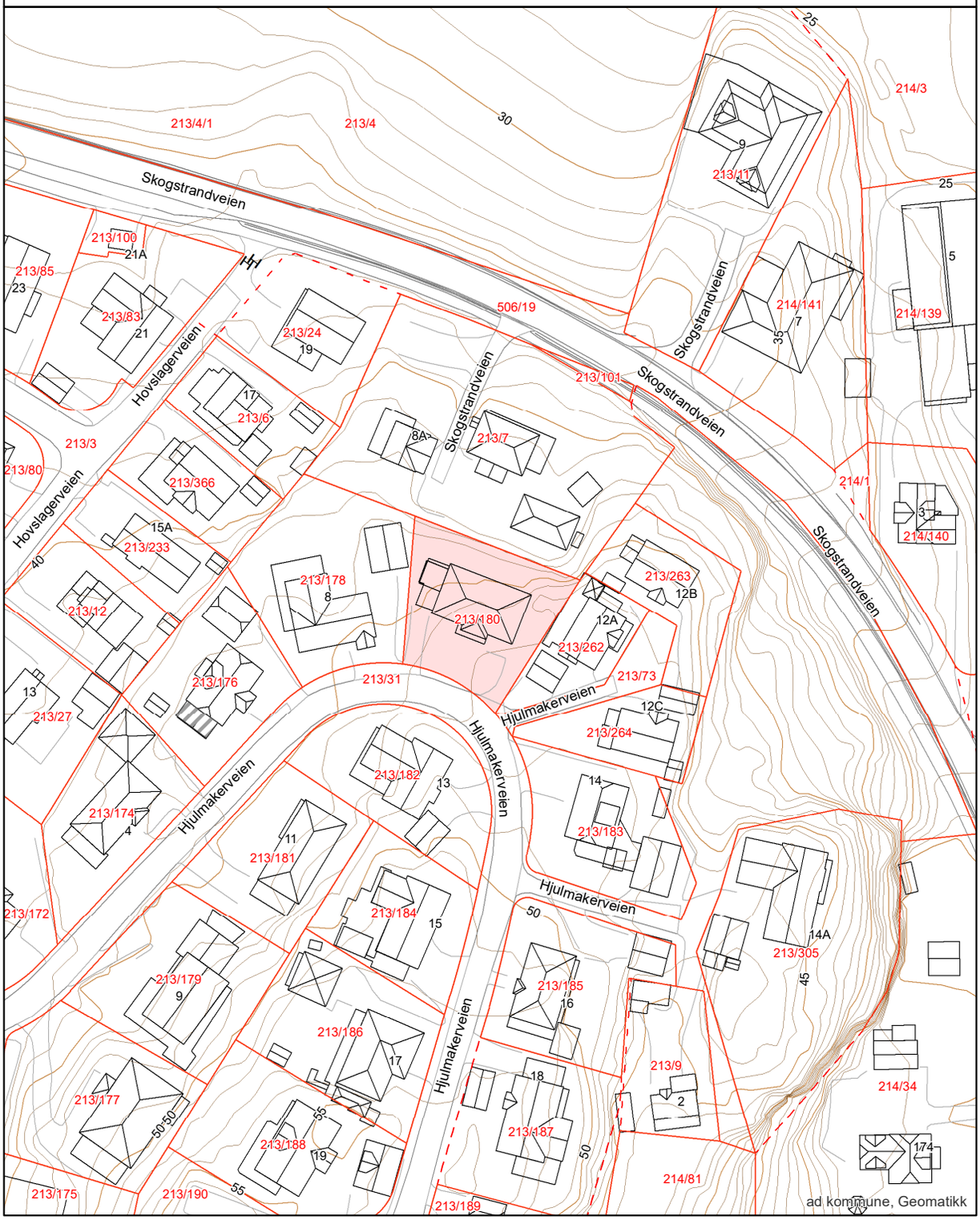
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hjulmakerveien 10, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/180/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-24

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hjulmakerveien 10, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/180/0/0

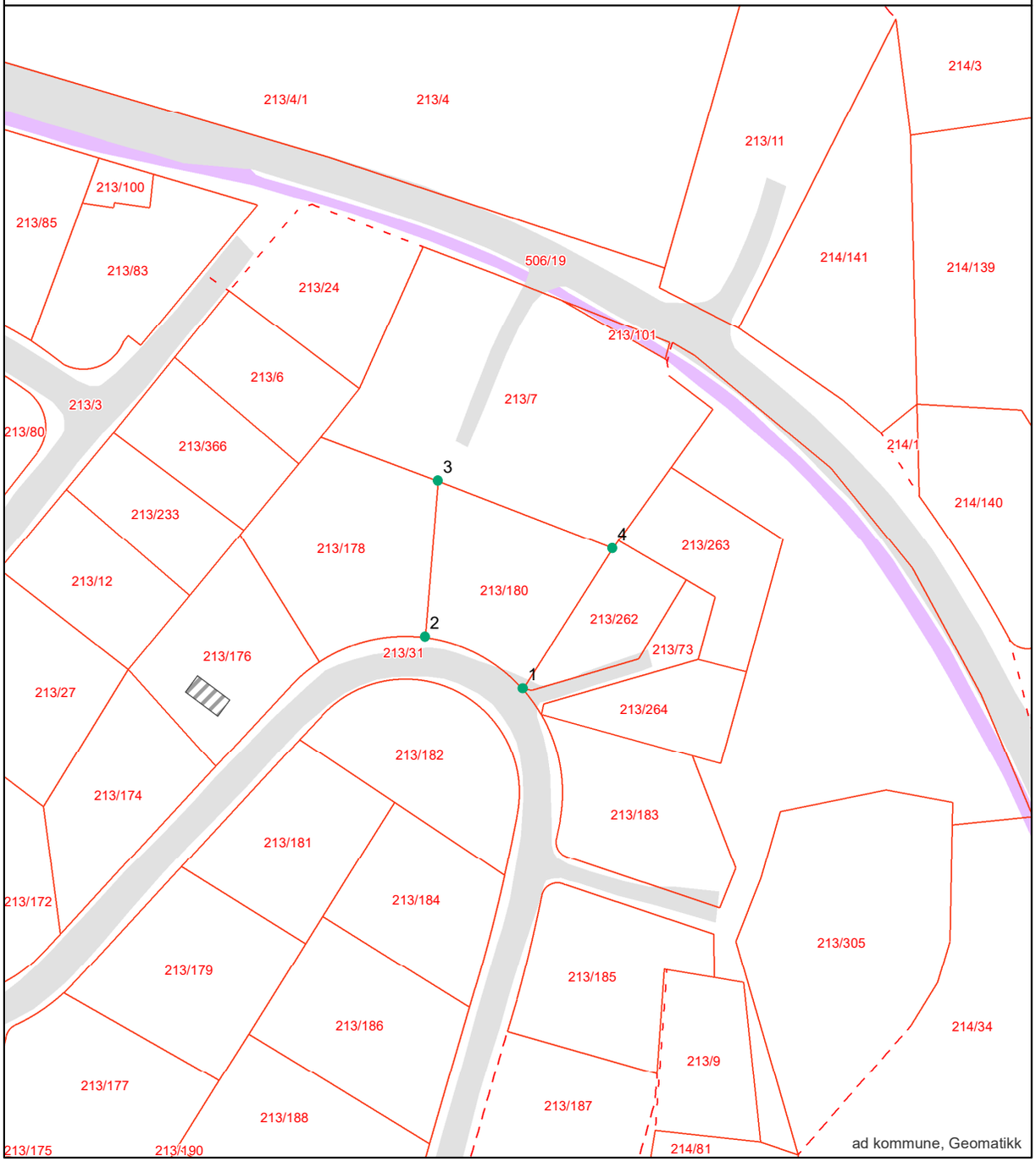
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-24

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 24.6.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6569657.96005	609875.033917	Jord	20.94	Bolt		Totalstasjon	14	29.012
2	6569667.52534	609856.929426	Ikke spesifisert	28.97	Ukjent		Totalstasjon	14	0
3	6569696.38448	609859.341996	Ikke spesifisert	34.58	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	0
4	6569683.9517	609891.594497	Fjell	30.83	Bolt		Totalstasjon	14	0

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
25. Juni 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**213**	Bnr.:	**180**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Hjulmakerveien 10**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 28.04.2026	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 28.04.2026	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Elvegaard Monica

Hjulmakerveien 10

1615 Fredrikstad

Adresse:	Hjulmakerveien 10 (H - 1 - 1)	**Dato:**	25.06.2026
Bygningsnr:	6251285	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	213 / 180 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Emil Lundblad Christiansen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	13667
Tilsyn:	Utført 28.04.2026		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

Anmerkning røykløp:

Gjelder: Elementskorstein **Plassering:** 1

Anmerkning nr1: En elementskorstein skal oppstilles slik at to sider er tilgjengelig for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.
Elementskorsteiner kan ha ulike oppstillingsvilkår.
Her må monteringsanvisning legges til grunn for oppstilling. (jfr. Byggforskserien 752.135 pkt. 71 og 72)
Kommentar: Skorsteinen er innkledd med strietapet på 3 sider i underetasje.

Anmerkning nr 2: Sotluken/feieluken skal være av støpejern eller tilsvarende motstandsdyktig materiale og bestå av to plater med avstand på minst 25 mm.

Døra skal være hengslet og kunne lukkes med solid slå.
Kommentar: Sotluken mangler slå. Dette må monteres slik at sotluken opprettholder sin brannmotstand ved en eventuell sotbrann og at den lukker tilfredstillende slik at det ikke blir sotutslag ved feiing.

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.
Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 213/180/0/0

Eierrepresentant: Elvegaard Monica

Regningsmottaker: Elvegaard Monica

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	213	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	180	Oppgitt areal	764 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	768,9 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Hjulmakerveien 10	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1615 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Ambjørnrød - Krabberød nord	Valgkrets	Trosvik

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6251285	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Tatt i bruk	Bolig		57
6251285	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Tatt i bruk	Bolig		214

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ELVEGAARD MONICA	Hjulmakerveien 10	1615 FREDRIKSTAD	1/1	Fester
FREDRIKSTAD KOMMUNE			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.08.2026	1/1	0	kr 3 919,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.08.2026	1/1	0	kr 488,00
80	GRUNNLEIE BOLIG	1 695,00 k4	kr 1,00	01.08.2026	1/1	0	kr 1 695,00
60	ESkatt Bolig	2 304 300,00 0/00	kr 3,20	01.08.2026	1/1	0	kr 7 373,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.08.2026	1/1	0	kr 2 486,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.08.2026	1/1	0	kr 5 667,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	200,00 M3	kr 38,09	01.08.2026	1/1	0	kr 8 761,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	200,00 M3	kr 12,55	01.08.2026	1/1	0	kr 2 887,00
							kr 33 276,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
9241721	100	100	Årsavlesning - målt	23.2.2026	2025	380	7650

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 213 / 180 / 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
13667	GUP-Glassfiberarmert polyester	Gjenfylt	Nedgravd		3.0

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 29. juni 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 213 **Bruksnr.:** 180 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Hjulmakerveien 10, 1615 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Eiendomsstatus, ordre 213_180_0_0

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 213	**Bnr:** 180	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Hjulmakerveien 10, 1615 Fredrikstad		
Areal matrikkelenhet:	768.9 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner: 123 Ambjørnrød/Krabberød nord	**Vedtatt:** 12.07.1979	**Formål:** 111 - Frittliggende småhusbebyggelse 310 - Kjørevei **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest123_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 30.06.2026

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Seksjon for kultur, miljø og byutvikling

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1602 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00

Dato: 24.06.2026

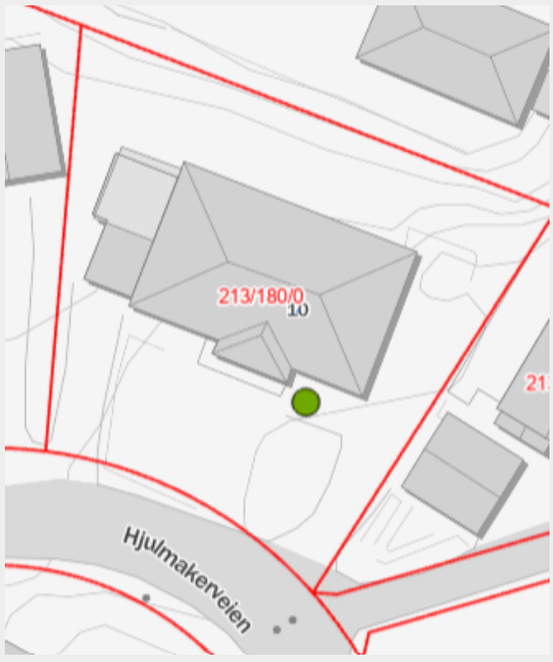
MEGLEROPPLYSNINGER

1610 Privat avløp, nedgravde oljetanker og store eiker

Gnr:	**213**	Bnr:	**180**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Hjulmakerveien 10, 1615 FREDRIKSTAD**						

Nedgravd oljetank
Det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen – en 3000 liters oljetank i glassfiberarmert polyester, som skal være tømt for parafin, rengjort og fylt med rene masser.

Dersom tanken på et senere tidspunkt allikevel fjernes, må skriftlig beskjed om dette sendes til kommunens postmottak.



Privat avløpsanlegg
Ingen pålegg funnet.

Store eiker
Ingen registrerte store eiker.

Generell informasjon om privat avløp
Generelt gjelder at dersom man skal legge inn vann på hytte eller hus i spredt bebyggelse, må man søke om utslippstillatelse. Søknad om utslippstillatelse skal sendes til Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune før tiltaket settes i gang. Dersom det er innlagt vann uten at det er søkt om utslippstillatelse er dette ulovlig.
Bystyret har vedtatt handlingsplan for opprydding i avløp fra spredt bebyggelse. Handlingsplanen innebærer at kommunen stiller krav om at eiere av hus, hytter eller næringsbygg i spredt bebyggelse skal ha et forskriftsmessig avløpsanlegg.

Generell informasjon om nedgravde oljetanker
Tanker som er tatt ut av bruk, skal tømmes og fjernes. Nedgravde oljetanker skal kontrolleres etter gitte tidsintervaller. Nye glassfibertanker skal kontrolleres etter to år, deretter er første ordinære kontroll ved 30-års alder, hvor neste kontroll fastsettes (som regel hvert 10. år). For jerntanker er første ordinære kontroll ved 15. års alder, deretter hvert 5. år. Regjeringen har vedtatt et generelt forbud mot fyring til oppvarming med mineralsk olje fra 2020. Dersom tanken inneholder bioolje (0% mineralsk fossil olje) er det ikke krav til kontroller, og fyring kan fortsette etter 2020.

Generell informasjon om store eiker
Hul eller storvokst eik er en utvalgt naturtype som er særskilt sikret etter naturmangfoldloven med egen forskrift. Forskriften gir regler for grunneier til å ta særskilt hensyn og gjøre det som er rimelig for å unngå skade på store, gamle eiketrær. Det betyr at grunneiere skal utøve aktsomhet for å unngå skade på naturtypen.

Ikke alle eiker er omfattet av reglene. Forskriften omfatter eiker med en omkrets på minst 200 cm og synlig hule eiker med en omkrets på minst 95 cm, målt i brysthøyde over bakken. Før du vurderer å gjennomføre et tiltak som kan berøre eika, skal du alltid se på mulighetene for å tilpasse det ønskede tiltaket på en slik måte at du unngår forringelse på naturtypen. Er du i tvil om hvilke tiltak du kan gjøre, ta kontakt med kommunen eller Statsforvalteren.

Egne notater Hjulmakerveien 10

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Egne notater Hjulmakerveien 10

partners.no