NORDVIK

# Oredalsåsen 16

3 soverom | 137 kvm | Enebolig i kjede



Velkommen til

# Oredalsåsen 16

## Innhold

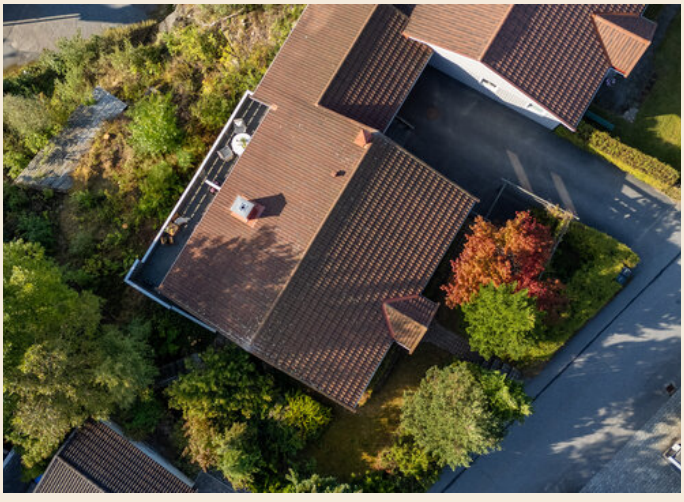

| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 37 | Om boligen |
| 47 | Nabolagsprofil |
| 49 | Tilstandsrapport |
| 101 | Egenerklæringsskjema |
| 107 | Andre vedlegg |
| 136 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 139 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 140 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 19.08.2026









# Nøkkelinformasjon

Et hus fra 1971 med sjel intakt, klart for din egen fortelling på Oredalsåsen. Alt på ett plan beliggende i en blindvei

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **5 300 000,-** |
| Omkostninger | **133 590,-** |
| Totalpris | **5 433 590,-** |
| BRA-i | **137 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1971** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Oredalsåsen 16 er en enebolig i kjede fra 1971, beliggende i en blindvei med Fredrikstadmarka som nærmeste nabo. Her står skogen tett på, og bare et par minutters gange unna venter dammer og turstier- naturen blir en del av hverdagen. Boligen er 137 kvm, alt på en flate og inneholder tre soverom, to bad, bibliotek (tidligere soverom) med bokhyller fra gulv til tak og en stue med en hvitmalt teglsteinspeis som deler rommet uten å stenge det. Kjøkkenet har en sjarmerende stil med furu, hvite fyllinger og vindu med utsikt mot vest. Standarden er i hovedsak fra midten av 1980-tallet, men har en solid bygningskropp og kan fint brukes som den er. For den som ønsker å sette sitt eget preg, finnes spennende potensial. Alt-på-èn-flate-løsning gjør dette til et hjem man kan bli boende i lenge.

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 137 kvm
Total BRA: 137 kvm

## Oredalsåsen 16
## 1. Etasje




Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme




















NORGES HISTORIE
Arne Treholt - Nøste
De kreative













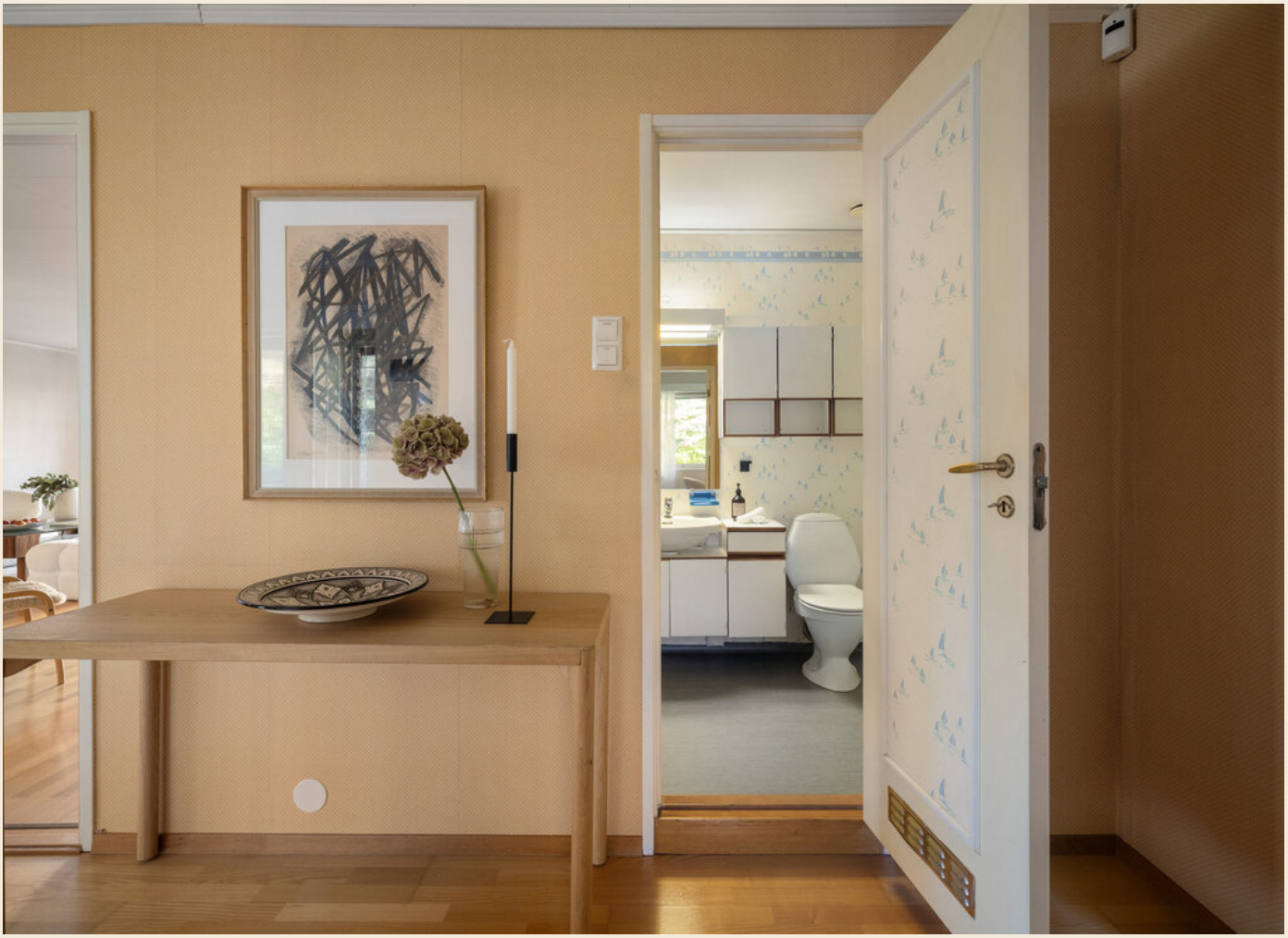







































6



























# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
30-0123/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig i kjede (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Oredalsåsen 16, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 210, bnr 1521 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

**Selger**
Doris Lund

**Kjøpesum og omkostninger**
5 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
132 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
133 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
148 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 433 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 448 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
1971

**Etasje**
1

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 137 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 157 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 137 kvm. Entre, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad 1, Bad 2, Biblioteket, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Bod
Total BRA: 137 kvm.
TBA: 33 kvm. Terrasse

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 20 kvm. Garasje
Total BRA: 20 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde: 2,16–2,40 m

**Solforhold**
Selger oppgir at verandaen er vestvendt med en utstikker mot syd, så det er gode solforhold fra formiddagen til sen kveld.

**Innhold**
Entre
Gang
Soverom 1
Soverom 2
Soverom 3
Bad 1
Bad 2
Biblioteket
Stue
Kjøkken
Vaskerom
Bod

INNVENDIGE FLATER
Veggmaterialene består hovedsakelig av tapet, strie og malt strie. Himlingsmaterialene er i hovedsak takess og slettmalt tak. Gulvmaterialene inkluderer parkett, teppefliser og vegg-til-vegg-teppe. Det er registrert varierende slitasje, fra normal til stor, med flere skader på overflatene. Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

BOD
Innendørs bod.

**Standard**
Du kommer inn gjennom en rød ytterdør, husnummer 16 i metallbokstaver. Gangen har okergul tapet og en garderobenisje. Stuen åpner seg med en gang, 42 kvadratmeter med eikeparkett under føttene og den hvitmalte teglsteinspeisen som skiller av spiseplassen uten å dele rommet helt. Store vindusflater trekker blikket mot uteplassen og utsikten. Området er stille, og nabolaget er en del av Fredrikstadmarka, godt egnet for trim, rekreasjon og store naturopplevelser rett utenfor døren.

Kjøkkenet ligger rett ved siden av stuen/spisestuen: furuskap med hvite fyllinger, tapet i blomstermønster, og et vindu der man kan stå og se utover eiendommen mens kaffen trekker. Biblioteket, litt tilbaketrukket bak stuen, har bokhyller fra gulv til tak og fungerer i dag som et rolig arbeidsrom. Dette rommet var tidligere soverom nr. 4 og kan med enkle grep tilbakeføres.

De tre soverommene ligger for seg selv i den private delen av huset, ett med innebygde hyller og skrivepult, de andre enklere. Av de to badene er ett pusset opp med flis og hjørnedusj, det andre venter på nye eiere med egne ønsker. Vaskerommet fungerer som grovkjøkken med utgang til gårdsplassen, og boden ved siden av har to vinduer og godt med dagslys.

Konstruksjonen er fra 1971: betongfundament, ventilert krypkjeller, bindingsverk med trekledning og saltak med teglpanner. Oppvarming er panelovner og elektrisk gulvvarme på bad, i tillegg til en peis som i dag ikke er i bruk, men som lar seg sette i stand og bli stuas naturlige midtpunkt igjen.

**Parkering**
Garasje på eiendommen som er integrert med huset.

**Modernisering og påkostninger**
Fjernet trær for å få fram den fine utsikten

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: If boligsjekk, dato 18.06.2018

**Bygningssakkyndig**
Magnus Eriksen

**Byggemåte**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført, kjeller er ikke til stede og krypkjeller er til stede. Fundamenteringen er utført med betongfundament, og drenering er oppgitt som ukjent. Etasjeskillerne er konstruert i trekonstruksjon. Ytterveggene er oppført med bindingsverk og utvendig kledd med trekledning. Vinduer i boligen er av typen sidehengslet, toppsving og fastkarm, med 2-lags glass. Takkonstruksjonen er av typen saltak. Undertaket er bordtak, taktekking er stålplater, og beslag er av stål.Terrasse er utført i trekonstruksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligens ventilasjon er av naturlig type med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. VVS-anlegget har rør av kobber, og varmtvannsberederen er av merke Høiax med en kapasitet på 200 liter. Det elektriske anlegget er både åpent og skjult, med totalt 15 sikringer.

TOMT
Tomteareal: 725 m² Eiendomstype: Grunneiendom
Terreng: Skrånende tomt Overflate: Grøntareal og fjell
Terrengfall tilfredsstillende: nei

OVERORDNET VURDERING
Boligen er en enebolig fra 1971 med én etasje. Bygningen er oppført med betongfundament og trekledning, og taket er tekket med stålplater. Det er registrert stor slitasje på innvendige overflater i flere rom, noe som indikerer behov for oppgradering.

Teknisk utstyr inkluderer skjult elektrisk anlegg og naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Disse elementene bidrar til en funksjonell boligstandard, men det er behov for oppgradering av ventilasjonssystemet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Det er registrert flere avvik som bør følges opp, inkludert sprekker i grunnmuren og ujevnt terreng i krypkjelleren. Ytterkledningen viser tegn til manglende vedlikehold, og taket har begrenset gjenværende brukstid. Begge bad har også behov for renovering for å kunne tåle dagens stand til våtrom. Regelmessig vedlikehold og oppgradering

av disse områdene anbefales for å opprettholde boligens standard.
For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

LOVLIGHETER/ENDRINGER
Det er registrert endret bruk av rom i forhold til opprinnelig godkjent bruksformål.
Iht til eldre godkjente tegninger er bod ved vaskeromm opprinnelig 2 mindre rom. Dagens bibliotek er tidligere soverom, dør er flyttet fre gang til stuen.
Tiltakene anses ikke som søknadspliktige
Tegninger: Foreligger (21.08.1968)

FERDIGATTEST
Ferdigattest: Ikke aktuelt
Midlertidig brukstillatelse: Foreligger (26.08.1971)

DOKUMENTKONTROLL
Kilder:
Selger
Kommunale opplysninger i meglerpakka
PropCloud.no
Boligmappa.no
Det er levert egenerklæring fra selger
Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

BRANN OG SIKKERHET
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen.
Rekkverket er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 88 cm).
Rekkverket har åpninger som overstiger dagens krav. Forholdet kan medføre risiko for at barn kan klatre eller sette seg fast. Manglende høyde på rekkverk og for stor avstand på vertikal utforming.
Det er ikke etablert tilstrekkelig snøfangere. Takets helning og overflate tilsier at det er risiko for snø- og isras, og takflater over beferdede områder bør sikres med snøfangere.

PIPE/ILDSTEDER
Feiing/tilsyn er utført, siste feiing 22.04.2024, siste tilsyn 22.04.2024

ANNET
Bod
Lekkasjesikring: Ingen lekkasjesikring
Ventilasjon: Lufteventil i vindu, Naturlig oppdrift

ELEKTRISK/ SAMSVARSERKLÆRING
Nøkkelfakta
Årstall/alder: 1971
Anleggstype: Åpent anlegg, Skjult anlegg
Sikringsskap plassert: Entre
Antall sikringer: 15
Kursfortegnelse: I samsvar med antall sikringer

Spørsmål svart ut av eier
Det elektriske anlegget ble installert: 1971
Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
Hender det at sikringer løses ut? Nei
Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja
Er det behov for utvidet el-kontroll? Nei

Hvordan er kontrollen utført?
Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummerings bygningsdel
Det elektriske anlegget har en ukjent alder, men de synlige installasjonene fremstår normalt vedlikeholdt. Ingen vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen. Det anbefales å innhente dokumentasjon for bedre oversikt over anlegget, spesielt ved fremtidige oppgraderinger. Eldre elektriske installasjoner kan ha høyere vedlikeholdsbehov og være utført etter andre krav enn dagens standard.

Bygningsdeler som har fått TG2:
1 Grunnmur, fundamentering og drenering
Det er registrert større sprekker i grunnmuren, noe som medfører økt vanninntrengning og økt fuktbelastning; behov for videre undersøkelser og utbedring anbefales. Drenering er vurdert å være naturlig med fjell og oppfylte masser, hvilket gir usikker fremtidig funksjon og behov for oppfølging.

2 Krypkjeller
Det er registrert ujevnt terreng med søkk og vannansamlinger samt fritt vann i krypkjelleren, noe som medfører økt fuktbelastning og fuktpåvirkning av bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner. Begrenset ventilasjon er påvist, og manglende fuktsperre mot grunnen, saltutslag, svertesopp/mugg, begynnende råteskader, organisk materiale, uisolerte rør og nedhengt isolasjon er observert; utbedring anbefales, og videre undersøkelser og oppfølging anbefales.

3 Terrengforhold
Det er registrert manglende fall fra grunnmur, slik at overflatevann kan ledes mot konstruksjonen og gi økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem. Redusert avrenning anses å medføre økt vedlikeholdsbehov og behov for oppfølging, og utbedring bør vurderes for å etablere tilfredsstillende fall bort fra bygningen.

4 Yttervegger
Det er registrert tegn til manglende vedlikehold, tørkesprekker og alder- og værslitasje på trekledningen fra 1971, med fuktpåvirkning og økt fuktbelastning som beskrevet forhold. Funksjonen vurderes redusert med økt vedlikeholdsbehov og usikker fremtidig funksjon; utbedring anbefales og videre oppfølging bør vurderes.

5 Vinduer og ytterdører
Utvendig omramming og vannbrett er registrert med utett detaljløsning og stedvise utettheter mot vinduskarm, noe som medfører redusert avrenning og økt fuktbelastning. Vinduer med 2-lags glass (1971) er registrert å gå tregt ved åpning og lukking og er vurdert som modne for utskiftning, hvilket gir redusert funksjon, redusert tetthet og økt vedlikeholdsbehov; utbedring anbefales og videre oppfølging bør vurderes.

6 Yttertak, undertak og tilhørende deler
Det er registrert at taktekkingen (stålplater, 1971) og undertaket (bordtak, 1971) er av eldre opprinnelse, og forholdene vurderes å gi begrenset gjenværende brukstid og økt vedlikeholdsbehov. Mosedannelse og slitasje på yttertekkingen er registrert og vurderes å gi økt fuktbelastning og redusert tetthet, dermed anbefales videre oppfølging og utbedring.

7 Loft / takkonstruksjon
Undertaket er vurdert som eldre med begrenset gjenværende brukstid og redusert motstand mot fukt. Redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov er registrert. Loftsluken er av eldre type med dårlig tetting og begrenset isolasjon, og redusert tetthet med luftlekkasjer og økt fuktbelastning er påvist; utbedring anbefales.

8 Balkonger, verandaer og terrasser
Terrassen er vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid som følge av alder og generell elde og slitasje. Slitasje og skader på terrassebord er registrert, noe som medfører redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov. Oppfølging og utbedring anbefales.

9 Etasjeskiller
Planavvik i etasjeskiller (stue) er registrert med kortavvik på ca. 15 mm og langavvik på ca. 15 mm, og vurderes til TG2 (utenfor toleransegrenser). Bruk og plassering av inventar kan bli påvirket av skjevhetene, som kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Tiltak bør vurderes, og videre oppfølging anbefales.

10.1. Bad 1
10.1.1 Vegger og himlinger (TG2)
Misfarging i fuger, manglende mekanisk avtrekk og vindu plassert i våtsone er registrert. Tilstanden anses å indikere fuktpåvirkning med økt fuktbelastning og redusert ventilering, samt økt vedlikeholdsbehov, og videre undersøkelser og oppfølging bør vurderes.

10.1.3 Membran og tettesjikt (TG2)
Eldre sluk er registrert sammen med nyere membran (sluk er ikke skiftet ved oppussing), og membranen i sluket var vanskelig å konstatere; inspeksjon under slukristen er angitt som eneste tilgjengelige kontrollmulighet. Hulltaking i membran/tettesjikt ble utført, dokumentasjon forelå ikke, og gulv- og veggmembran er ukjent. En usikker tilstand med manglende mulighet for verifisering av tettheten i slukovergangen vurderes, og behov for videre undersøkelser og oppfølging anbefales.

10.1.4 Sanitær og rør (TG2)
Eldre sanitærutstyr er registrert og vurderes å medføre økt vedlikeholdsbehov, redusert funksjon og begrenset gjenværende brukstid. Svelleskader på innredning er påvist med fuktpåvirkning, noe som gir redusert funksjon, og behov for oppfølging og utbedring anbefales.

10.2. Bad 2
10.2.1 Vegger og himlinger (TG2)
Eldre våtromstapet, skader og rifter i tapet, åpne skjøter i våtromsplater og mangelfull avslutning/tetting rundt rørgjennomføringer er registrert, og forholdene vurderes å medføre redusert tetthet, redusert funksjon og økt fuktbelastning. Manglende mekanisk avtrekk er registrert og vurderes å medføre redusert ventilering og økt vedlikeholdsbehov; utbedring anbefales og videre oppfølging anbefales.

10.2.3 Membran og tettesjikt (TG2)
Det er registrert manglende forsegling i bunnlist samt at bruks- og levetid for våtromstapet på vegg og gulvbelegget er forbigått, hvilket vurderes å medføre redusert funksjon, begrenset gjenværende brukstid og økt fuktbelastning i membran- og tettesjiktet. Ingen dokumentasjon ble fremlagt og hulltaking i membran/tettesjikt ble utført; manglende mulighet for verifisering vurderes, og behov for videre undersøkelser samt utbedring anbefales.

10.2.4 Sanitær og rør (TG2)
Det er registrert behov for utskiftning av eldre sanitærutstyr for dusjkabinett, servantinnredning, gulvstående toalett, speilskap og strålelampe. Forholdet er vurdert å gi redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid, og utbedring anbefales; videre oppfølging anbefales.

10.3. Vaskerom
10.3.1 Vegger og himlinger (TG2)
Misfarging og skjolder er registrert og vurderes som tegn på fuktpåvirkning med økt fuktbelastning. Manglende mekanisk avtrekk og manglende tilluft er registrert og anses å gi redusert ventilering; behov for oppfølging er til stede, og utbedring bør vurderes.

11 Kjøkken
Slitasje og elde på overflater er registrert, og forholdet er vurdert å gi økt vedlikeholdsbehov og redusert motstand mot fukt, smuss og mekanisk belastning.
Kjøkkeninnredning er vurdert som moden for utskiftning med begrenset gjenværende brukstid, og vann og avløpsinstallasjoner er vurdert å ha usikker fremtidig

funksjon; behov for videre undersøkelser og oppfølging anbefales.

12.1 VVS-installasjoner
VVS-anlegget er vurdert å være av eldre opprinnelse med kobberrør, og selv om det ikke ble registrert synlige funksjonsavvik på befaringsdagen, er økt vedlikeholdsbehov og usikker fremtidig funksjon identifisert. Eldre vannrør som ligger skjult i veggkonstruksjoner er registrert, og videre oppfølging og nærmere undersøkelser anbefales; utbedring bør vurderes.

12.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsberederen HØIAX (200 l) plassert i bod er vurdert å ha passert forventet bruks- og levetid, og begrenset gjenværende brukstid samt økt vedlikeholdsbehov er påregnet. Det er registrert manglende lekkasjesikring, og økt fuktbelastning samt behov for oppfølging er påpekt; utbedring anbefales.

13 Ventilasjon
Ventilasjonen er naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken, og det er registrert manglende tilluft til våtrom med mekanisk avtrekk samt generell begrenset ventilasjon. Det er registrert redusert effekt av avtrekk, redusert ventilering og økt fuktbelastning, og utbedring samt videre oppfølging anbefales.

Bygningsdeler som har fått TG3:
10.1. Bad 1
10.1.2 Gulv (TG3)
Manglende sluk på våtrom er registrert på gulvet med fliser. Det er oppgitt at uten sluk kan det oppstå vannansamlinger som kan føre til fuktskader og muggvekst, og utbedring anbefales.

10.2. Bad 2
10.2.2 Gulv (TG3)
Det er registrert manglende sluk på våtrom, noe som medfører redusert avrenning og økt fuktbelastning på overflater og underliggende konstruksjoner. Tilstanden for tettesjikt og tilstøtende bygningsdeler er usikker, og behov for oppfølging og videre undersøkelser er påpekt; tiltak bør vurderes.

10.3. Vaskerom
10.3.3 Membran og tettesjikt (TG3)
Tettesjikt på vegger og gulv i vaskerommet er ikke dokumentert; hulltaking i membran/tettesjikt er utført og dokumentasjon er ikke fremlagt, noe som medfører en usikker tilstand knyttet til fuktsikring. Utbedring anbefales, og behov for videre undersøkelser og videre oppfølging anbefales for å avklare fuktsikringen, da manglende tettesjikt kan medføre fuktpåvirkning og økt vedlikeholdsbehov.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
INGEN

**Innbo og løsøre**
Følger med boligen: Komfyr inkl. stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, vaskemaskin, kjøleskap og fryseskap.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-alt fastmontert rundt spiosestuevinduet
-skatollet i stue
-fastmontert «speil med skuffer» på hovedsoverommet

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

**Adgang til utleie**
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Panelovner
Elektrisk gulvvarme
Peis/vedovn

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

**Informasjon om strømforbruk**
Årlig strømforbruk: 17715 kWh | Strømkostnad forrige år: 23387 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2025

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 11 221,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
-Renovasjon 140 L
-Branntilsyn
-Vann
-Avløp

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 8691,- pr år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Eiendomsskatt**
Kr 7 688,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 919 428,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 677 712,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**Forsikring**
IF Skadeforsikring
Polisenr: 5806741

**TV/Internett/Bredbånd**
Det er lagt fiber (fra Telenor) frem til huset, men boligen er ikke koblet til.
Kjøper står fritt til å velge tjenesteyter.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 724 kvm (Eiertomt)
725 kvadratmeter eiet tomt, skrånende, med bart fjell og villniss i overgangen mot skogen. Fallet i terrenget er grunnen til at verandaen står på stolper, en løsning som gir en nesten uventet følelse av å sveve over hagen når man sitter der, og med utstikkeren mot sør får den sol fra formiddag til sent på kveld. Innkjørselen har plass til flere biler foran garasjen, en tett hekk skjermer mot naboene, og en steinlagt sti går langs husveggen ned til bakhagen, i skyggen av et lønnetre som lyser rødt om høsten.

**Radonmåling**
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Gata er en rolig blindvei, og stille er nok det som best beskriver nabolaget. Skolekretsen er Trosvik barneskole og Kvernhuset ungdomsskole, begge innenfor kort avstand, med dagligvare på Christianslund og buss i Oredalsveien. Rett bak husrekken tar Fredrikstadmarka over, ett av byens mest brukte turområder, med Bjørndalsdammene og Borredalsdammen et par minutters gange unna. Der finner du merkede turstier, trimapparater og Bjørneløypa for de yngste, og om sommeren byr dammene på bading. Når snøen kommer, blir de samme stiene til lysløype for skigåing. Fredrikstadmarka ble kåret til landets beste uterom i 2013, en pris som sier noe om hvor mye området faktisk brukes, hele året og av alle aldre.

**Bebyggelse**
Enebolig i kjede (ende-bolig).

**Offentlig kommunikasjon**
Direkte buss med linje 116 mot Fredrikstad. Bussen har adganger hver time i hverdagene.
Fra Fredrikstad sentrum finnes gode forbindelser med buss og tog videre, samt gratis byferge.

**Skoler og barnehager**
Det finnes flere barnehager i nærheten.
Trosvik skole
Kvernhuset ungdomsskole
Det finnes flere private skoletilbud i Fredrikstad kommune

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

**Regulerings- og arealplaner**
KOMMUNEPLAN
Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035
Vedtatt: 15.06.2023
Formål/ hensynssoner: 1001 - Bebyggelse og anlegg

REGULERINGSPLANER
Eiendommen er ikke regulert

Dokumenter kan hentes ut ved meglerkontoret

**Boplikt**
Det er ikke boplikt for eiendommen.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3107/210/1521:
14.03.2014 - Dokumentnr: 214222 - Festenummer gitt bruksnummer
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:210 Bnr:1038

14.03.2014 - Dokumentnr: 214222 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0106 Gnr:210 Bnr:1038 Fnr:1063

01.01.2020 - Dokumentnr: 1237845 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:210 Bnr:1521

01.01.2024 - Dokumentnr: 791735 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:210 Bnr:1521

Dokumenter kan hentes ut ved meglerkontoret

**Legalpant**
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

**Dødsbo**
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Betalingsbetingelser**
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

**Viktig informasjon om budgivning**
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Tilbud på finansiering**
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Hvitvasking**
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 600,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Samlet skal selger betale kr. 142 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

**Vedlegg til salgsoppgaven**
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 21. august 2026

**Ansvarlig megler**
Line Pettersen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99616891

**Meglerforetaket**
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Oredalsåsen 16

Nabolaget Oredalen - vurdert av 33 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Trara skole (1-7 kl.)**<br>355 elever, 20 klasser | **17 min**<br>1.6 km |
| **Trosvik skole (1-7 kl.)**<br>514 elever, 26 klasser | **20 min**<br>1.8 km |
| **Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ...**<br>452 elever, 30 klasser | **17 min**<br>1.5 km |
| **Frederik II videregående skole**<br>1277 elever | **19 min**<br>1.7 km |
| **Glemmen videregående skole**<br>1250 elever | **21 min**<br>1.9 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Oredalsveien**<br>Linje 116 | **5 min**<br>0.4 km |
| **Fredrikstad stasjon**<br>Linje RE20, RX20 | **9 min**<br>3.6 km |
| **Oslo Gardermoen** | **1 t 36 min** |

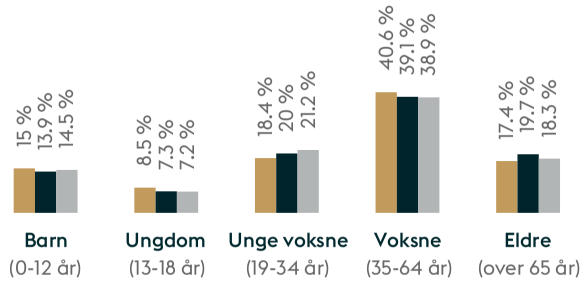
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Åsebråten barnehage (2-5 år)**<br>12 barn | **11 min**<br>1 km |
| **Slangsvold Solkollen barnehage...**<br>43 barn | **20 min**<br>1.8 km |
| **Christianslund barnehage (0-5 ...**<br>33 barn | **21 min**<br>1.9 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Coop Extra Christianslund** | **15 min** |
| **Kiwi Frydenberg** | **18 min** |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Oredalen | 694 | 289 |
| Fredrikstad/Sarpsborg | 117 819 | 55 660 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

### Kvalitet på skolene

Bra 75/100

### Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

## Sport

| | |
|---|---|
| Christianslund alle balløkke | 13 min |
| Dølasletta balløkke/rideløkke | 15 min |
| Family Sports Club Fredrikstad | 7 min |
| EVO Fredrikstad | 7 min |

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

### Gateparkering
Lett 93/100

### Trafikk
Lite trafikk 92/100




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

Skann for mer info og kontakt takstmann

## Enebolig

Oredalsåsen 16
1613 Fredrikstad

Fredrikstad Kommune

**Gnr.** 210, **Bnr.** 1521

| Total BRA | Antall soverom | Antall våtrom | Antall kjøkken |
|---|---|---|---|
| **137 m²** | **3** | **3** | **1** |

| TG 0 | TG 1 | TG 2 | TG 3 | TG IU |
|---|---|---|---|---|
| Ingen avvik | Mindre avvik | Vesentlige avvik | Alvorlige avvik | Ikke undersøkt |
| **0** | **0** | **13** | **3** | **0** |

**Magnus Eriksen**
Takstmann, tømrer og fagskoleingeniør
befar.io

BMTF FAGMANN GARANTI

Befaringsdato : **27/07/2026** Rapportdato : **27/07/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

### Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved bolighandel.

### Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

### Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

### Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

### Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

### Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har ettersprurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

### Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

**Rapportens gyldighet**
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

**Uavhengighet**
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

## FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

### TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

### TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

### TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

### TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

### TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

## Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

### Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

## EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

| | |
|---|---|
| **Adresse** | Oredalsåsen 16, 1613 Fredrikstad |
| **Kommune** | Fredrikstad Kommune |
| **Matrikkeldata** | **Gnr.** 210, **Bnr.** 1521 |
| **Hjemmelshaver** | Lund Viola |
| **Boligtype** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1971 |
| **Tomtestørrelse** | Eiet tomt 725 m² |
| **Vann** | Offentlig |
| **Avløp** | Offentlig |

## FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

| | |
|---|---|
| **Lysforhold ved befaring** | dagslys |
| **Møblering** | Normal møblert |
| **Hvem var til stede** | Doris Lund |
| **Salgsforhold** | Dødsbo |

## AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

**BRA-i** : Internt bruksareal

**BRA-e** : Eksternt bruksareal

**BRA-b** : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

## AREAL BOLIG

| Etasje | BRA-i<br>*Internt bruksareal* | BRA-e<br>*Eksternt bruksareal* | BRA-b<br>*Innglasset balkong* | TBA<br>*Terrasse- og balkongareal* |
|---|---|---|---|---|
| 1. etg | 137 | - | - | 33 |
| **Sum** | **137** | **-** | **-** | **33** |
| **Sum BRA** | **137** | | | |

## AREAL TILLEGGSBYGNINGER

| Etasje | BRA-i<br>*Internt bruksareal* | BRA-e<br>*Eksternt bruksareal* | BRA-b<br>*Innglasset balkong* | TBA<br>*Terrasse- og balkongareal* |
|---|---|---|---|---|
| Garasje | - | 20 | - | - |
| **Sum** | **-** | **20** | **-** | **-** |
| **Sum BRA** | **20** | | | |

## MERKNADER OM AREAL

### Takhøyder

| Etasje | Takhøyde |
|---|---|
| 1. etg | 2,16–2,40 m |

**Måling**
Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

**Areal**
Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

## ROMINNDELING

### BRA-i

**1. etg:**

Entre
Gang
Soverom 1
Soverom 2
Soverom 3
Bad 1
Bad 2
Biblioteket
Stue
Kjøkken
Vaskerom
Bod

### BRA-e

**Annet**

Garasje

## INNVENDIGE OVERFLATER

Veggmaterialene består hovedsakelig av tapet, strie og malt strie. Himlingsmaterialene er i hovedsak takess og slettmalt tak. Gulvmaterialene inkluderer parkett, teppefliser og vegg-til-vegg-teppe. Det er registrert varierende slitasje, fra normal til stor, med flere skader på overflatene.

Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

| Total BRA | Antall våtrom | Antall kjøkken | Antall soverom |
|---|---|---|---|
| 137 m² | 3 | 1 | 3 |

## BYGGEMÅTE

Boligen er oppført, kjeller er ikke til stede og krypkjeller er til stede. Fundamenteringen er utført med betongfundament, og drenering er oppgitt som ukjent. Etasjeskillerne er konstruert i trekonstruksjon. Ytterveggene er oppført med bindingsverk og utvendig kledd med trekledning. Vinduer i boligen er av typen sidehengslet, toppsving og fastkarm, med 2-lags glass.

Takkonstruksjonen er av typen saltak. Undertaket er bordtak, taktekking er stålplater, og beslag er av stål. Terrasse er utført i trekonstruksjon.

**Grunnmur, fundamentering og drenering:**
Betongfundament — Drenering: Ukjent drenering (fra 1971)

**Etasjeskillere:**
Trekonstruksjon

**Yttervegg og fasader:**

**Veggkonstruksjon:**
Bindingsverk

**Kledning:**
Trekledning

**Takkonstruksjon, undertak og taktekking:**

**Takkonstruksjon:**
Saltak

**Undertak:**
Bordtak

**Taktekking:**
Stålplater

**Vinduer:**
Fastkarm, Sidehengslet, Toppsving – 2-lags glass

**Krypkjeller:**
Ja – ventilert, tilgjengelig

**Loft:**
Fullt tilgjengelig

## TILLEGGSBYGNINGER

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligens ventilasjon er av naturlig type med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. VVS-anlegget har rør av kobber, og varmtvannsberederen er av merke Høiax med en kapasitet på 200 liter. Det elektriske anlegget er både åpent og skjult, med totalt 15 sikringer.

**Ventilasjon**
Naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

**Rørinstallasjon**
Kobber

**Varmtvannsbereder**
HØIAX

## OM TOMTEN

Tomteareal: 725 m² Eiendomstype: Grunneiendom Terreng: Skrånende tomt Overflate: Grøntareal og fjell Terrengfall tilfredsstillende: nei

## OVERORDNET VURDERING

Boligen er en enebolig fra 1971 med én etasje. Bygningen er oppført med betongfundament og trekledning, og taket er tekket med stålplater. Det er registrert stor slitasje på innvendige overflater i flere rom, noe som indikerer behov for oppgradering.

Teknisk utstyr inkluderer skjult elektrisk anlegg og naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. Disse elementene bidrar til en funksjonell boligstandard, men det er behov for oppgradering av ventilasjonssystemet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Det er registrert flere avvik som bør følges opp, inkludert sprekker i grunnmuren og ujevnt terreng i krypkjelleren. Ytterkledningen viser tegn til manglende vedlikehold, og taket har begrenset gjenværende brukstid. Begge bad har også behov for renovering for å kunne tåle dagens stand til våtrom. Regelmessig vedlikehold og oppgradering av disse områdene anbefales for å opprettholde boligens standard.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

### LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Det er registrert endret bruk av rom i forhold til opprinnelig godkjent bruksformål.
- Iht til eldre godkjente tegninger er bod ved vaskeromm opprinnelig 2 mindre rom. Dagens bibliotek er tidligere soverom, dør er flyttet fre gang til stuen. Tiltakene anses ikke som søknadspliktige
- Tegninger: Foreligger (21.08.1968)

### FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Ikke aktuelt
- Midlertidig brukstillatelse: Foreligger (26.08.2971)

### DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

### BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Rekkverket er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 88 cm).
- Rekkverket har åpninger som overstiger dagens krav. Forholdet kan medføre risiko for at barn kan klatre eller sette seg fast. Manglende høyde på rekkverk og for stor avstand på vertikal utforming
- Det er ikke etablert tilstrekkelig snøfangere. Takets helning og overflate tilsier at det er risiko for snø- og isras, og takflater over beferdede områder bør sikres med snøfangere.

### PIPE/ILDSTEDER

- Feiing/tilsyn er utført, siste feiing 22.04.2024, siste tilsyn 22.04.2024

## OPPVARMING OG ANNET

### Oppvarming

- Panelovner
- Elektrisk gulvvarme
- Peis/vedovn

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

### Annet

**Bod**

- Lekkasjesikring: Ingen lekkasjesikring
- Ventilasjon: Lufteventil i vindu, Naturlig oppdrift

TG 2

## 1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

### Nøkkelfakta

- Alder grunnmur: 1971
- Type grunnmur: Betongfundament
- Type drenering: Ukjent drenering
- Beskrivelse drenering: Ukjent
- Alder drenering: 1971

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen.

### Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert større sprekker i grunnmuren, noe som medfører økt vanninntrengning og økt fuktbelastning; behov for videre undersøkelser og utbedring anbefales. Drenering er vurdert å være naturlig med fjell og oppfylte masser, hvilket gir usikker fremtidig funksjon og behov for oppfølging.

### 1. Avvik/Årsak: Større sprekker i grunnmur

Det registreres større sprekker i grunnmuren. Forholdet skyldes trolig setninger, bevegelser i konstruksjonen eller belastninger som har påvirket murverket over tid.

**Risiko/Konsekvens**

Større sprekker kan medføre økt vanninntrengning og fuktbelastning i grunnmuren. Over tid kan dette bidra til videre nedbrytning av murverket, frostskader og svekket konstruksjonell funksjon dersom årsaken til sprekkdannelsen fortsatt er til stede.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak, omfang og eventuell videre utvikling. Utbedring av sprekkene og eventuelle nødvendige tiltak for å begrense videre skadeutvikling bør påregnes.

### 2. Avvik/Årsak: Drenering er naturlig (fjell og oppfylte masser)

Boligen vurderes å ha naturlig drenering bestående av fjell og oppfylte masser rundt grunnmuren. Slike løsninger er vanlig på eldre konstruksjoner, men funksjonen vil være avhengig av terrengforholdenes evne til å lede vann bort fra bygningen.

**Risiko/Konsekvens**

Ved manglende bortledning av overflatevann eller ugunstige terrengforhold kan dette medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

**Anbefalte tiltak**

Jevnlig kontroll av fuktforhold og overvåkning av eventuelle tegn til fuktinntrengning anbefales

### Oppsummering av bygningsdel

Grunnmuren er laget av betong og har naturlig drenering med fjell og oppfylte masser. Det er registrert større sprekker i grunnmuren, noe som kan føre til økt vanninntrengning og fuktproblemer. Dette kan over tid skade murverket og svekke konstruksjonen hvis sprekkene ikke utbedres. Den naturlige dreneringen kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmuren, spesielt ved ugunstige terrengforhold. Det anbefales å undersøke og utbedre sprekkene for å redusere risikoen for fuktinntrengning og videre skader.

## TG 2 2. KRYPKJELLER

### Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Tilgjengelig: Ja
- Ventilert: Ja
- Fuktsperre: Nei

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på fuktforhold, ventilasjon, skader, deformasjoner, skadedyr og generelt vedlikehold. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til uttørking og motstand mot fuktpåvirkning. Krypkjeller er undersøkt fra dør i grunnmur.

### Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert ujevnt terreng med søkk og vannansamlinger samt fritt vann i krypkjelleren, noe som medfører økt fuktbelastning og fuktpåvirkning av bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner. Begrenset ventilasjon er påvist, og manglende fuktsperre mot grunnen, saltutslag, svertesopp/mugg, begynnende råteskader, organisk materiale, uisolerte rør og nedhengt isolasjon er observert; utbedring anbefales, og videre undersøkelser og oppfølging anbefales.

### 1. Avvik/Årsak: Ujevnt terreng i krypkjeller

Terrenget i krypkjelleren fremstår stedvis ujevnt med søkk hvor vann kan samle seg. Forholdet skyldes ujevnt terreng og mangelfull avrenning i krypkjelleren.

**Risiko/Konsekvens**

Søkk med vannansamlinger kan gi økt fuktbelastning i krypkjelleren og bidra til høy luftfuktighet. Over tid kan dette øke risikoen for muggvekst, soppangrep, råteskader og redusert levetid på bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å utjevne terrenget og etablere bedre bortledning av vann slik at vannansamlinger unngås. Tiltak som forbedret drenering eller andre fuktreduserende løsninger bør vurderes for å begrense fuktbelastningen i krypkjelleren.

### 2. Avvik/Årsak: Fritt vann / vannansamlinger

Det registreres vannansamlinger i krypkjelleren. Forholdet skyldes trolig inntrengning av vann fra terreng, grunnforhold eller mangelfull bortledning av overflatevann.

**Risiko/Konsekvens**

Stående vann i krypkjelleren kan gi betydelig fuktbelastning på bjelkelag og øvrige konstruksjoner. Over tid øker dette risikoen for muggvekst, soppangrep, råteskader og redusert levetid på utsatte bygningsdeler.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å avklare årsaken til vanninntrengningen og gjennomføre tiltak for å hindre videre vannpåvirkning. Forbedring av drenering, terrengfall eller andre løsninger for bortledning av vann bør vurderes for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren.

### Oppsummering av bygningsdel

Bygningen har en krypkjeller som er tilgjengelig for inspeksjon. Krypkjellere er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn moderne løsninger. Det er registrert ujevnt terreng med søkk og vannansamlinger, noe som kan føre til økt fuktbelastning og mindre gunstige forhold for trekonstruksjonene. Dette øker risikoen for fuktrelaterte skader, og det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktpåvirkningen. Krypkjeller alltid anses som en risikokonstruksjon, da det avhenger av tilstrekkelig helning fra grunnmur og ventilering. Slike rom skal være så tørre som mulig og jevnlig kontroll anbefales.

## TG 2 3. TERRENGFORHOLD

### Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Skrånende tomt
- Beskrivelse terrengtype: Terreng bestående av fjell og div beplanting og grøntareal
- Type terreng: Grøntareal og fjell
- Tilstrekkelig helning: Nei

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler.

### Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert manglende fall fra grunnmur, slik at overflatevann kan ledes mot konstruksjonen og gi økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem. Redusert avrenning anses å medføre økt vedlikeholdsbehov og behov for oppfølging, og utbedring bør vurderes for å etablere tilfredsstillende fall bort fra bygningen.

### 1. Avvik/Årsak: Manglende fall fra grunnmur

Det er registrert stedvis manglende fall bort fra grunnmuren. Forholdet gir redusert avrenning av overflatevann mot og langs grunnmuren.

**Risiko/Konsekvens**

Overflatevann kan ledes mot konstruksjonen og gi økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem. Redusert avrenning medfører økt vedlikeholdsbehov og behov for oppfølging.

**Anbefalte tiltak**

Terrenget bør justeres slik at tilfredsstillende fall etableres bort fra grunnmuren, og overflatevann må ledes bort fra bygningen. Utbedring anbefales.

### Oppsummering av bygningsdel

Tomten består av et variert terreng med steinbelagt gang- og parkeringsareal og gressarealer. Det er registrert manglende fall fra grunnmur, noe som kan føre til at overflatevann ledes mot bygningen. Dette kan øke fuktbelastningen på grunnmur og dreneringssystem, og krever derfor økt vedlikehold og oppfølging. Det anbefales alltid tilstrekkelig anbefalt helning fra grunnmur der tomtens form fysisk tillater det. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger mot grunnmur og drenering.

## TG 2 4. YTTERVEGGER

### Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 1971
- Årstall og type kledning: Trekledning fra 1971
- Tilfredsstillende vedlikehold: Ja
- Er det påvist lufting/ventilering: Ukjent

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

### Konklusjon bygningsdel:

**TG 2 Oppsummering avvik**

Det er registrert tegn til manglende vedlikehold, tørkesprekker og alder- og værslitasje på trekledningen fra 1971, med fuktpåvirkning og økt fuktbelastning som beskrevet forhold. Funksjonen vurderes redusert med økt vedlikeholdsbehov og usikker fremtidig funksjon; utbedring anbefales og videre oppfølging bør vurderes.

### 1. Avvik/Årsak: Tegn til manglende vedlikehold

Ytterkledningen bærer preg av alder og manglende vedlikehold. Forholdet skyldes naturlig aldring og mangelfull overflatebehandling over tid.

**Risiko/Konsekvens**

Når overflatebehandlingen brytes ned, blir trevirket mer utsatt for fuktopptak og værpåvirkning. Dette kan over tid føre til nedbrytning av kledningen, råteskader og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner. Eldre kledning vil også normalt ha økt behov for vedlikehold og reparasjoner.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å vedlikeholde og fornye overflatebehandlingen på kledningen. Skadde eller svekkede kledningsbord bør repareres eller skiftes ut ved behov. Det må påregnes løpende vedlikehold og eventuelle utskiftninger i nær fremtid.

### 2. Avvik/Årsak: Tørkesprekker i kledning

Det registreres tørkesprekker i deler av trekledningen. Forholdet skyldes uttørking, naturlige bevegelser i treverket og langvarig eksponering for vær og vind.

**Risiko/Konsekvens**

Tørkesprekker kan gi økt fuktopptak i treverket og redusere kledningens motstand mot værpåvirkning. Over tid kan dette bidra til økt slitasje, nedbrytning og økt risiko for råteskader i utsatte områder.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å vedlikeholde kledningen og kontrollere områdene med tørkesprekker jevnlig. Overflatebehandling og utskifting av skadde kledningsbord bør vurderes ved behov for å begrense videre skadeutvikling.

### 3. Avvik/Årsak: Alder- og værslitasje på kledning

Utvendig trekledning bærer preg av alder og værslitasje. Forholdet skyldes naturlig aldring og langvarig eksponering for vær og vind.

**Risiko/Konsekvens**

Slitasje og nedbrytning av overflatebehandlingen kan føre til økt fuktopptak i kledningen. Over tid kan dette medføre oppsprekking, deformasjoner, råteskader og redusert levetid på kledningen.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av kledningen. Overflatebehandling, lokale reparasjoner og utskifting av skadde kledningsbord må påregnes for å opprettholde funksjon og levetid.

### Oppsummering av bygningsdel

Ytterveggene er kledd med trekledning fra 1971. Det er registrert tegn til manglende vedlikehold, tørkesprekker og aldersrelatert slitasje på kledningen. Disse forholdene kan føre til økt fuktbelastning og redusert beskyttelse mot vær og vind, noe som medfører et økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales å utføre lokale utbedringer og overflatebehandling for å opprettholde kledningens funksjon.

TG 2

## 5. VINDUER OG YTTERDØRER

### Nøkkelfakta

- Type vinduer: Toppsving/Sidehengslet; Fastkarm; Sidehengslet
- Type balkong/ytterdør: Ytterdør; Terrassedør
- Type glass: 2-lags glass
- Årstall: 1971

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

### Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Utvendig omramming og vannbrett er registrert med utett detaljløsning og stedvise utettheter mot vinduskarm, noe som medfører redusert avrenning og økt fuktbelastning. Vinduer med 2-lags glass (1971) er registrert å gå tregt ved åpning og lukking og er vurdert som modne for utskiftning, hvilket gir redusert funksjon, redusert tetthet og økt vedlikeholdsbehov; utbedring anbefales og videre oppfølging bør vurderes.

### 1. Avvik/Årsak: Omramming, utett løsning

*Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad 1, Biblioteket , Stue, Kjøkken, Vaskerom, Bod*

Detaljeringen av vannbrett og omramming rundt vinduene fremstår som en løsning med økt sårbarhet for fuktpåvirkning. Forholdet skyldes utforming av detaljløsningene rundt vindusåpningene, hvor bortledning av vann og beskyttelse av tilstøtende konstruksjoner ikke er optimalt ivaretatt.

**Risiko/Konsekvens**

Vannbrett og omramming skal bidra til å lede regnvann bort fra vindu og yttervegg. Når detaljløsningene er sårbare for fuktpåvirkning, kan dette føre til økt fuktbelastning på vinduer, omramming og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan forholdet medføre forkortet levetid, økt vedlikeholdsbehov og risiko for fukt- og råteskader.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vindusdetaljene. Ved utskifting eller større vedlikeholdsarbeider bør detaljløsningene forbedres slik at vann ledes mer effektivt bort fra konstruksjonen

### 2. Avvik/Årsak: Treg åpne-/lukkefunksjon

*Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad 1, Biblioteket , Stue, Kjøkken, Vaskerom, Bod*

Det registreres at vindu går tregt ved åpning og lukking. Forholdet skyldes trolig slitasje, manglende vedlikehold eller behov for justering og smøring av hengsler og beslag.

**Risiko/Konsekvens**

Treg funksjon kan føre til økt belastning på hengsler, beslag, og karm ved bruk. Over tid kan dette medføre ytterligere slitasje, redusert funksjon og økt risiko for skader på dørkonstruksjonen.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å smøre og justere hengsler og beslag for å sikre tilfredsstillende funksjon. Slitte komponenter bør kontrolleres og skiftes ut ved behov.

### 3. Avvik/Årsak: Modne for utskiftning, vindu

*Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad 1, Biblioteket , Stue, Kjøkken, Vaskerom, Bod*

Vinduene er av eldre dato, og over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Forholdet skyldes vinduenes alder og naturlig slitasje.

**Risiko/Konsekvens**

Eldre vinduer vil normalt ha større slitasje på komponenter som beslag, låse- og lukkemekanismer, tetningslister og overflatebehandling. Dette kan over tid medføre redusert funksjon, økt varmetap, trekk og økt vedlikeholdsbehov.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand. Reparasjoner og utskifting av vinduer må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår.

### Oppsummering av bygningsdel

Boligen har vinduer av typen toppsving, fastkarm og sidehengslet, alle med 2-lags glass fra 1971. Det er registrert avvik som utett omramming og treg åpne-/lukkefunksjon, noe som kan føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon over tid. Eldre vinduer har generelt høyere vedlikeholdsbehov og kortere forventet levetid enn nyere løsninger. Det anbefales å vurdere utskifting av vinduer på sikt. Anbefalt tid for kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år.

## TG 2 6. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

### Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1971
- Taktekking: Stålplater
- Undertak: Bordtak
- Type beslag: Stål
- Inspisert fra: Fra stige på tak

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann. Yttertaket er undersøkt fra stige på tak.

### Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert at taktekkingen (stålplater, 1971) og undertaket (bordtak, 1971) er av eldre opprinnelse, og forholdene vurderes å gi begrenset gjenværende brukstid og økt vedlikeholdsbehov. Mosedannelse og slitasje på yttertekkingen er registrert og vurderes å gi økt fuktbelastning og redusert tetthet, dermed anbefales videre oppfølging og utbedring.

### 1. Avvik/Årsak: Begrenset bruks- og levetid

Undertak, taktekking og tilhørende komponenter som beslag, nedløp og takrenner vurderes å være av eldre opprinnelse og ha begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, værpåvirkning og langvarig bruk over tid.

**Risiko/Konsekvens**

Eldre takkomponenter har generelt økt risiko for redusert funksjon, skadeutvikling og fuktinntrengning. Svekkelser i én eller flere deler av taksystemet kan over tid føre til økt belastning på underliggende konstruksjoner og økt behov for vedlikehold og utskiftninger.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking og tilhørende komponenter for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Basert på alder og tilstand må vedlikehold, delutskiftninger eller større oppgraderinger påregnes i tiden fremover.

### 2. Avvik/Årsak: Mose og slitasje på yttertekking

Det registreres elde og værslitasje på taktekkingen, samt stedvise mosedannelser. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig eksponering for vær og vind, samt fuktige forhold som har gitt grobunn for mosedannelse.

**Risiko/Konsekvens**

Eldre tekking og mosedannelse kan føre til økt fuktbelastning på takflaten. Mose holder på fukt og kan over tid bidra til økt slitasje, oppsprekking og nedbrytning av tekkingen, særlig ved gjentatte frostpåvirkninger. Dette kan redusere taktekkingens levetid og øke behovet for vedlikehold.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å fjerne mose og utføre jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekkingen for å redusere fuktbelastningen og forlenge levetiden. Fremtidige reparasjoner og utskifting av tekkingen må påregnes som følge av alder og slitasje.

### Oppsummering av bygningsdel

Yttertaket er tekket med stålplater fra 1971, og undertaket består av bordtak fra samme år. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller tegn til lekkasje på befaringsdagen. Imidlertid er det observert mose og slitasje på tekkingen, noe som kan føre til økt fuktbelastning og slitasje over tid. Eldre tak som dette har generelt høyere vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende levetid sammenlignet med nyere løsninger. Det anbefales å fjerne mose og vurdere vedlikehold eller utskifting av takkomponenter for å redusere risikoen for vanninntrengning.

## TG 2 7. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

### Nøkkelfakta

- Tilgang: Fullt tilgjengelig
- Lufting: Via gesims
- Takkonstruksjon: Saltak
- Alder takkonstruksjon: 1971
- Dampsperre: Ikke aktuelt

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørking. Loft/takkonstruksjon er undersøkt fra loftsluke.

### Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Undertaket er vurdert som eldre med begrenset gjenværende brukstid og redusert motstand mot fukt. Redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov er registrert. Loftsluken er av eldre type med dårlig tetting og begrenset isolasjon, og redusert tetthet med luftlekkasjer og økt fuktbelastning er påvist; utbedring anbefales.

### 1. Avvik/Årsak: Eldre undertak med begrenset levetid

Det vurderes at undertaket er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring og langvarig eksponering for fukt-, temperatur- og klimabelastninger over tid.

**Risiko/Konsekvens**

Eldre undertak har generelt redusert motstand mot fuktpåvirkning og økt risiko for skadeutvikling. Over tid kan svekkelser i undertaket føre til fuktinntrengning, redusert funksjon og skader i tilstøtende deler av takkonstruksjonen.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig kontroll av undertaket fra tilgjengelige inspeksjonspunkter for å avdekke tegn til fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Videre vedlikehold må påregnes, og utskifting av undertaket kan bli nødvendig på sikt basert på alder og tilstand.

### 2. Avvik/Årsak: Eldre loftsluke med dårlig tetting

Det registreres at loftsluken er av eldre type med begrenset isolasjon og tetting. Forholdet skyldes loftslukens alder og en utførelse som har lavere isolasjonsevne og lufttetthet enn dagens løsninger.

**Risiko/Konsekvens**

Begrenset isolasjon og tetting kan føre til varmetap og luftlekkasjer mellom oppvarmede rom og kaldt loft. Når varm og fuktig inneluft transporteres opp i takkonstruksjonen, kan dette over tid bidra til kondensdannelse, økt fuktbelastning og risiko for fukt- og råteskader.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å oppgradere eller skifte ut loftsluken til en løsning med bedre isolasjon og lufttetthet. Samtidig bør tilslutningen mellom loftsluken og etasjeskillet kontrolleres og tettes for å redusere luftlekkasjer.

### Oppsummering av bygningsdel

Loftet består av en eldre takkonstruksjon med fullt tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Det ble registrert et eldre undertak med begrenset levetid, noe som kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader over tid. I tillegg ble det observert en eldre loftsluke med dårlig tetting, som kan bidra til varmetap og kondensdannelse. Disse forholdene gir økt risiko for fuktrelaterte skader, og oppfølgning med jevnlig mellomrom anbefales.

TG 2

## 8. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

### Nøkkelfakta

- Type og plassering: Terrasse (tre) Nordvest
- Type rekkverk: Vertikal
- Høyde rekkverk: 88 cm

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

### Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Terrassen er vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid som følge av alder og generell elde og slitasje. Slitasje og skader på terrassebord er registrert, noe som medfører redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov. Oppfølging og utbedring anbefales.

### 1. Avvik/Årsak: Begrenset gjenværende levetid for hele terrassen

Det vurderes at terrassen har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes terrassekonstruksjonens alder, registrert slitasje og generelle tilstand.

**Risiko/Konsekvens**

Eldre terrassekonstruksjoner har normalt økt risiko for slitasje, redusert funksjon og skadeutvikling. Over tid vil behovet for vedlikehold, reparasjoner og utskifting av komponenter øke.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av terrassekonstruksjonen for å opprettholde funksjonen. Reparasjoner og utskifting av slitte bygningsdeler må påregnes basert på alder og tilstand.

### 2. Avvik/Årsak: Elde- og slitasje på terrassegulv/rekkverk

Det registreres normal elde og slitasje på terrassekonstruksjonen. Forholdet skyldes naturlig aldring, værpåvirkning og normal bruk over tid.

**Risiko/Konsekvens**

Eldre terrassekonstruksjoner har gradvis redusert motstand mot vær- og fuktpåvirkning. Over tid kan dette føre til økt slitasje, redusert funksjon og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av terrassekonstruksjonen for å opprettholde funksjonen. Reparasjon eller utskifting av slitte bygningsdeler må påregnes basert på alder og tilstand.

### 3. Avvik/Årsak: Slitt eller skadet terrassebord

Det registreres slitasje og værpåvirkning på terrassebordene. Forholdet skyldes naturlig aldring, værpåvirkning og normal bruk over tid.

**Risiko/Konsekvens**

Slitte terrassebord har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning. Dersom overflatebehandling og vedlikehold uteblir, kan treverket ta opp mer fukt, noe som over tid kan føre til oppsprekking, deformasjoner, råteskader og redusert levetid.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å vedlikeholde terrassebordene med rengjøring og nødvendig overflatebehandling. Terrassebord med omfattende slitasje eller skader bør skiftes ut ved behov.

### Oppsummering av bygningsdel

Terrassen er av eldre dato og viser tegn til normal slitasje og elde, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov. Det er registrert slitte eller skadede terrassebord, som kan føre til økt fuktbelastning og behov for lokale reparasjoner. Eldre konstruksjoner krever generelt mer vedlikehold enn nyere løsninger. Rekkverkshøyde og utforming er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

## TG 2 9. ETASJESKILLER

### Nøkkelfakta

- Etasje og rom: Stue
- Type konstruksjon: Trekonstruksjon

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til planhet, deformasjoner, bevegelser, knirk og eventuelle tegn til svekkelser eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens stabilitet, bruksegenskaper og opplevelse av skjevheter.

### Konklusjon bygningsdel:

**TG 2 Oppsummering avvik**

Planavvik i etasjeskiller (stue) er registrert med kortavvik på ca. 15 mm og langavvik på ca. 15 mm, og vurderes til TG2 (utenfor toleransegrenser). Bruk og plassering av inventar kan bli påvirket av skjevhetene, som kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Tiltak bør vurderes, og videre oppfølging anbefales.

### 1. Avvik/Årsak: Lokalt avvik 10-20mm / Total avvik 15-30mm (TG2)

*Stue*

Det er utført målinger av planavvik på gulv med lengde under 2 meter og lengre strekker der måling kunne utføres.

**Risiko/Konsekvens**

Det registreres avvik utover toleransegrenser, med målinger på opptil ca. 10–20 mm over 2 m og/eller ca. 12–30 mm over 4 m. Slike forhold kan påvirke bruk og plassering av inventar. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår.

**Anbefalte tiltak**

Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater. Utbedring bør vurderes ved behov.

### Oppsummering av bygningsdel

Etasjeskilleren har registrerte skjevheter med nivåforskjeller på opptil 15 mm i stuen, noe som kan påvirke plassering av møbler og oppleves som ujevnt. Slike avvik er typiske for eldre konstruksjoner og kan skyldes setninger fra byggeåret. Det ble ikke registrert vesentlige knirk eller svikt, men videre oppfølging anbefales for å vurdere behovet for tiltak.

## 10.1 BAD 1

TG 2 **10.1.1 BAD 1 - VEGGER OG HIMLINGER**

### Nøkkelfakta

- Vegger: Fliser
- Himling: Takess
- Ventilasjon: Naturlig oppdrift
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 1993

### Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

### Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Misfarging i fuger, manglende mekanisk avtrekk og vindu plassert i våtsone er registrert. Tilstanden anses å indikere fuktpåvirkning med økt fuktbelastning og redusert ventilering, samt økt vedlikeholdsbehov, og videre undersøkelser og oppfølging bør vurderes.

### 1. Avvik/Årsak: Misfarging i fuger

Det registreres misfarging i fugene. Forholdet skyldes trolig normal bruk, oppsamling av smuss, kalkavleiringer, biologisk vekst eller langvarig fuktpåvirkning.

**Risiko/Konsekvens**

Misfargede fuger kan være et tegn på vedvarende fuktbelastning eller begrenset uttørking. Dersom årsaken er biologisk vekst eller høy fuktbelastning, kan dette over tid bidra til videre nedbrytning av fugene og økt behov for vedlikehold.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å rengjøre fugene og kontrollere ventilasjonen i våtrommet. Dersom misfargingen vedvarer eller det er mistanke om biologisk vekst eller fuktproblemer, bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige tiltak gjennomføres.

### 2. Avvik/Årsak: Manglende mekanisk avtrekk

Det registreres at våtrommet mangler mekanisk avtrekk. Forholdet skyldes at våtrommet ikke er utstyrt med mekanisk avtrekk som sikrer tilfredsstillende fjerning av fuktig luft.

**Risiko/Konsekvens**

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftutskifting og begrenset uttørking av våtrommet. Over tid kan dette medføre høy luftfuktighet, kondensproblemer, biologisk vekst samt økt risiko for fukt- og råteskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og effektiv borttransport av fuktig luft fra våtrommet.

### 3. Avvik/Årsak: Vindu plassert i våtsone

Det registreres at vinduet er plassert i våtsone. Forholdet skyldes at vinduet er plassert i et område som utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning ved normal bruk av våtrommet.

**Risiko/Konsekvens**

Vinduer i våtsone utsettes for høyere fuktbelastning enn øvrige vinduer. Over tid kan dette føre til økt slitasje på overflatebehandling, tetningslister, beslag og øvrige komponenter, samt redusert levetid dersom vedlikehold ikke utføres. Ved mangelfull tetting eller vedlikehold kan tilstøtende konstruksjoner også bli utsatt for fuktpåvirkning.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet, med særlig fokus på overflatebehandling, tetningslister, beslag og fuger. Eventuelle skader eller tegn til fuktpåvirkning bør utbedres for å opprettholde vinduets funksjon og begrense risikoen for skadeutvikling.

TG 3

## 10.1.2 BAD 1 - GULV

### Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser

### Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

### Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er gulvet belagt med fliser, og det er ikke installert sluk. Fallforholdet i dusjsonen er ikke målt, da sluk mangler, men det er krav om minimum 1:50 fall i et område på minst 0,8 meter ut fra sluk. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør skal være minimum 25 mm, men dette kan ikke vurderes uten sluk. Generelt er fallforholdene utenfor dusjsonen ikke relevante å vurdere i fravær av sluk.

### Konklusjon bygningsdel:

TG 3 **Oppsummering avvik**

Manglende sluk på våtrom er registrert på gulvet med fliser. Det er oppgitt at uten sluk kan det oppstå vannansamlinger som kan føre til fuktskader og muggvekst, og utbedring anbefales.

### 1. Avvik/Årsak: Manglende sluk på våtrom

Ved befaring ble det registrert at rommet mangler sluk i gulvet. Et våtrom skal normalt være utført med sluk og fall mot sluk for å kunne håndtere vannpåvirkning på en sikker måte. Som følge av manglende sluk er fallforhold på gulvet ikke målt. Løsningen avviker fra dagens krav til utførelse av våtrom og medfører økt risiko for vannansamling og fuktskader ved vannsøl eller lekkasje.

**Risiko/Konsekvens**

Uten sluk kan det oppstå vannansamlinger, noe som kan føre til fuktskader og muggvekst.

**Anbefalte tiltak**

Installere sluk i gulvet for å sikre riktig drenering av vann.

kr **Pris for utbedring av rommet**
50 000 - 150 000 kr

TG 2

## 10.1.3 BAD 1 - MEMBRAN OG TETTESJIKT

### Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Ukjent
- Veggmembran: Ukjent
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: utført

### Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

### Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Eldre sluk er registrert sammen med nyere membran (sluk er ikke skiftet ved oppussing), og membranen i sluket var vanskelig å konstatere; inspeksjon under slukristen er angitt som eneste tilgjengelige kontrollmulighet. Hulltaking i membran/tettesjikt ble utført, dokumentasjon forelå ikke, og gulv- og veggmembran er ukjent. En usikker tilstand med manglende mulighet for verifisering av tettheten i slukovergangen vurderes, og behov for videre undersøkelser og oppfølging anbefales.

### 1. Avvik/Årsak: Eldre sluk, nyere membran (sluk er ikke skiftet ved oppussing)

Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran eller mansjett er klemt korrekt mot sluket. Sluket er av eldre type og det foreligger ingen dokumentasjon på at sluket er skiftet i forbindelse med eventuell rehabilitering av våtrommet. Forholdet skyldes at overgangen mellom tettesjikt og sluk ikke kunne verifiseres ved visuell inspeksjon, samtidig som eksisterende sluk fremstår å være av eldre type.

**Risiko/Konsekvens**

Inspeksjon under slukristen er normalt den eneste tilgjengelige kontrollmuligheten for å vurdere overgangen mellom tettesjikt og sluk uten destruktive inngrep. Når korrekt innspenning av membran eller mansjett ikke kan bekreftes, og sluket fremstår å være av eldre type, medfører dette økt usikkerhet knyttet til tettheten i slukovergangen. Dersom overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke er tilfredsstillende utført, kan vann over tid trenge inn i underliggende konstruksjoner og føre til fuktpåvirkning og skadeutvikling.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for å avklare sluktilkoblingens utførelse og tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet anbefales sluket skiftet og tilkoblingen til nytt tettesjikt utført i henhold til gjeldende krav og produsentanvisninger.

### 2. Avvik/Årsak: Vanskelig å konstatere membran i sluk

Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran eller mansjett er klemt korrekt mot sluket. Forholdet skyldes at overgangen mellom tettesjikt og sluk ikke kunne verifiseres ved visuell inspeksjon under slukristen.

**Risiko/Konsekvens**

Inspeksjon under slukristen er normalt den eneste tilgjengelige kontrollmuligheten for å vurdere overgangen mellom tettesjikt og sluk uten destruktive inngrep. Når korrekt innspenning av membran eller mansjett ikke kan bekreftes, medfører dette usikkerhet knyttet til tettheten i slukovergangen. Dersom overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke er tilfredsstillende utført, kan vann over tid trenge inn i underliggende konstruksjoner og føre til fuktpåvirkning og skadeutvikling.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å undersøke sluktilkoblingen nærmere dersom dette er mulig uten uforholdsmessige inngrep. Dersom det er behov for å avklare utførelsen, kan dette kreve nærmere undersøkelser eller åpning av konstruksjonen. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør tilkoblingen mellom sluk og tettesjikt utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisninger.

### 3. Hulltaking: Utført

**Inspeksjonstype:** Hulltaking

**Fuktmålinger**

1. Tilstøtende vegg fra soverom: **0**%

TG 2

## 10.1.4 BAD 1 - SANITÆR OG RØR

**Nøkkelfakta**

- Årstall/alder: 1993
- Utstyr: Dusjkabinett, Servantinnredning, Gulvstående toalett, Speil over innredning, Speilskap
- Sanitærinstallasjoner: Kraner og avløp
- Vannrør: Plast og kobber
- Avløpsrør: Plast

**Utstyr**

- Dusjkabinett
- Servantinnredning
- Gulvstående toalett
- Speil over innredning
- Speilskap

### Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

### Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Eldre sanitærutstyr er registrert og vurderes å medføre økt vedlikeholdsbehov, redusert funksjon og begrenset gjenværende brukstid. Svelleskader på innredning er påvist med fuktpåvirkning, noe som gir redusert funksjon, og behov for oppfølging og utbedring anbefales.

### 1. Avvik/Årsak: Eldre sanitærutstyr (behov for utskiftning)

Det vurderes at sanitærutstyret er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

**Risiko/Konsekvens**

Eldre sanitærutstyr har gradvis økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til drypplekkasjer, funksjonssvikt eller behov for hyppigere vedlikehold og utskifting.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyret. Basert på alder og tilstand må reparasjon eller utskifting påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

### 2. Avvik/Årsak: Svelleskader på innredning

Det registreres svelleskader på innredningen. Forholdet skyldes trolig langvarig fuktpåvirkning, vannsøl eller lekkasje som har ført til oppfukting og oppsvelling av materialene.

**Risiko/Konsekvens**

Svelleskader kan redusere innredningens funksjon og levetid. Dersom fuktpåvirkningen er pågående, kan dette over tid føre til ytterligere oppsvelling, materialnedbrytning og skadeutvikling i innredningen og eventuelt tilstøtende konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å avklare årsaken til fuktpåvirkningen og gjennomføre nødvendige tiltak for å hindre videre skadeutvikling. Berørte deler av innredningen bør repareres eller skiftes ut ved behov.

### Oppsummering av bygningsdel

Badet er bygget med fliser på vegger og gulv, og har takess i himlingen. Det er registrert flere alvorlige avvik, inkludert misfargede fuger, manglende mekanisk avtrekk, og et vindu plassert i våtsone. Eldre sluk og sanitærutstyr, samt svelleskader på innredningen, indikerer behov for omfattende vedlikehold og oppgradering. Manglende sluk og usikkerhet rundt membranens tilstand øker risikoen for fuktskader.

# 10.2 BAD 2

TG 2

## 10.2.1 BAD 2 - VEGGER OG HIMLINGER

### Nøkkelfakta

- Vegger: Tapet
- Himling: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Naturlig oppdrift
- Oppvarming: Panelovner
- Årstall: 1971

### Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

### Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Eldre våtromstapet, skader og rifter i tapet, åpne skjøter i våtromsplater og mangelfull avslutning/tetting rundt rørgjennomføringer er registrert, og forholdene vurderes å medføre redusert tetthet, redusert funksjon og økt fuktbelastning. Manglende mekanisk avtrekk er registrert og vurderes å medføre redusert ventilering og økt vedlikeholdsbehov; utbedring anbefales og videre oppfølging anbefales.

### 1. Avvik/Årsak: Eldre våtromstapet

Det vurderes at våtromstapetet er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

**Risiko/Konsekvens**

Eldre våtromstapet har gradvis redusert motstand mot slitasje og fuktpåvirkning. Over tid øker risikoen for svekkelser i skjøter, redusert funksjon og økt sannsynlighet for fuktinntrengning dersom overflaten blir skadet.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av våtromstapetet. Basert på alder og tilstand må oppgradering eller utskifting påregnes når overflatens funksjon ikke lenger er tilfredsstillende.

### 2. Avvik/Årsak: Skader/rift i tapeten

Det registreres skader og/eller rifter i våtromstapetet. Forholdet skyldes trolig mekanisk belastning, slitasje, aldring eller annen påvirkning som har skadet overflaten.

**Risiko/Konsekvens**

Skader og rifter kan redusere våtromstapetets funksjon og øke risikoen for at vann trenger inn bak overflaten. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning og skjult skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å utbedre skadene i våtromstapetet. Dersom skadene er omfattende eller våtromstapetet har redusert funksjon, bør utskifting av berørte områder vurderes.

### 3. Avvik/Årsak: Åpne skjøter i våtromsplater

Det registreres åpne eller mangelfullt tette skjøter i våtromsplatene. Forholdet skyldes trolig redusert vedheft, bevegelser i konstruksjonen, naturlig aldring eller mangelfull utførelse av skjøtene.

**Risiko/Konsekvens**

Åpne eller mangelfullt tette skjøter kan redusere våtromsplatenes evne til å hindre fuktinntrengning. Over tid kan dette føre til at vann trenger inn bak platene og medføre økt fuktbelastning og skjult skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å utbedre og tette åpne eller mangelfulle skjøter. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning bak platene, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare omfanget og behovet for ytterligere tiltak.

### 4. Avvik/Årsak: Mangelfull avslutning/tetting rundt rørgjennomføringer

Det registreres mangelfull utførelse eller tetting rundt rørgjennomføringer. Forholdet skyldes at tettingen rundt rørgjennomføringene ikke fremstår utført på en tilfredsstillende måte.

**Risiko/Konsekvens**

Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning og skjult skadeutvikling i underliggende eller tilstøtende bygningsdeler.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å utbedre tettingen rundt rørgjennomføringene for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot fuktinntrengning. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning i konstruksjonen, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser.

### 5. Avvik/Årsak: Manglende mekanisk avtrekk

Det registreres at våtrommet mangler mekanisk avtrekk. Forholdet skyldes at våtrommet ikke er utstyrt med mekanisk avtrekk som sikrer tilfredsstillende fjerning av fuktig luft.

**Risiko/Konsekvens**

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftutskifting og begrenset uttørking av våtrommet. Over tid kan dette medføre høy luftfuktighet, kondensproblemer, biologisk vekst samt økt risiko for fukt- og råteskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og effektiv borttransport av fuktig luft fra våtrommet.

## TG 3 10.2.2 BAD 2 - GULV

### Nøkkelfakta

- Gulv: Belegg
- Sluk: Ingen sluk

### Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

### Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er gulvet belagt med belegg, og det er ikke installert sluk. Fallforholdet i dusjsonen er ikke vurdert, da sluk mangler, og det er derfor ikke mulig å måle fall utenfor dusjsonen. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er ikke relevant i denne sammenhengen. Manglende sluk medfører avvik fra gjeldende krav for våtrom.

### Konklusjon bygningsdel:

TG 3 **Oppsummering avvik**

Det er registrert manglende sluk på våtrom, noe som medfører redusert avrenning og økt fuktbelastning på overflater og underliggende konstruksjoner. Tilstanden for tettesjikt og tilstøtende bygningsdeler er usikker, og behov for oppfølging og videre undersøkelser er påpekt; tiltak bør vurderes.

### 1. Avvik/Årsak: Manglende sluk på våtrom

Ved befaring ble det registrert at rommet mangler sluk i gulvet. Et våtrom skal normalt være utført med sluk og fall mot sluk for å kunne håndtere vannpåvirkning på en sikker måte. Som følge av manglende sluk er fallforhold på gulvet ikke målt. Løsningen avviker fra dagens krav til utførelse av våtrom og medfører økt risiko for vannansamling og fuktskader ved vannsøl eller lekkasje.

**Risiko/Konsekvens**

Vann vil ikke ledes til avløp som forutsatt, noe som medfører redusert avrenning og økt fuktbelastning på overflater og underliggende konstruksjoner. Tilstanden for tettesjikt og tilstøtende bygningsdeler er usikker og det foreligger behov for oppfølging.

**Anbefalte tiltak**

Sluk må etableres og tilkobles avløp, og gulvoppbygning med tilstrekkelig fall og tilfredsstillende tettesjikt må etableres eller kontrolleres i henhold til gjeldende anvisninger; utbedring anbefales utført av fagperson.

kr **Pris for utbedring av rommet**
50 000 - 120 000 kr

TG 2

## 10.2.3 BAD 2 - MEMBRAN OG TETTESJIKT

### Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Beleggmembran
- Veggmembran: Våtromstapet
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: utført

### Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

### Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert manglende forsegling i bunnlist samt at bruks- og levetid for våtromstapet på vegg og gulvbelegget er forbigått, hvilket vurderes å medføre redusert funksjon, begrenset gjenværende brukstid og økt fuktbelastning i membran- og tettesjiktet. Ingen dokumentasjon ble fremlagt og hulltaking i membran/tettesjikt ble utført; manglende mulighet for verifisering vurderes, og behov for videre undersøkelser samt utbedring anbefales.

### 1. Avvik/Årsak: Manglende forsegling bunnlisdt

Det registreres manglende eller utilstrekkelig forsegling mellom bunnlist og våtromsplater. Forholdet skyldes at overgangen mellom bunnlist og våtromsplater ikke er utført med tilfredsstillende tetting.

**Risiko/Konsekvens**

Manglende eller utilstrekkelig forsegling kan føre til at vann og fukt trenger inn bak våtromsplatene. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning og skjult skadeutvikling i konstruksjonen. For å opprettholde en fuktsikker løsning skal alle kuttflater, skjøter og gjennomføringer være utført og forseglet i henhold til produsentens anvisninger.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å utbedre og forsegle overgangen mellom bunnlist og våtromsplater med egnede produkter og løsninger i henhold til produsentens monteringsanvisninger.

### 2. Avvik/Årsak: Bruks- og levetid for tapet på vegger er forbigått

Det vurderes at våtrommet har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring og langvarig bruk av våtrommets overflater og tettesjikt.

**Risiko/Konsekvens**

Etter hvert som våtrom eldes, øker risikoen for slitasje og redusert funksjon i overflater og tettesjikt. Ved direkte vannbelastning mot våtromstapet og belegg kan en aldrende overflate ha redusert motstand mot fuktpåvirkning. Over tid kan dette medføre økt risiko for vanninntrengning, skjulte fuktskader og skadeutvikling i veggkonstruksjonen.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av våtrommet med fokus på tegn til fuktpåvirkning eller redusert funksjon. Basert på alder og tilstand bør fremtidig rehabilitering av våtrommet planlegges.

### 3. Avvik/Årsak: Bruks- og levetid for belegg er forbigått

Det vurderes at våtrommet har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring og langvarig bruk av våtrommets overflater og tettesjikt.

**Risiko/Konsekvens**

Etter hvert som våtrom eldes, øker risikoen for slitasje og redusert funksjon i gulvbelegg og tettesjikt. Et aldrende gulvbelegg kan få redusert motstand mot fuktpåvirkning, særlig ved gjentatt vannbelastning. Over tid kan dette medføre økt risiko for vanninntrengning, skjulte fuktskader og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av våtrommet med fokus på tegn til fuktpåvirkning eller redusert funksjon. Basert på alder og tilstand bør fremtidig rehabilitering av våtrommet planlegges.

### 4. Hulltaking: Utført

**Inspeksjonstype:** Hulltaking

**Fuktmålinger**

1. Tilstøtende vegg i gang: **0**%

TG 2

## 10.2.4 BAD 2 - SANITÆR OG RØR

### Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1971
- Utstyr: Dusjkabinett, Servantinnredning, Gulvstående toalett, Speilskap, Strålelampe
- Belysning: Strålelampe
- Sanitærutstyr: Dusjkabinett, Servantinnredning, Gulvstående toalett

### Utstyr

- Dusjkabinett
- Servantinnredning
- Gulvstående toalett
- Speilskap
- Strålelampe

### Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

### Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert behov for utskiftning av eldre sanitærutstyr for dusjkabinett, servantinnredning, gulvstående toalett, speilskap og strålelampe. Forholdet er vurdert å gi redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid, og utbedring anbefales; videre oppfølging anbefales.

### 1. Avvik/Årsak: Eldre sanitærutstyr (behov for utskiftning)

Det vurderes at sanitærutstyret er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

**Risiko/Konsekvens**

Eldre sanitærutstyr har gradvis økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til drypplekkasjer, funksjonssvikt eller behov for hyppigere vedlikehold og utskifting.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyret. Basert på alder og tilstand må reparasjon eller utskifting påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

### Oppsummering av bygningsdel

Bad 2 er bygget med våtromstapet på veggene og belegg på gulvet, og ble sist renovert i 1971. Det er registrert flere alvorlige avvik, inkludert skader i tapet, åpne skjøter, og mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer. Manglende mekanisk avtrekk og sluk forverrer situasjonen, og det er påvist stor slitasje på overflater og sanitærutstyr. Det forventes betydelig vedlikehold og oppgradering for å sikre funksjonalitet og forhindre fuktskader.

## 10.3 VASKEROM

TG 2

### 10.3.1 VASKEROM - VEGGER OG HIMLINGER

**Nøkkelfakta**

- Vegger: Malt trepanel
- Himling: MDF-plater tak
- Ventilasjon: Naturlig oppdrift
- Oppvarming: Ingen oppvarming
- Årstall: 1971

**Hvordan kontrollen er utført**

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

**Konklusjon bygningsdel:**

TG 2 **Oppsummering avvik**

Misfarging og skjolder er registrert og vurderes som tegn på fuktpåvirkning med økt fuktbelastning. Manglende mekanisk avtrekk og manglende tilluft er registrert og anses å gi redusert ventilering; behov for oppfølging er til stede, og utbedring bør vurderes.

**1. Avvik/Årsak: Misfarging eller skjolder**

Det registreres misfarging og/eller skjolder på malte overflater. Forholdet skyldes trolig tidligere eller pågående fuktpåvirkning, men kan også være et resultat av naturlig aldring, smuss eller annen overflatepåvirkning.

**Risiko/Konsekvens**

Misfarging og skjolder kan være et tegn på at overflatene har vært utsatt for fuktbelastning over tid. Dersom årsaken er vedvarende fuktpåvirkning, kan dette føre til videre nedbrytning av overflatebehandlingen og økt risiko for fuktskader i underliggende materialer.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å undersøke årsaken til misfargingen nærmere. Dersom det avdekkes pågående fuktpåvirkning, bør nødvendige tiltak gjennomføres før overflatene repareres eller behandles på nytt.

### 2. Avvik/Årsak: Manglende mekanisk avtrekk

Det registreres at våtrommet mangler mekanisk avtrekk. Forholdet skyldes at våtrommet ikke er utstyrt med mekanisk avtrekk som sikrer tilfredsstillende fjerning av fuktig luft.

**Risiko/Konsekvens**

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftutskifting og begrenset uttørking av våtrommet. Over tid kan dette medføre høy luftfuktighet, kondensproblemer, biologisk vekst samt økt risiko for fukt- og råteskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og effektiv borttransport av fuktig luft fra våtrommet.

### 3. Avvik/Årsak: Manglende tilluft

Det registreres manglende eller begrenset tilluft til våtrommet. Forholdet skyldes at våtrommet ikke har en tilfredsstillende løsning for tilførsel av erstatningsluft.

**Risiko/Konsekvens**

Manglende eller begrenset tilluft kan redusere effekten av ventilasjonen og føre til dårligere luftutskifting og redusert uttørking av våtrommet. Over tid kan dette medføre høy luftfuktighet, kondensproblemer, biologisk vekst samt økt risiko for fukt- og råteskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft slik at ventilasjonssystemet får nødvendig luftgjennomstrømning og våtrommet oppnår effektiv luftutskifting og uttørking.

TG 1

## 10.3.2 VASKEROM - GULV

### Nøkkelfakta

- Gulv: Belegg
- Sluk: På hovedgulv

### Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

### Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er gulvet belagt med belegg, og sluk er plassert på hovedgulvet. Fallforholdet er tilfredsstillende, med målte høydeforskjeller fra topp sluk til topp membran ved dør på 32 mm. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet, og oppkant ved dør er synlig med en høyde på 20 mm over ferdig gulv.

### Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

TG 3

## 10.3.3 VASKEROM - MEMBRAN OG TETTESJIKT

### Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Beleggmembran
- Veggmembran: Ingen tettesjikt
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: utført

### Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

### Konklusjon bygningsdel:

TG 3 **Oppsummering avvik**

Tettesjikt på vegger og gulv i vaskerommet er ikke dokumentert; hulltaking i membran/tettesjikt er utført og dokumentasjon er ikke fremlagt, noe som medfører en usikker tilstand knyttet til fuktsikring. Utbedring anbefales, og behov for videre undersøkelser og videre oppfølging anbefales for å avklare fuktsikringen, da manglende tettesjikt kan medføre fuktpåvirkning og økt vedlikeholdsbehov.

### 1. Avvik/Årsak: Ikke utformet som et komplett våtrom

Det registreres at badet ikke fremstår som et komplett våtrom med dokumentert vanntett løsning på vegger og gulv. Forholdet skyldes trolig at våtrommet er oppført etter eldre byggeskikk eller med en utførelse hvor dagens prinsipper for vanntetting ikke er benyttet eller ikke kan dokumenteres.

**Risiko/Konsekvens**

Manglende dokumentert tettesjikt på vegger og gulv medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring. Dersom gulv- og veggkonstruksjonene ikke har et fungerende tettesjikt, kan vann over tid trenge inn i underliggende og tilstøtende konstruksjoner og føre til fuktpåvirkning, råteskader og annen skadeutvikling.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å legge til grunn at våtrommet har en forhøyet risiko for fuktskader sammenlignet med et moderne våtrom. Jevnlig kontroll av våtrommet anbefales. Ved fremtidig rehabilitering bør våtrommet bygges opp med et dokumentert tettesjikt og utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger.

kr **Pris for utbedring av rommet**
75 000 - 200 000 kr

**2. Hulltaking: Utført**

**Inspeksjonstype:** Hulltaking

**Fuktmålinger**

1. Tilstøtende vegg i bod: **0**%

TG 1

## 10.3.4 VASKEROM - SANITÆR OG RØR

### Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Utstyr: Utslagsvask
- Tilkoblingsmuligheter: Vaskemaskin
- Rør: Plast
- Avløp: Kloakk

### Utstyr

- Utslagsvask
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin

### Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

### Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

### Oppsummering av bygningsdel

Vaskerommet er bygget med malt trepanel på veggene, MDF-plater i taket og belegg på gulvet. Det er registrert flere alvorlige avvik, inkludert misfarging og skjolder som tyder på fuktproblemer, samt manglende mekanisk avtrekk og tilluft som kan føre til høy luftfuktighet og kondensproblemer. Rommet er ikke utformet som et komplett våtrom, da det mangler dokumentert tettesjikt på vegger, noe som øker risikoen for fuktskader. Det anbefales omfattende utbedringer for å sikre rommets funksjonalitet og forhindre videre skadeutvikling.

TG 2

## 11. KJØKKEN

### Romfakta Kjøkken

- Årstall: 1971
- Type: Ukjent
- Overflater: Vegger: Tapet; tak: Takess; gulv: Belegg
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap, Høyskap

### Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Komfyr, Oppvaskmaskin, Kjøleskap
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

### Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Slitasje og elde på overflater er registrert, og forholdet er vurdert å gi økt vedlikeholdsbehov og redusert motstand mot fukt, smuss og mekanisk belastning. Kjøkkeninnredning er vurdert som moden for utskiftning med begrenset gjenværende brukstid, og vann- og avløpsinstallasjoner er vurdert å ha usikker fremtidig funksjon; behov for videre undersøkelser og oppfølging anbefales.

### 1. Avvik/Årsak: Slitasje og elde på overflater

*Kjøkken*

Det registreres slitasje og elde på vegger og/eller himling. Forholdet skyldes naturlig aldring, normal bruk og slitasje over tid.

**Risiko/Konsekvens**

Slitte overflater kan få redusert motstand mot fukt, smuss og mekanisk belastning. Over tid kan dette føre til videre nedbrytning av overflatebehandlingen, økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på overflatene.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig vedlikehold av overflatene. Basert på tilstand og ønsket standard bør overflatebehandling eller fornyelse av berørte områder påregnes.

### 2. Avvik/Årsak: Kjøkkeninnredning moden for utskiftning

*Kjøkken*

Det vurderes at kjøkkeninnredningen er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

**Risiko/Konsekvens**

Eldre kjøkkeninnredning har gradvis økt risiko for slitasje, redusert funksjon og materialnedbrytning etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til økt vedlikeholdsbehov, funksjonssvikt og behov for reparasjon eller utskifting av enkelte deler.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig vedlikehold av kjøkkeninnredningen. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør fremtidig oppgradering eller utskifting av innredningen planlegges.

### 3. Avvik/Årsak: Usikker fremtidig funksjon, vann- og avløp

*Kjøkken*

Det vurderes at vann- og avløpsinstallasjonene er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje på vann- og avløpsinstallasjonene.

**Risiko/Konsekvens**

Eldre vann- og avløpsinstallasjoner har gradvis økt risiko for slitasje, lekkasjer, korrosjon og redusert funksjon etter hvert som komponentene eldes. Eventuelle skjulte svakheter eller feil kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring. Over tid kan dette føre til lekkasjer, funksjonssvikt og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vann- og avløpsinstallasjonene. Basert på alder, tilstand og videre funksjon må fremtidige reparasjoner, delutskiftninger eller oppgraderinger påregnes.

### Oppsummering av bygningsdel

Kjøkkenet er fra 1971 og består av tapetserte vegger, takess i himlingen og gulvbelegg. Kjøkkeninnredningen, inkludert overskap, underskap og høyskap, er moden for utskiftning, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjonalitet. Overflatene viser tegn til slitasje og elde, noe som kan føre til redusert motstand mot fukt og smuss. Vann- og avløpsinstallasjonene er av eldre dato, noe som kan innebære risiko for lekkasjer og funksjonssvikt over tid. Det anbefales å vurdere oppgradering eller utskifting av enkelte komponenter for å forbedre kjøkkenets brukskvalitet.

## TG 2 12.1 VVS-INSTALLASJONER

### Nøkkelfakta

- Årstall: 1971
- Type vannrør: Kobber
- Type avløpsrør: Plast; Soil (støpejern)
- Stoppekran plassering: Vaskerom
- Stoppekran testet: Ja

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

### Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

VVS-anlegget er vurdert å være av eldre opprinnelse med kobberrør, og selv om det ikke ble registrert synlige funksjonsavvik på befaringsdagen, er økt vedlikeholdsbehov og usikker fremtidig funksjon identifisert. Eldre vannrør som ligger skjult i veggkonstruksjoner er registrert, og videre oppfølging og nærmere undersøkelser anbefales; utbedring bør vurderes.

### 1. Avvik/Årsak: Eldre anlegg, med ingen avvik

Det vurderes at røranlegget er av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring av røranlegget som følge av langvarig bruk og normal slitasje.

**Risiko/Konsekvens**

Selv om det ikke er registrert tegn til redusert funksjon på befaringsdagen, har eldre røranlegg generelt økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som komponentene eldes. Eventuelle skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring, og fremtidige skader kan derfor ikke utelukkes.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av røranlegget. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

### 2. Avvik/Årsak: Eldre rør skjult i veggkonstruksjoner

Det registreres eldre vannrør som er ført skjult i veggkonstruksjoner. Forholdet skyldes at deler av vanninstallasjonene er utført som skjulte rørføringer av eldre dato.

**Risiko/Konsekvens**

Eldre vannrør som ligger skjult i veggkonstruksjoner har økt risiko for lekkasjer etter hvert som de eldes. Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg skjult og bli oppdaget først etter at det har oppstått fuktpåvirkning eller skade på omkringliggende konstruksjoner. Utbedring av lekkasjer vil ofte kreve åpning av konstruksjonen og kan medføre destruktive inngrep.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig kontroll av vanninstallasjonene for tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør utskifting av de skjulte vannrørene påregnes, og dette vil normalt være naturlig å gjennomføre i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

### Oppsummering av bygningsdel

De synlige VVS-installasjonene er av eldre dato. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen, men det er viktig å være oppmerksom på at eldre røranlegg har økt risiko for slitasje og lekkasjer over tid. Spesielt rør som ligger skjult i veggkonstruksjoner kan utvikle lekkasjer som først oppdages etter at skader har oppstått. Det anbefales å følge opp med jevnlig vedlikehold og vurdere utskifting av eldre komponenter for å redusere risikoen for fremtidige problemer.

## TG 2 12.2 VARMTVANNSBEREDER

### Nøkkelfakta

- Merke: HØIAX
- Antall liter: 200
- Plassering: Bod
- Type tilkobling: Stikkontakt

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

### Konklusjon bygningsdel:

**TG 2 Oppsummering avvik**

Varmtvannsberederen HØIAX (200 l) plassert i bod er vurdert å ha passert forventet bruks- og levetid, og begrenset gjenværende brukstid samt økt vedlikeholdsbehov er påregnet. Det er registrert manglende lekkasjesikring, og økt fuktbelastning samt behov for oppfølging er påpekt; utbedring anbefales.

### 1. Avvik/Årsak: Forventet bruks- og levetid er forbigått

Det vurderes at varmtvannsberederen er av eldre opprinnelse og har passert eller nærmer seg forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje på varmtvannsberederens komponenter.

**Risiko/Konsekvens**

Eldre varmtvannsberedere har gradvis økt risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som de eldes. Eventuelle skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring, og plutselige lekkasjer eller driftsproblemer kan derfor ikke utelukkes.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig kontroll av varmtvannsberederen for tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør utskifting av berederen påregnes.

### 2. Avvik/Årsak: Manglende lekkasjesikring av bereder

Det registreres at varmtvannsberederen er plassert uten tilfredsstillende lekkasjesikring eller avløp til sluk. Forholdet skyldes at installasjonen mangler en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller på annen måte synliggjøres.

**Risiko/Konsekvens**

Ved lekkasje fra varmtvannsberederen kan vann bli stående eller trenge inn i gulv- og veggkonstruksjoner før forholdet oppdages. Over tid kan dette medføre fuktpåvirkning, materialnedbrytning og skadeutvikling i tilstøtende bygningsdeler.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring i henhold til gjeldende krav og utførelse på installasjonstidspunktet. Løsningen bør sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller et synlig sted, slik at lekkasjer oppdages tidlig og risikoen for følgeskader reduseres.

### Oppsummering av bygningsdel

Varmtvannsberederen av merket Høiax, med en kapasitet på 200 liter, er plassert i boden og har passert forventet brukstid. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen, men manglende lekkasjesikring er notert. Dette kan føre til økt risiko for vannskader ved en eventuell lekkasje. Eldre beredere har generelt høyere vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid. Det anbefales å oppgradere lekkasjesikringen og vurdere utskifting på sikt.

TG 2

## 13. VENTILASJON

### Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

### Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Ventilasjonen er naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken, og det er registrert manglende tilluft til våtrom med mekanisk avtrekk samt generell begrenset ventilasjon. Det er registrert redusert effekt av avtrekk, redusert ventilering og økt fuktbelastning, og utbedring samt videre oppfølging anbefales.

### 1. Avvik/Årsak: Manglende tilluft til våtrom med mekanisk avtrekk

Det registreres manglende eller begrenset tilluft til våtrom med mekanisk avtrekk. Forholdet skyldes manglende eller utilstrekkelig tilførsel av erstatningsluft til rommet, slik at ventilasjonsanlegget ikke får tilstrekkelig lufttilførsel.

**Risiko/Konsekvens**

Uten tilfredsstillende tilluft vil det mekaniske avtrekket få redusert effekt og luftutskiftingen bli utilstrekkelig. Dette kan føre til økt luftfuktighet, dårligere uttørking, kondens og over tid økt risiko for muggvekst og fuktskader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, eksempelvis ved luftespalte under dør eller ventil i tilstøtende rom. Dette vil sikre nødvendig tilførsel av erstatningsluft, bedre ventilasjonens funksjon og redusere risikoen for fukt- og kondensrelaterte skader.

### 2. Avvik/Årsak: Begrenset ventilasjon (ikke tilstrekkelig ventilert med f.eks. tilluft/veggventil)

Det registreres at ventilasjonen i boligen er begrenset. Forholdet skyldes manglende eller utilstrekkelig luftutskifting som følge av begrenset tilluft, avtrekk eller ventilasjonskapasitet.

**Risiko/Konsekvens**

Begrenset ventilasjon kan føre til redusert luftkvalitet, økt luftfuktighet og dårligere inneklima. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning på konstruksjoner og overflater, med risiko for kondens, muggvekst og fuktskader.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å forbedre ventilasjonen slik at boligen får tilfredsstillende luftutskifting. Aktuelle tiltak kan være etablering eller oppgradering av tillufts- og avtrekksventiler, samt kontroll og vedlikehold av eksisterende ventilasjonsløsning.

### Oppsummering av bygningsdel

Boligen har en ventilasjonsløsning med naturlig ventilasjon og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken, som er vanlig for eldre bygg. Det er registrert manglende tilluft til våtrom med mekanisk avtrekk, noe som kan redusere effektiviteten og føre til økt luftfuktighet og risiko for muggvekst. Begrenset ventilasjon kan også påvirke luftkvaliteten og inneklimaet negativt. Det anbefales å vurdere tiltak for å forbedre tilluft og ventilasjon for å sikre bedre luftutskifting.

## 14. ELEKTRISK ANLEGG

### Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1971
- Anleggstype: Åpent anlegg, Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Entre
- Antall sikringer: 15
- Kursfortegnelse: I samsvar med antall sikringer

### Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 1971
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Nei

### Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

### Oppsummering av bygningsdel

Det elektriske anlegget har en ukjent alder, men de synlige installasjonene fremstår normalt vedlikeholdt. Ingen vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen. Det anbefales å innhente dokumentasjon for bedre oversikt over anlegget, spesielt ved fremtidige oppgraderinger. Eldre elektriske installasjoner kan ha høyere vedlikeholdsbehov og være utført etter andre krav enn dagens standard.

Total: 16 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

### 1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Det er registrert større sprekker i grunnmuren, noe som medfører økt vanninntrengning og økt fuktbelastning; behov for videre undersøkelser og utbedring anbefales. Drenering er vurdert å være naturlig med fjell og oppfylte masser, hvilket gir usikker fremtidig funksjon og behov for oppfølging.

### 2 Krypkjeller

Det er registrert ujevnt terreng med søkk og vannansamlinger samt fritt vann i krypkjelleren, noe som medfører økt fuktbelastning og fuktpåvirkning av bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner. Begrenset ventilasjon er påvist, og manglende fuktsperre mot grunnen, saltutslag, svertesopp/mugg, begynnende råteskader, organisk materiale, uisolerte rør og nedhengt isolasjon er observert; utbedring anbefales, og videre undersøkelser og oppfølging anbefales.

### 3 Terrengforhold

Det er registrert manglende fall fra grunnmur, slik at overflatevann kan ledes mot konstruksjonen og gi økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem. Redusert avrenning anses å medføre økt vedlikeholdsbehov og behov for oppfølging, og utbedring bør vurderes for å etablere tilfredsstillende fall bort fra bygningen.

### 4 Yttervegger

Det er registrert tegn til manglende vedlikehold, tørkesprekker og alder- og værslitasje på trekledningen fra 1971, med fuktpåvirkning og økt fuktbelastning som beskrevet forhold. Funksjonen vurderes redusert med økt vedlikeholdsbehov og usikker fremtidig funksjon; utbedring anbefales og videre oppfølging bør vurderes.

### 5 Vinduer og ytterdører

Utvendig omramming og vannbrett er registrert med utett detaljløsning og stedvise utettheter mot vinduskarm, noe som medfører redusert avrenning og økt fuktbelastning. Vinduer med 2-lags glass (1971) er registrert å gå tregt ved åpning og lukking og er vurdert som modne for utskiftning, hvilket gir redusert funksjon, redusert tetthet og økt vedlikeholdsbehov; utbedring anbefales og videre oppfølging bør vurderes.

### 6 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Det er registrert at taktekkingen (stålplater, 1971) og undertaket (bordtak, 1971) er av eldre opprinnelse, og forholdene vurderes å gi begrenset gjenværende brukstid og økt vedlikeholdsbehov. Mosedannelse og slitasje på yttertekkingen er registrert og vurderes å gi økt fuktbelastning og redusert tetthet, dermed anbefales videre oppfølging og utbedring.

### 7 Loft / takkonstruksjon

Undertaket er vurdert som eldre med begrenset gjenværende brukstid og redusert motstand mot fukt. Redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov er registrert. Loftsluken er av eldre type med dårlig tetting og begrenset isolasjon, og redusert tetthet med luftlekkasjer og økt fuktbelastning er påvist; utbedring anbefales.

### 8 Balkonger, verandaer og terrasser

Terrassen er vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid som følge av alder og generell elde og slitasje. Slitasje og skader på terrassebord er registrert, noe som medfører redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov. Oppfølging og utbedring anbefales.

### 9 Etasjeskiller

Planavvik i etasjeskiller (stue) er registrert med kortavvik på ca. 15 mm og langavvik på ca. 15 mm, og vurderes til TG2 (utenfor toleransegrenser). Bruk og plassering av inventar kan bli påvirket av skjevhetene, som kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Tiltak bør vurderes, og videre oppfølging anbefales.

### 10.1. Bad 1

10.1.1 Vegger og himlinger (TG2)
Misfarging i fuger, manglende mekanisk avtrekk og vindu plassert i våtsone er registrert. Tilstanden anses å indikere fuktpåvirkning med økt fuktbelastning og redusert ventilering, samt økt vedlikeholdsbehov, og videre undersøkelser og oppfølging bør vurderes.

10.1.3 Membran og tettesjikt (TG2)
Eldre sluk er registrert sammen med nyere membran (sluk er ikke skiftet ved oppussing), og membranen i sluket var vanskelig å konstatere; inspeksjon under slukristen er angitt som eneste tilgjengelige kontrollmulighet. Hulltaking i membran/tettesjikt ble utført, dokumentasjon forelå ikke, og gulv- og veggmembran er ukjent. En usikker tilstand med manglende mulighet for verifisering av tettheten i slukovergangen vurderes, og behov for videre undersøkelser og oppfølging anbefales.

10.1.4 Sanitær og rør (TG2)
Eldre sanitærutstyr er registrert og vurderes å medføre økt vedlikeholdsbehov, redusert funksjon og begrenset gjenværende brukstid. Svelleskader på innredning er påvist med fuktpåvirkning, noe som gir redusert funksjon, og behov for oppfølging og utbedring anbefales.

### 10.2. Bad 2

10.2.1 Vegger og himlinger (TG2)
Eldre våtromstapet, skader og rifter i tapet, åpne skjøter i våtromsplater og mangelfull avslutning/tetting rundt rørgjennomføringer er registrert, og forholdene vurderes å medføre redusert tetthet, redusert funksjon og økt fuktbelastning. Manglende mekanisk avtrekk er registrert og vurderes å medføre redusert ventilering og økt vedlikeholdsbehov; utbedring anbefales og videre oppfølging anbefales.

10.2.3 Membran og tettesjikt (TG2)
Det er registrert manglende forsegling i bunnlist samt at bruks- og levetid for våtromstapet på vegg og gulvbelegget er forbigått, hvilket vurderes å medføre redusert funksjon, begrenset gjenværende brukstid og økt fuktbelastning i membran- og tettesjiktet. Ingen dokumentasjon ble fremlagt og hulltaking i membran/tettesjikt ble utført; manglende mulighet for verifisering vurderes, og behov for videre undersøkelser samt utbedring anbefales.

10.2.4 Sanitær og rør (TG2)
Det er registrert behov for utskiftning av eldre sanitærutstyr for dusjkabinett, servantinnredning, gulvstående toalett, speilskap og strålelampe. Forholdet er vurdert å gi redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid, og utbedring anbefales; videre oppfølging anbefales.

### 10.3. Vaskerom

10.3.1 Vegger og himlinger (TG2)
Misfarging og skjolder er registrert og vurderes som tegn på fuktpåvirkning med økt fuktbelastning. Manglende mekanisk avtrekk og manglende tilluft er registrert og anses å gi redusert ventilering; behov for oppfølging er til stede, og utbedring bør vurderes.

### 11 Kjøkken

Slitasje og elde på overflater er registrert, og forholdet er vurdert å gi økt vedlikeholdsbehov og redusert motstand mot fukt, smuss og mekanisk belastning. Kjøkkeninnredning er vurdert som moden for utskiftning med begrenset gjenværende brukstid, og vann- og avløpsinstallasjoner er vurdert å ha usikker fremtidig funksjon; behov for videre undersøkelser og oppfølging anbefales.

### 12.1 VVS-installasjoner

VVS-anlegget er vurdert å være av eldre opprinnelse med kobberrør, og selv om det ikke ble registrert synlige funksjonsavvik på befaringsdagen, er økt vedlikeholdsbehov og usikker fremtidig funksjon identifisert. Eldre vannrør som ligger skjult i veggkonstruksjoner er registrert, og videre oppfølging og nærmere undersøkelser anbefales; utbedring bør vurderes.

### 12.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen HØIAX (200 l) plassert i bod er vurdert å ha passert forventet bruks- og levetid, og begrenset gjenværende brukstid samt økt vedlikeholdsbehov er påregnet.
Det er registrert manglende lekkasjesikring, og økt fuktbelastning samt behov for oppfølging er påpekt; utbedring anbefales.

### 13 Ventilasjon

Ventilasjonen er naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken, og det er registrert manglende tilluft til våtrom med mekanisk avtrekk samt generell begrenset ventilasjon. Det er registrert redusert effekt av avtrekk, redusert ventilering og økt fuktbelastning, og utbedring samt videre oppfølging anbefales.

Total: 3 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

### 10.1. Bad 1

10.1.2 Gulv (TG3)
Manglende sluk på våtrom er registrert på gulvet med fliser. Det er oppgitt at uten sluk kan det oppstå vannansamlinger som kan føre til fuktskader og muggvekst, og utbedring anbefales.

### 10.2. Bad 2

10.2.2 Gulv (TG3)
Det er registrert manglende sluk på våtrom, noe som medfører redusert avrenning og økt fuktbelastning på overflater og underliggende konstruksjoner. Tilstanden for tettesjikt og tilstøtende bygningsdeler er usikker, og behov for oppfølging og videre undersøkelser er påpekt; tiltak bør vurderes.

### 10.3. Vaskerom

10.3.3 Membran og tettesjikt (TG3)
Tettesjikt på vegger og gulv i vaskerommet er ikke dokumentert; hulltaking i membran/tettesjikt er utført og dokumentasjon er ikke fremlagt, noe som medfører en usikker tilstand knyttet til fuktsikring. Utbedring anbefales, og behov for videre undersøkelser og videre oppfølging anbefales for å avklare fuktsikringen, da manglende tettesjikt kan medføre fuktpåvirkning og økt vedlikeholdsbehov.

**INTEGRITET**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske eller forretningsmessige interesser i eiendommen eller handelen som rapporten gjelder. Oppdraget utføres på selvstendig faglig grunnlag, og den bygningssakkyndige har ingen bindinger som kan påvirke vurderingene eller konklusjonene i rapporten.

## Om takstmann

Med bakgrunn som tømrer og videreutdanning innen byggteknikk har jeg en erfaring som kommer godt med i takstfaget. Jeg legger stor vekt på kvalitet og presisjon i arbeidet, og kombinerer praktisk erfaring med teknisk innsikt for å gi kundene trygge og profesjonelle resultater.



Ansvarlig for rapporten:
**Magnus Eriksen**
Takstmann, tømrer og fagskoleingeniør
+4741282036 | magnus@bolavi.no

**27/07/2026**

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Morten Erik Lund | 9578-5999-4-2023279 | 2026-07-22 11:59:15 |
| Mone Lund Grønseth | 9578-5998-4-3138080 | 2026-07-22 11:59:10 |
| Doris Lund | 9578-5998-4-806865 | 2026-07-22 11:56:21 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
22. juli 2026

Oppdragsnummer
30-0123/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Oredalsåsen 16, 1613 FREDRIKSTAD

**Meglerfirma**
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

**Selgere**
Doris Lund, Morten Erik Lund, Mone Lund Grønseth

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. juni 1971

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Ja. Viola Lund

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 5806741
Forsikret i: If Skadeforsikring

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Nei

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Nei

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**

Nei

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Nei

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Nei

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Nei

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Nei

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Nei

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** If boligsjekk, dato 18.06.2018

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Nei

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Nei

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

---

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

---

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**

Nei

---

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

---

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei

---

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

---

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 30-0123/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Doris Lund** | **2026-07-22** | **Mone Lund Grønseth** | **2026-07-22** |
| Identifikasjon | | Identifikasjon | |
| Doris Lund | | Mone Lund Grønseth | |

| Navn | Dato |
|---|---|
| **Morten Erik Lund** | **2026-07-22** |
| Identifikasjon | |
| Morten Erik Lund | |

Signicat

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

# Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-210/1521/0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 724.8 |
| Etablert dato | 13.03.2014 | Historisk oppgitt areal | 725.0 |
| Oppdatert dato | 18.01.2026 | Historisk arealkilde | 1 - Målebrev |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Kommunenummer | 3107 | Kommunenavn | FREDRIKSTAD |

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

## Tinglyste eierforhold

| Navn | Pers.nr/org.nr. | Rolle | Status | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|
| VIOLA LUND | 07042842251 | H - Hjemmelshaver | D - Død | | 1/1 |

## Forretninger

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|---|---|---|---|---|
| ON - Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | |
| ON - Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | |
| OP - Oppmålingsforretning | 13.03.2014 | 13.03.2014 | Jnr 57/14 | |

## 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | 02.03.1998 | 724.8 | |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|---|---|---|---|
| 13411212 | 0 | 131 - Rekkehus | TB - Tatt i bruk |

### Bygning 13411212: 131 - Rekkehus

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 136.0 |
| Antall boenheter | 1 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 1 | BRA Totalt | 136.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| TB - Tatt i bruk | 15.11.1972 | 15.11.1972 |

#### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| B - Bolig | H0101 | 136.0 | 5 | 2 | 1 - Kjøkken |

#### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 136.0 | 0.0 | 136.0 | 0.0 |

## Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|---|---|---|---|
| Oredalsåsen | 16 | | 1613 FREDRIKSTAD |

# Eiendomsstatus, ordre 9355425

**Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gnr:** 210 | **Bnr:** 1521 | **Fnr:** 0 | **Snr:** 0 |
| **Adresse:** | Oredalsåsen 16, 1613 FREDRIKSTAD | | |
| **Areal matrikkelenhet:** | 724.8 m² | | |

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

**Planopplysninger:**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten**

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 22.07.2026

# Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Oredalsåsen 16, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1521/0/0

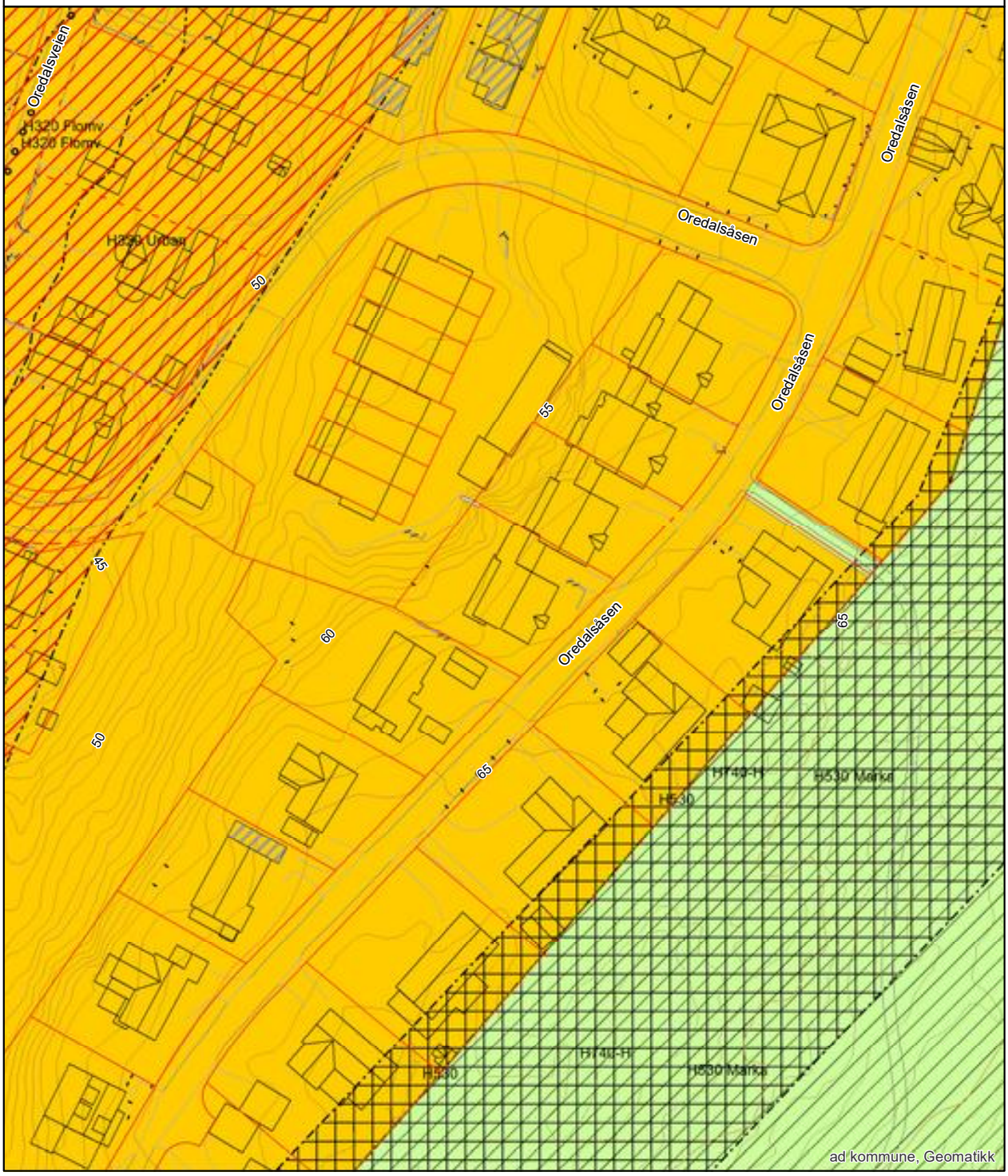
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-21

N

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

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

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



# Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Oredalsåsen 16, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1521/0/0

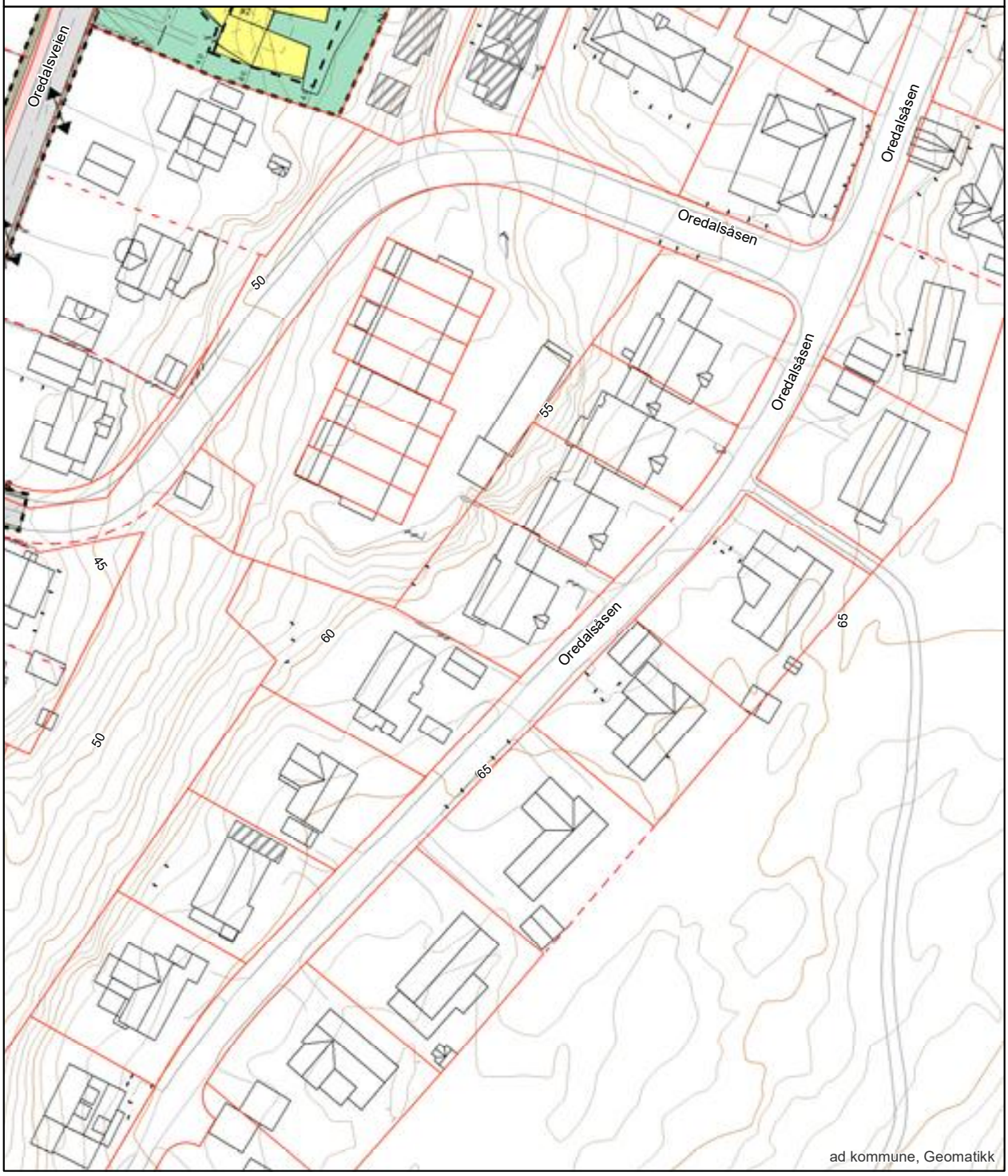
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-21

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

### 3107 Fredrikstad - 210/1521/0/0

Eierrepresentant: Lund Viola Etterlatte

Regningsmottaker: Lund Viola Etterlatte

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Type | Grunneiendom | Bruksnavn | | Grunnforurensing | Nei |
| Kommune | 3107 Fredrikstad | Tinglyst | Ja | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr | 210 | Seksjonert | Nei | Punktfeste | Nei |
| Bruksnr | 1521 | Oppgitt areal | 725 m2 | Kulturminne | Nei |
| Festenr | 0 | Beregnet areal | 724,8 m2 | | |
| Seksjonsnr | 0 | | | | |

## ADRESSER

*(Antall: 1)*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Adresse | Oredalsåsen 16 | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Glemmen |
| | 1613 FREDRIKSTAD | Grunnkrets | Oredalen | Valgkrets | Trara |

## BYGNINGER

*(Antall: 1)*

| Bygningsnr. | Type | Status | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|---|---|---|---|---|---|
| 13411212 | Rekkehus | Tatt i bruk | Bolig | | 136 |

## TINGLYSTE EIERE

*(Antall: 1)*

| Eier | Adresse | Postnr/Sted | Eierandel | Rolle |
|---|---|---|---|---|
| LUND VIOLA | | | 1/1 | Hjemmelshaver |

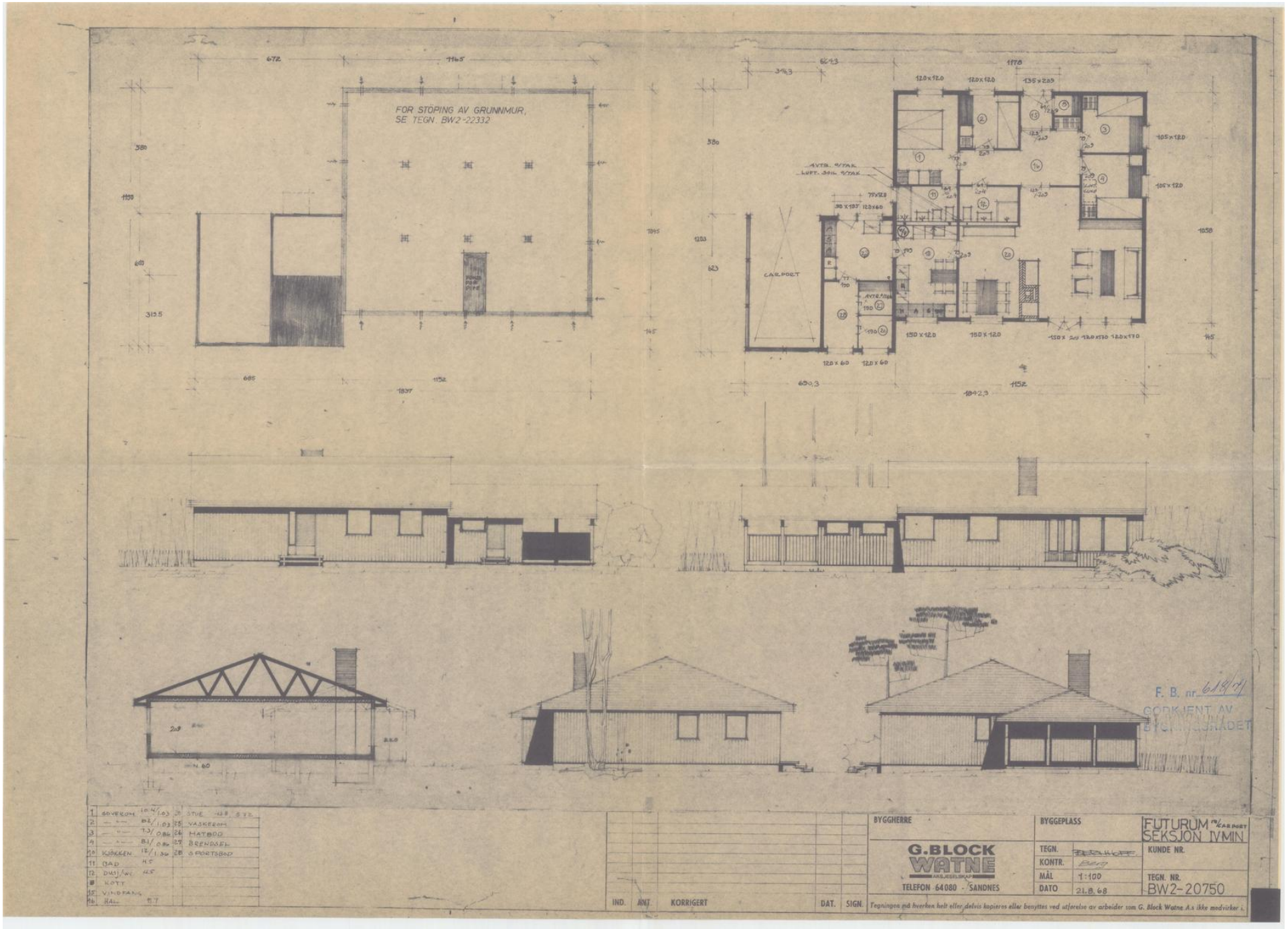
## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare | | Grunnlag | Enhetspris | Fra | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 153 | BRANNTILSYN 1 LØP | 1,00 1 løp | kr 488,00 | 01.10.2026 | 1/1 | 0 | kr 488,00 |
| 60 | ESkatt Bolig | 2 402 700,00 0/00 | kr 3,20 | 01.10.2026 | 1/1 | 0 | kr 7 688,00 |
| 1104 | RENOVASJON - 140 L | 1,00 140 l | kr 3 135,00 | 01.10.2026 | 1/1 | 0 | kr 3 919,00 |
| 4270 | VANN FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boenh. | kr 1 081,00 | 01.10.2026 | 1/1 | 0 | kr 1 243,00 |
| 4370 | AVLØP FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boenh. | kr 2 464,00 | 01.10.2026 | 1/1 | 0 | kr 2 834,00 |
| 4350 | AKONTO AVLØP BOLIG | 47,00 M3 | kr 38,09 | 01.10.2026 | 1/1 | 0 | kr 2 059,00 |
| 4250 | AKONTO VANN BOLIG | 47,00 M3 | kr 12,55 | 01.10.2026 | 1/1 | 0 | kr 678,00 |

**kr 18 909,00**

## VANNMÅLERE

| Målernummer | Prosent vann | Prosent avløp | Type avlesning | Avlesningdato | Forbruksår | Forbruk | Målerstand |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 23756299 | 100 | 100 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 13.10.2025 | 2025 | 48 | 2465 |


FOR STØPING AV GRUNNMUR,
SE TEGN. BW2-22332
CARPORT
AVTR. 9/TAK
LUFT. 3OIL 9/TAK
F. B. nr. 614/71
GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET
1 SOVEROM 10.4/1.03
2 — " — B2/1.03
3 — " — T3/0.86
4 — " — B1/0.86
10 KJØKKEN 12/1.36
11 BAD 4.5
12 DUSJ/WC 2.5
8 KOTT
13 VINDFANG
16 HALL 9.7
25 VASKEROM
26 HATBOD
27 BRENDSEL
28 UTEBOD
BYGGHERRE
G. BLOCK WATNE ARKITEKTFIRMA
TELEFON 64080 - SANDNES
BYGGEPLASS
TEGN.
KONTR.
MÅL 1:100
DATO 21.8.68
FUTURUM m/CARPORT
SEKSJON IV MIN
KUNDE NR.
TEGN. NR. BW2-20750
IND. ANT. KORRIGERT DAT. SIGN.
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

J. nr. ____ 19 B. nr. ____ 19

IA/re Fredrikstad den 26. august 1971.

BRUKSTILLATELSE.

Enebolig i kjede Oredalsåsen 16.
Eier: Erik Lund.

Etter befaring foretatt 25. august 1971, tillates ovennevnte bolig tatt i bruk.

För ferdigattest kan utstedes, må gjenstående arbeider være ferdige. Det må dessuten foreligge ferdigmelding for vann og kloakk, attest for ildstedskontroll ved brannvesenet samt oppsatt husnummerskilt.

Fredrikstad bygningsvesen.

K. Gorgas.

.....
bygningskontrollør.

**Fredrikstad kommune**
**Adresse** Postboks 1405, 1602
**Telefon**

Utskriftsdato: 28.07.2026

# Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Fredrikstad kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 1521
**Adresse:** Oredalsåsen 16, 1613 FREDRIKSTAD
**Referanse:** 30-0123/26

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen.Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt.

| Vedlegg |
| --- |
| 1 vedlegg |

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 tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

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

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

*Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn 27. Juli 2026*

## Megleropplysninger

### Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

**Eiendomsopplysninger:**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.: | **210** | Bnr.: | **1521** | Fnr.: | | Snr.: | |
| Adresse: | | **Oredalsåsen 16** | | | | | |

**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: 22.04.2024 | |
| Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder? | Ja: | | Nei: | ***X*** | Ukjent: | |
| Røykløp feid/ sjekket | Ja: | ***X*** | Nei: | | Sist sjekket/feiing, dato: 22.04.2024 | |

Med vennlig hilsen

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

**Fredrikstad kommune**
**Meglerinformasjon**

Lund Viola Etterlatte

Oredalsåsen 16

1613 Fredrikstad

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse:** | Oredalsåsen 16 (H - 1 - 1) | **Dato:** | 27.07.2026 |
| **Bygningsnr:** | 13411212 | **Saksreferanse:** | |
| **Eiendom:** | 210 / 1521 / 0 / 0 | (bes oppgitt ved svar) | |
| **Antall røykløp:** | 1 | **Vår referanse:** | Tor Magnus Bonde Davidsen |
| **Antall ildsted:** | 1 | **Avtale nr:** | 12833 |
| **Tilsyn:** | Utført 22.04.2024 | | |
| **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.*

## 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.**

# Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 22. juli 2026

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

**Gjelder eiendom:**

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 1521 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
**Adresse:** Oredalsåsen 16, 1613 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

# Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Oredalsåsen 16, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1521/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-07-21

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



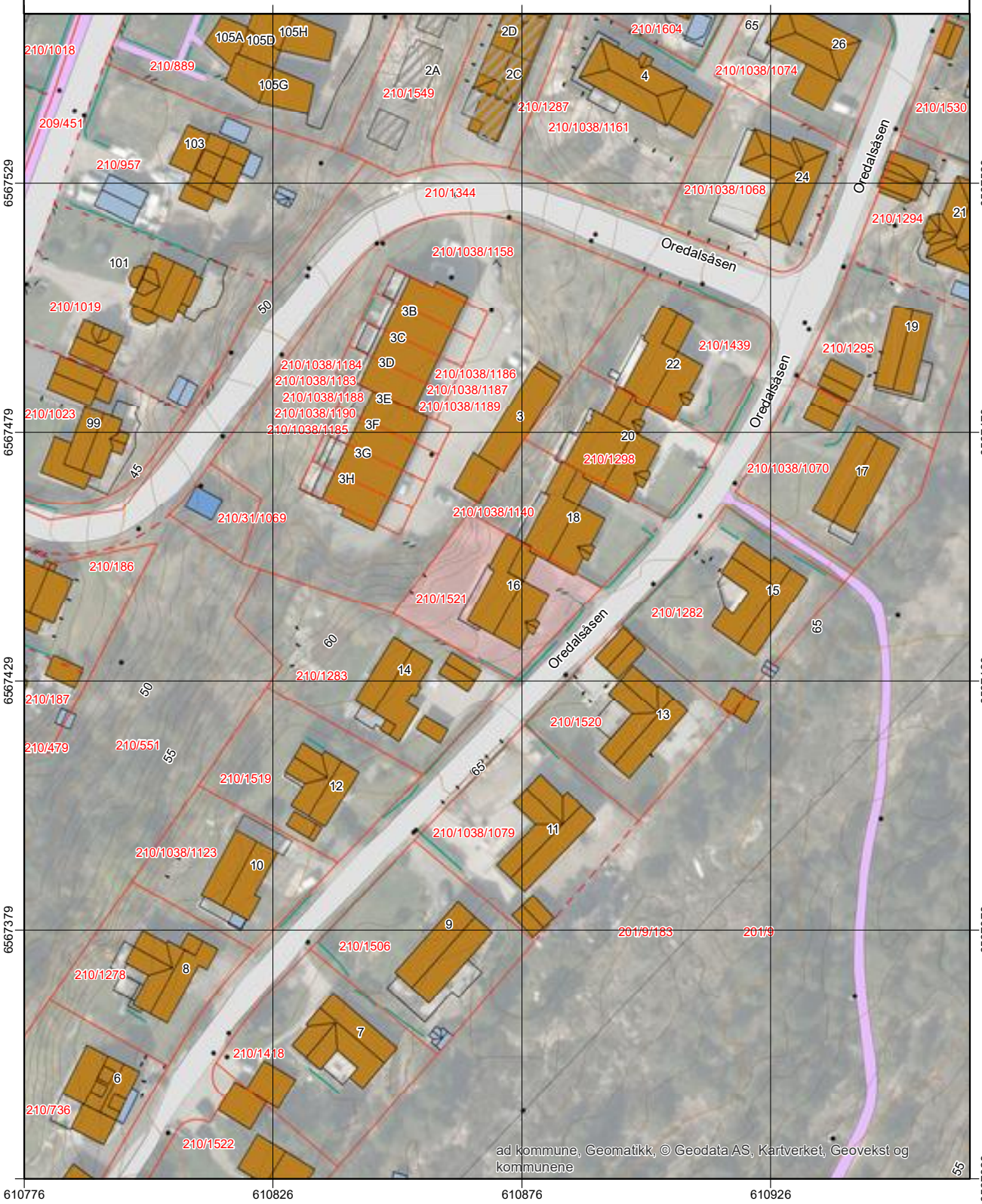
# Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Oredalsåsen 16, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1521/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-21

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



# Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Oredalsåsen 16, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1521/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-07-21

N

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

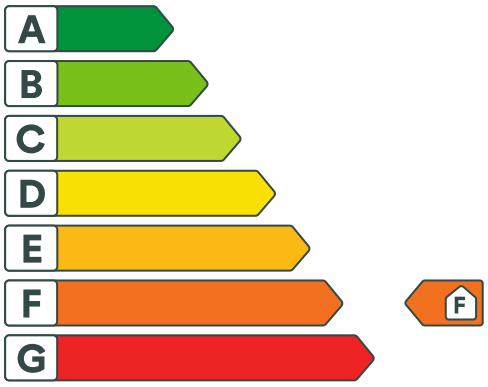


enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Oredalsåsen 16, 1613 FREDRIKSTAD** | |
| Dato for energimerking<br>**06.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-327941** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**13411212** |
| Gårdsnummer<br>**210** | Bruksnummer<br>**1521** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1971** | Bygningstype<br>**Kjedet enebolig** |
| Bruksareal<br>**137,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**137,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**318,32 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**313,14 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**42 900 kWh** |




# Oredalsåsen 16, 1613 FREDRIKSTAD

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Oredalsåsen 16, 1613 FREDRIKSTAD

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

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

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

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 13: Montering tetningslister

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

### Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 22: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Oversiktskart

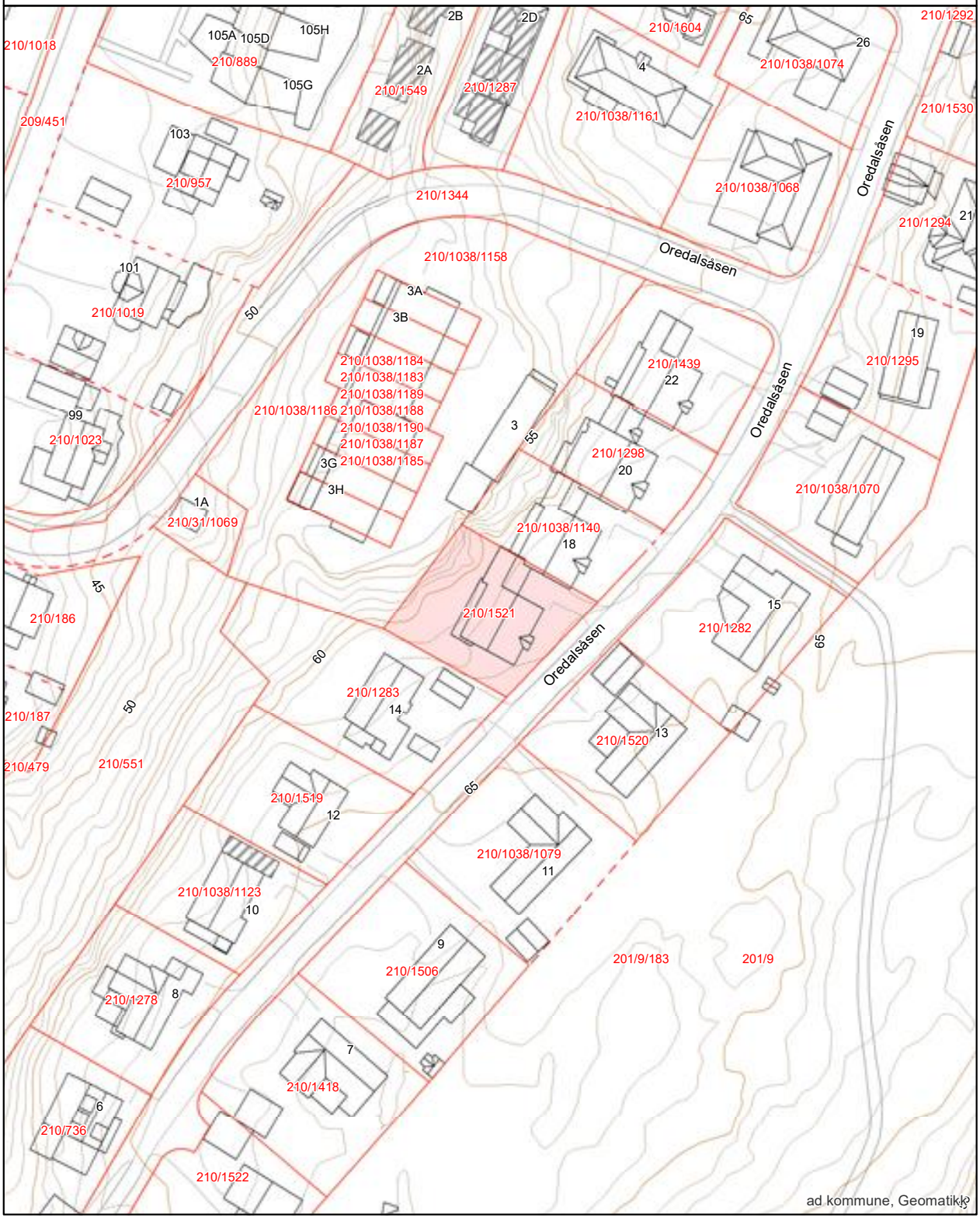
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Oredalsåsen 16, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1521/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-21

N

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



# Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Oredalsåsen 16, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1521/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-21

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 : 21.7.2026

**Areal og koordinater:**

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 724.8 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

**Grensepunkt/Grenselinje**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6567429.1231 | 610873.849337 | Ikke spesifisert | 27.49 | Umerket | | Teodolitt med målebånd | 14 | 0 |
| 2 | 6567442.37654 | 610849.792153 | Ikke spesifisert | 25.37 | Umerket | | Teodolitt med målebånd | 14 | 0 |
| 3 | 6567462.6572 | 610865.012187 | Ikke spesifisert | 30.56 | Umerket | | Teodolitt med målebånd | 14 | 0 |
| 4 | 6567447.65656 | 610891.615533 | Ikke spesifisert | 25.69 | Umerket | | Teodolitt med målebånd | 14 | 0 |

FREDRIKSTAD KOMMUNE

# Eiendomsrapport

Rapportdato : 21.7.2026

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

## Eiendomsrapport for 210 / 1521 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

| Påvirkningsgrad |
|---|

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/214222/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-22 09:05

# Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom fra festegrunn

Løpenummer for forretning: 601573835
Vedlegg: Nei
Opprettet etter ML § 9 b, c eller h: Nei

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 973871714 | FREDRIKSTAD KOMMUNE GEODATAAVDELING | Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Ulik hjemmelshaver: JA |
|---|---|---|---|---|
| 290845 | OLSEN BODIL | | HIMMELBERGET 15 B, 1621 GRESSVIK | |
| 120253 | JOHANSEN TURID ANITA | H0201 | KRINGSJÅ 11 B, 1605 FREDRIKSTAD | |
| 310760 | ROBERTSEN MARIT | H0502 | TORDENSKIOLDS GATE 1, 1606 FREDRIKSTAD | |
| 171237 | ØSTLIE BJØRG UNNI | | FRØYAS GATE 46, 1608 FREDRIKSTAD | |
| 151031 | FJELD MARGOT IRENE | H0101 | BEGBYVEIEN 19, 1654 SELLEBAKK | |
| 280839 | BANFI SANDOR | | GROS VEI 6, 1614 FREDRIKSTAD | |
| 240735 | SVENDSEN ELSE MARIE | | SLEVIK ALLE 24, 1621 GRESSVIK | |
| 190247 | OLSEN SVEIN ERIK | | HALVORS VEI 11, 1661 ROLVSØY | |
| 020559 | LARSEN MAY-BRIT | H0302 | NABBETORPVEIEN 27 A, 1632 GML FREDRIKSTAD | |
| 090751 | OLSEN ØYVIND NORMANN | | OREDALSVEIEN 100, 1613 FREDRIKSTAD | |
| 110951 | GUNDERSEN ÅSHILD | | BAKKERUDVEGEN 3, 2890 ETNEDAL | |
| 150448 | WILBERG INGER LISBETH | H0101 | FAGERLIVEIEN 40, 1605 FREDRIKSTAD | |
| 150329 | OLSEN ÅSE GUDEVOLD | | OREDALSVEIEN 82, 1613 FREDRIKSTAD | |
| 050651 | EDVARDSEN ROLF ERIK | | VOLLEBERGSVINGEN 3, 1621 GRESSVIK | |
| 231243 | OLSEN JAN ERIK | | OREDALSVEIEN 96, 1613 FREDRIKSTAD | |
| 181237 | HOLMSKAU EVA HELENE | | OREDALSVEIEN 91 A, 1613 FREDRIKSTAD | |
| 230254 | EDVARDSEN PER GUNNAR | | KAPPERSTIEN 20, 1621 GRESSVIK | |

Doknr: 214222 Tinglyst 14.03.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## Avgivereiendom

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0106 | 210 | 1038 |

## Ny matrikkelenhet

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0106 | 210 | 1521 |

# Melding til tinglysing

**Festegrunn som skal utgå/settes historisk**

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr |
|---|---|---|---|
| 0106 | 210 | 1038 | 1063 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

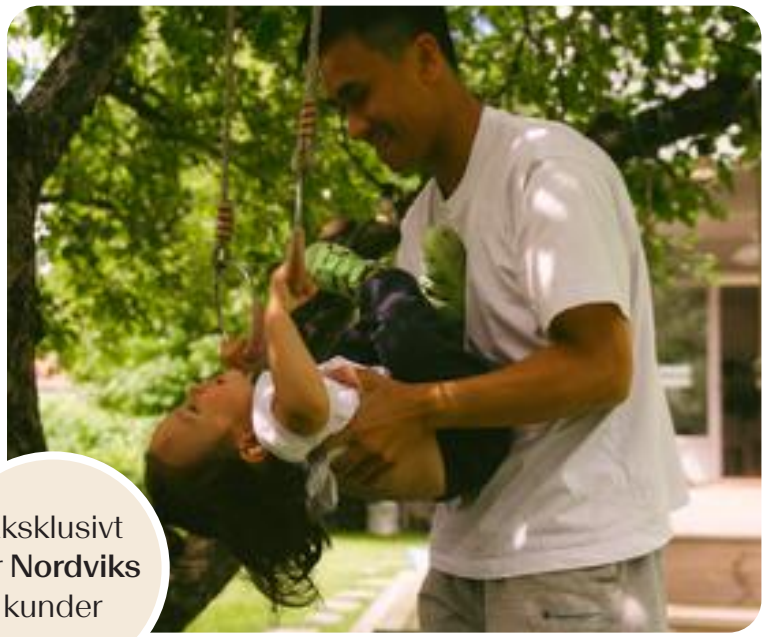


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/214222/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-22 09:05
Side 2 av 2

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

### Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# 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.

**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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# 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

Oppdragsnr: 30-0123/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Oredalsåsen 16 1613 FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 210, bnr 1521 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


## Line Pettersen

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
line.pettersen@nordvikbolig.no
996 16 891