Vedlegg til Salgsoppgave

Oredalsåsen 39

Vår ref.: 192250094 FREDRIKSTAD 04.07.2025

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

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

Med vennlig hilsen

for **Stavlund as**



Gunnar Olai Stavlund
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Oredalsåsen 39
1613 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 210/1280
Fredrikstad kommune

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 192 m²
Garasje.
Bruksareal: 39 m²

Totalt bruksareal (BRA): 231 m²

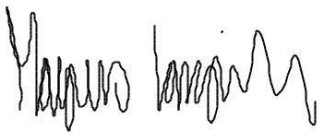
Befaring

Befaringsdato: 02.07.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	02.07.2025
Referansenummer	15073255
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0094
Hjemmelshaver/selger	Ole Roger Hafsmo/Cecilie Gangestad
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Ole Roger Hafsmo/Cecilie Gangestad
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	03.07.2025 21:46

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Oredalsåsen 39
Postnummer/sted	1613 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	210/1280
Tomt	Eiet tomt: 708 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	1973	2005	
Garasje.	Ca. 2013.		

Byggemåte

Enebolig og garasje beliggende i Oredalen i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med steinlagte biloppstillingsplasser og uteområder, gressplen og diverse beplantning.

Bolig over to etasjer samt kaldtloft. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein og takpapp. Boligen har profilert entrédør med glassfelt og elektronisk dørlås. Balkongdører med to-lags og tre-lags glass fra mellom 2004 og 2015. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom 2004 og 2023. Oppvarming med elektrisitet, vedfyring og vannbåren varme (radiatorer) tilknyttet bergvarmeanlegg.

Underetasjen består av entré, gang, garderobe, toalettrom, bad, bod, teknisk rom og to soverom. Første etasje består av stue, kjøkken, gang, bad og tre soverom. Utgang fra soverom 3 til vestvendt balkong. Utgang fra stue til sydvestvendt balkong og terrasse.

Garasjen har gulv av betong mot grunn. Yttervegger i lettklinkerblokker og trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Garasjen har lagringshems.

Begge soverom i underetasjen ble fornyet med overflater, stedvis ny oppbygning av vegger og etterisolering i 2024.
Det ble byttet markiser og screens i første etasje i 2023.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad underetasje.		Ventilasjon	9	
		Vannrør	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Våtrom - Bad 1. etg.		Helhetsvurdering	10	
Kjøkken - 1. etg.		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
Toalettrom (Ikke våtrom) - Underetasje.		Ventilasjon	11	
		Vannrør	11	
		Avløpsrør	11	
Øvrige rom - 1. etg.		Ventilasjon	11	
		Overflater gulv	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger).	12	
Krypekjeller		Helhetsvurdering	12	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	13	
		Konstruksjonsoppbygging	13	
		Annet	13	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	13	
Etasjeskiller - Underetasje		Skjevhetsmåling	14	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Vannbåren varme	14	
		Hovedstoppekran	14	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	15	
		Fasader ink. kledning	15	
Dører og vinduer		Vinduer	15	
Yttertak		Helhetsvurdering	16	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	16	
		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)		
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	16	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	17	
Drenering		Helhetsvurdering	17	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	17	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.	119			119	43
	Stue, gang, bad, kjøkken og tre soverom.				Balkong nordvest (6 m2), balkong sydvest (25 m2) og terrasse sydvest (12 m2).
Underetasje	73			73	
	Entré, gang, garderobe, toalettrom, bad, bod, teknisk rom og to soverom.				
SUM	192			192	43
	Total bruksareal: 192 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Garasje.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.		39		39	
		Garasje.			
SUM		39		39	
	Total bruksareal: 39 m²				

Kommentar til areal

Boligen inneholder 181 m2 P-ROM og 11 m2 S-ROM. S-ROM omfatter bod, teknisk rom og garderobe i underetasjen.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger for underetasjen, er bruken av arealene i etasjen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Lagringshems over garasje er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Rapport

Våtrom - Bad underetasje.

Baderom fra ukjent årstall, totalt fornyet i 2012 i følge opplysninger fra eier.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger, samt vegger belagt med panelplater.
Himling belagt med trepanel.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speil med belysning over servant.
Nedsenket dusjhjørne med glassdører.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Boblebadekar.
Opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask på vegg.
Vannrør av typen plastrør og kobberrør.
Fordelerskap for vannrør i rommet.
Avløpsrør av plast.
Hovedstoppekran plassert i rommet.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning

TG 2

Ventilasjon	Tilluftsspalte mellom badet og annet rom er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
Vannrør	Tilførselsrør er av eldre dato. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er registrert noe riss i flisfuger på vegg i dusjsonen. Utettheter i underliggende tettesjikt kan ikke utelukkes.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 19 mm. Lokalfall i nedsenket dusjsone er målt til ca. 9 mm over en avstand på 80 cm. Dette er noe mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring. TG2 Gjelder: Øvrig gulv er tilnærmet flatt. Risiko for vannansamlinger ved en eventuell lekkasje/vannsøl.

TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av dusjsonens plassering er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator i dusjsonen. Fuktsøket indikerte ikke unormale forhold.

Våtrom - Bad 1. etg.

Baderom fra byggeår, fornyet med membran, overflater, innredning og delvis røropplegg i ca. 2001 i følge opplysninger fra eier.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling i malt, slett flate.
Innfelte downlights.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speil, belysning og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med skyvedører av glass.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Gulvstående toalett.
Elektrisk håndkletørker på vegg.
Vannrør av typen kobberrør.
Avløpsrør av plast.

TG 2 | Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Røropplegg har en alder som medfører risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.

Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Dette gir som regel mindre effektiv luftutskifting.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone (soverom 2). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.

Behov for tiltak bør kunne forventes.

Kjøkken - 1. etg.

Gulvflate belagt med laminat.
Vegger i malte, slette flater, samt flater belagt med fliser.
Himling belagt med trepanel.
Innfelte downlights.
Innredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Innredningen er fra ca. 2017 i følge opplysninger fra eier.
Kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp.
Ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.
Vannrør av typen kobberrør og forkrommede rør.
Avløpsrør av plast

TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

Informasjon

Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring anbefales.

TG 2 | Vannrør

Tilførselsrør er av eldre dato. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør

Hovedavløpsrør er av eldre dato. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Toalettrom (Ikke våtrom) - Underetasje.

Toalettrom fornyet med overflater i ca. 2009. Toalettet ble byttet i 2024.
Gulvflate belagt med parkett.
Flislagte vegger.
Himling i malt, slett flate.
Gulvstående toalett.
Vegghengt servant med ett-greps armatur.
Vannrør av typen kobberrør.
Avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Sanitærutstyr / innredning

TG 2

Ventilasjon	Tilluftsspalte mellom toalettrommet og annet rom er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres. Rommet har kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon.
Vannrør	Vannrør av eldre dato. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Avløpsrør	Avløpsrør av eldre dato. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med laminat og parkett.
Veggflater belagt med tapeter og trepanel, samt vegger i malte, slette flater.
Himlinger i malte, slette flater samt himlinger belagt med himlingsplater og trepanel.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i kjøkken og naturlig avtrekk i bad.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører

TG 2

Ventilasjon	Det er ikke etablert tilluftsventiler i soverom 2 og 3. Dette medfører redusert luftutskiftning når vinduer er lukket.
Overflater gulv	Det er registrert noe knirk i gulv i stue ved balkongdør. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gulv av betong mot grunn, stedvis oppforet med lekter.
Gulvflater belagt med parkett og fliser. Vinylbelegg i garderobe.
Veggflater belagt med tapeter og trepanel, samt vegger i malte, slette flater.
Himlinger i malte, slette flater.
Innfelte downlights i soverom 1.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	Overflater gulv	Parkettgulv i gang har noe bruksslitasje.
TG 2	Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet vegg mot kryperom under trapp. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viste vektprosent mellom 16 og 19. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Høyt fuktinnhold i treverk kan føre til muggvekst og skader. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Etasjen har gulv under bakkenivå som er opplektet. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med alder på drenering og eventuell fuktsperre tilsier risiko for skjulte avvik. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men dette kan ikke utelukkes.

Krypekjeller

Krypekjeller uten tilkomst.

TG 2	Helhetsvurdering	Krypekjelleren har ingen inspeksjonsmulighet og derfor ikke forsvarlig kontrollert. Konstruksjonen har erfaringsmessig vist seg skadeutsatt og derfor med høy risiko. Det ble målt høy fukt i treverk i utlektet vegg mot kryperommet. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Etablering av inspeksjonsmulighet anbefales.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via takluke.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperre/plast i konstruksjonen over ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.
TG 2	Overflater vegger/undertak	Det ble registrert stedvise fuktmerker i i undertaket. Nøyaktig årsak eller når disse har oppstått er ikke kjent. Enkelte av de eldre undertaksplatene har delvis løsnet.
	Konstruksjonsoppbygging	TG2 er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.
	Annet	Det ble registrert spor etter mus (avføring) på kaldtloftet. Når dette har oppstått er ikke kjent.
TGIU	Inspeksjonsmulighet	Kun deler av kaldtloftet ble inspisert grunnet begrenset fremkommelighet. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein av lettklinkerelementer fra byggeår.
Vedovn plassert i stue i første etasje.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Ildsteder inne i boligen

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	TG2 er satt med bakgrunn i skorsteinens alder. Risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.

Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjon.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Innvendige trapper

Etasjeskiller - Underetasje

Støpt gulv mot grunn.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er registrert noe skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 11 mm i soverom 1, og ca. 10 mm i gang. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - 1. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetsmåling	
	Skjevhetsmåling	Det er kun registrert mindre skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 8 mm i stue, og ca. 5 mm i gang.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen plastrør og kobberrør.
Avløpsrør av plast.
Stoppekran og fordelerskap for vannrør plassert i bad i første etasje.
Fordelerstokker for rør til vannvarme plassert i bod i første etasje.
Varmtvannsbereder på ca. 320 liter fra 2010, bergvarmepumpe, ekspansjonskar, sirkulasjonspumpe, stoppekran og fordelerstokker for rør til vannvarme er plassert i teknisk rom.
Bergvarmeanlegget ble installert i ca. 2017. Det ble utført service på bergvarmepumpen i 2024 i følge opplysninger fra eier.

TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning.
	Vannbåren varme	Eldre anlegg uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Regelmessig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Restlevetiden er usikker.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Deler av avløpsrørene i boligen er av eldre dato. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
TGIU	Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	Bergvarmeanlegg er ikke tilstandsvurdert.
	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår og tilbyggingsår. Sikringsskap er oppgradert i senere tid.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ja.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i entré.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon for det elektriske anlegget. TG2 i henhold til NS3600. Med bakgrunn i dette anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende trekledning.

TG 2	Konstruksjon	TG2 er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder. Skjulte skader kan ikke utelukkes.
	Fasader ink. kledning	Kledningen bærer stedvis preg av alder og slitasje. Det er ikke registrert råteskader.

Dører og vinduer

Profilert entrédør med glassfelt og elektronisk dørlås. Balkongdører med to-lags og tre-lags glass fra mellom 2004 og 2015. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom 2004 og 2023.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Dører

TG 2	Vinduer	TG2 Gjelder enkelte vinduer fra 2004 samt vinduer mot vest i stuen. Selv om vindusglassene er skiftet i sistnevnte, er vi dusrammene av eldre dato. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Yttertak i saltaksform, utvendig tekket med takstein og takpapp. Taktekkingen er fra ca. 2000 i følge opplysninger fra eier.

TG 2	Helhetsvurdering	Taket er inspisert fra bakkeplan og fra takstige, samt fra deler av taket der det er vurdert som forsvarlig. TG2 er valgt med bakgrunn i følgende hovedpunkter: -Taksteinen bærer preg av alder og slitasje. -Det er registrert koe mosevekst. Dette kan påvirke levetiden negativt. -Det er registrert mangelfult festede mønestein og skade på takstein ved luftehatt. -Det er ikke etablert snøfangerutstyr på taket. Med bakgrunn i alder og slitasjegrad bør behov for tiltak kunne forventes.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra soverom 3 i første etasje til vestvendt balkong. Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue i første etasje til sydvestvendt balkong og terrasse. Dekke belagt med terrassebord. Rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 99 cm.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Det er ikke etablert rekkverk på trapp eller ved høydeforskjeller større enn 0,5 meter ved terrasse. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift.

Utvendige trapper

Utvendige trapper i betongkonstruksjon.

TG 2	Helhetsvurdering	Trappene har kun rekkverk på én side. Rekkverket har horisintale åpninger større enn 5 cm. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker, utvendig pusset og forblendet med fasadestein.

TG 2	Grunnmur	Grunnmuren har stedvise riss. Det er ikke registrert skader av betydning.
TGIU	Byggegrunn	Noe synlig fjellgrunn. Øvrig byggegrunn er ukjent.

Drenering

Drenering fra ukjent årstall.

TG 2	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det er målt høye fuktverdier i utlektet vegg i underetasjen mot kryperom. Dette kan indikere svikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Rørenes alder er ikke kjent. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
TGIU	Oljetanker	Nedgravd oljetank på tomten. Tanken er rengjort og gjenfylt i henhold til tillatelse.

Frittstående byggverk - Garasje.

Gulv av betong mot grunn.
Yttervegger av lettklinkerblokker og trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Frittstående byggverk	
	Frittstående byggverk	Garasjen har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Det er ikke registrert vesentlige feil eller mangler.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Det er målt mellom 2,17 og 2,20 meter takhøyde i underetasjen.
Det er målt mellom 2,32 og 3,60 meter takhøyde i første etasje.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt plantegning for 1. etg. vedrørende tilbygg.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremvist pristilbud/arbeidsbeskrivelse vedrørende oppussingsarbeider i underetasjen. Fremvist pristilbud/arbeidsbeskrivelse vedrørende innsetting av skyvedør og kjellervindu.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Ikke fremlagt.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Fremlagt bekreftelse på at nedgravd oljetank er rengjort og gjenfylt.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 02.07.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



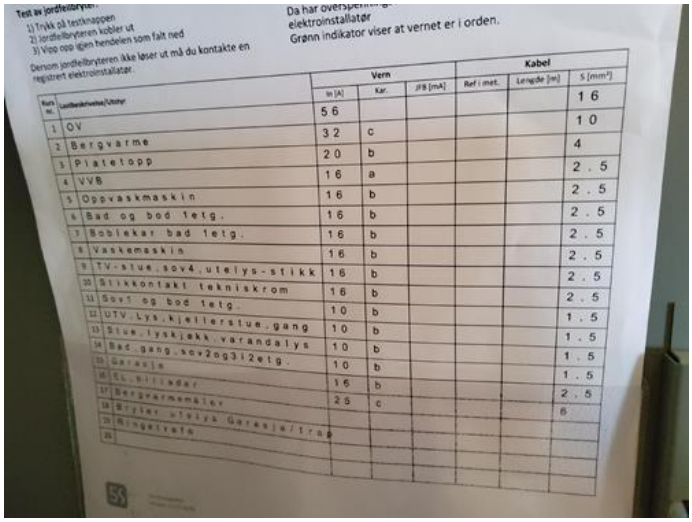
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad underetasje.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad 1. etg.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Yttertak - [Taktekking]



Yttertak - [Taktekking]

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250094		
Adresse	Oredalsåsen 39				
Postnr.	1613	Sted	FREDRIKSTAD		
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	1997	Hvor lenge har du bodd i boligen?	28	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		If		Polise/avtalenr	3232463
Selger 1 Fornavn	Ole	Etternavn	Roger Hafsmo		
Selger 2 Fornavn	Cecilie	Etternavn	Gangestad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Kommunal el kontroll - ingen avvik. Service bergvarme pumpe 2024. Innemiljø og Varme AS.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Sanert og godkjent - kan dokumenteres.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Påvist akseptabelt nivå.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Nabo i nr 37 har sendt informasjon om mulig utvidelse av sin bolig.

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 02/07/2025 16:14:51 (EES-versjon: 3)

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 210 Bnr.: 1280 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Oredalsåsen 39
Gatenr:	28900
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1613 FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:12.06.2025 kl. 00.00

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2004/4348-1/86 31.03.2004	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 60 180 Omsetningstype: Fritt salg GANGESTAD CECILIE F.NR: IDEELL: 1/2 HAFSMO OLE F.NR: IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSER

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

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

2024/2184209-1/200 03.11.2024 20:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS ORG.NR: 971 227 222 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2004/1834-1/86 10.02.2004	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3107 GNR: 210 BNR: 1038
2004/1834-2/86 10.02.2004	OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0106 GNR: 210 BNR: 1038 FNR: 1171
2020/1926575-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 210 BNR: 1280
2024/786883-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 210 BNR: 1280

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Gunnar Olai Stavlund 192250094
Vår referanse: 3775403/26608587
Bestilling: C3 2025-06-12 (5) 139

Dato
12.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1834	86	10.2.2004	OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	210	1038	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST 37
10 FEB. 2004
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 1834

År 19 70 den 24. mars ble det i medhold av § 62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av t.nr. 974 av g.nr. 10 b.nr. 31, som gis betegnelsen: Oredalsåsen 39.

Fester: ~~Sigrunn Lervik~~. TORE BJÖRKELO.

Forretningen som på vegne av grunneieren var rekvirert av advokat K. Thorne, ble administrert av oppmålingssjefen og etter bemyndigelse utført av Jens Johnsen og vitne var Per Bertelsen.

Alle vedkommende var varslet ved berammelse, löpenr. 405 dat. 23. mars 1970.

Av disse mötte advokat K. Thorne.

Grensene ble stukket ut etter gjeldende reguleringsplan og deretter målt. De går fram av etterstående kart i målestokk 1:500 og måler i meter:

Mot sörvest 24.27, mot nordvest 29.25, mot nordöst 24.36 og mot söröst 29.00.

Arealet er: 708.1 m².

Koordinatene refererer seg til byens koordinatsystem.

Forretningen sluttet.

OPPMÅLINGSSJEFEN FREDRIKSTAD

e. Bell.

Jens Johnsen

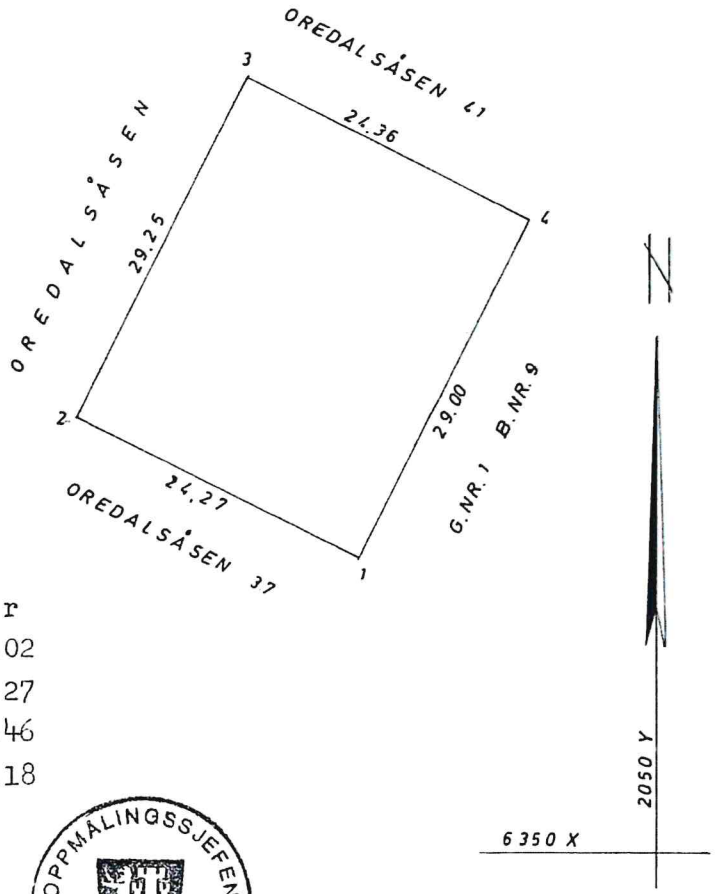
Doknr. 1834 Tinglyst 10.02.2004 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

38

Kart over en parsell av t.nr. 974 av g.nr. 10 b.nr. 31, som gis betegnelsen: Oredalsåsen 39.

Fester: ~~Sigrunn Lervik~~. TORE BJÖRKELO.

Areal: 708.1 m² M = 1:500



Koordinater

	y	x
1.	+ 6372.09	+ 2027.02
2.	+ 6382.85	+ 2005.27
3.	+ 6408.96	+ 2018.46
4.	+ 6397.93	+ 2040.18

OPPMÅLINGSSJEFEN FREDRIKSTAD

Etter rekvisisjon av 28.oktober 2003, jnr.437/03 fra Elise Olsens arvinger, er det den 9.januar avholdt delingsforretning over tidligere fnr. 1171 av gnr. 210 bnr. 1038 i h. h. t. Delingslovens forskrifter del 1.6.

Parsellen er tildelt gnr 210 bnr 1280

Oppmålingsmyndigheten i Fredrikstad 9.januar 2004.

Tor Heines
leder

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 210/1280/0/0

Eierrepresentant: Gangestad Cecilie

Regningsmottaker: Gangestad Cecilie

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	OREDALSÅSEN 39	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	210	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1280	Oppgitt areal	708,1 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	708 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Oredalsåsen 39	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1613 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Oredalen	Valgkrets	Trara

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13412030	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		163

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HAFSMO OLE ROGER	OREDALSÅSEN 39	1613 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
GANGESTAD CECILIE	OREDALSÅSEN 39	1613 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.08.2025	1/1	0	kr 3 398,00
152	BRANNTILSYN 2 LØP	1,00 2 løp	kr 933,00	01.08.2025	1/1	0	kr 933,00
60	ESkatt Bolig	3 741 100,00 0/00	kr 3,20	01.08.2025	1/1	0	kr 11 971,00
4260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 16,80	01.08.2025	1/1	0	kr 4 637,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.08.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 32,18	01.08.2025	1/1	0	kr 8 882,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.08.2025	1/1	0	kr 2 394,00

kr 33 686,00

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 210	**Bnr:** 1280	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Oredalsåsen 39		
Areal:	708 m² *		
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 370 - Høyspenning, H370 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Oredalsåsen 39, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1280/0/0

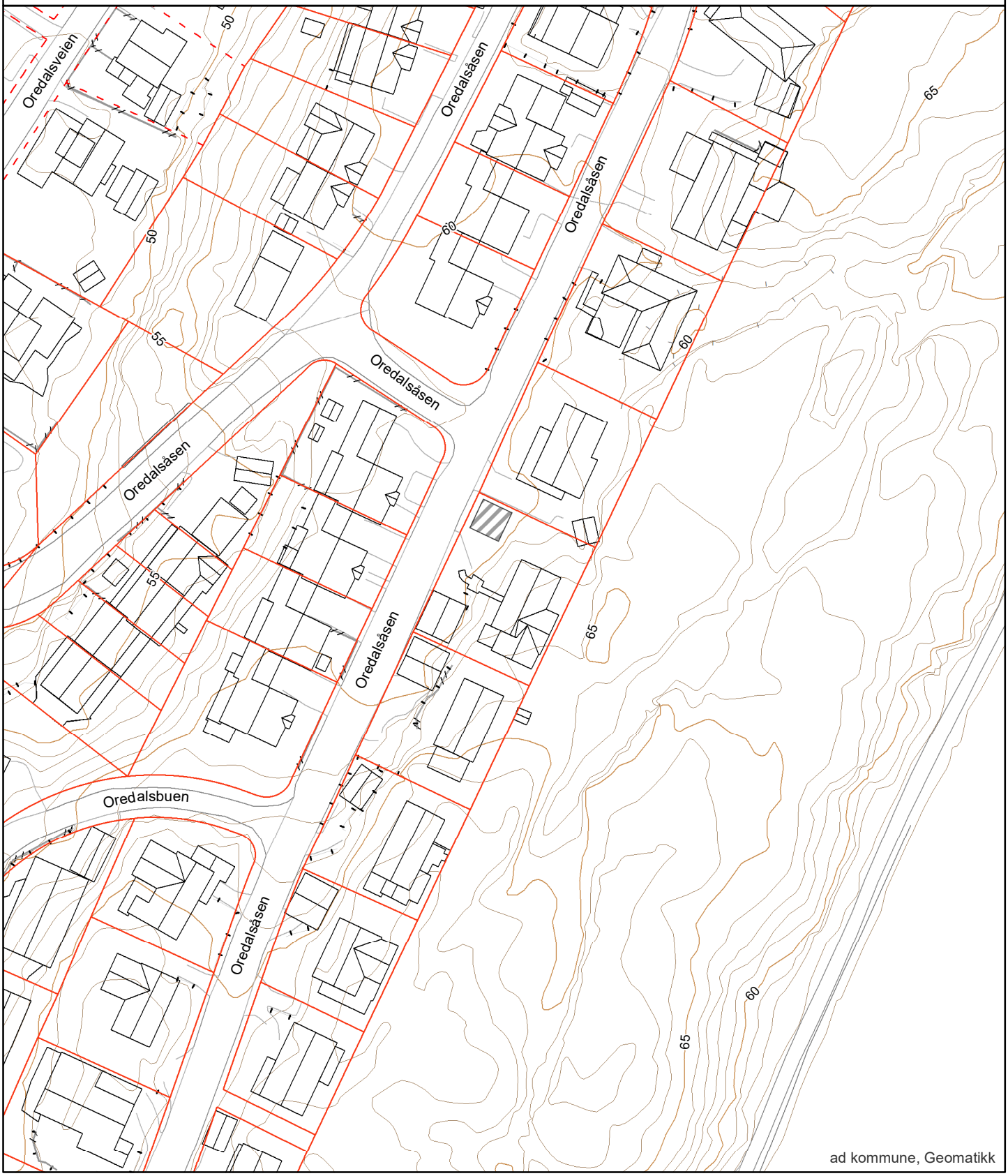
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-18

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



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Oredalsåsen 39, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1280/0/0

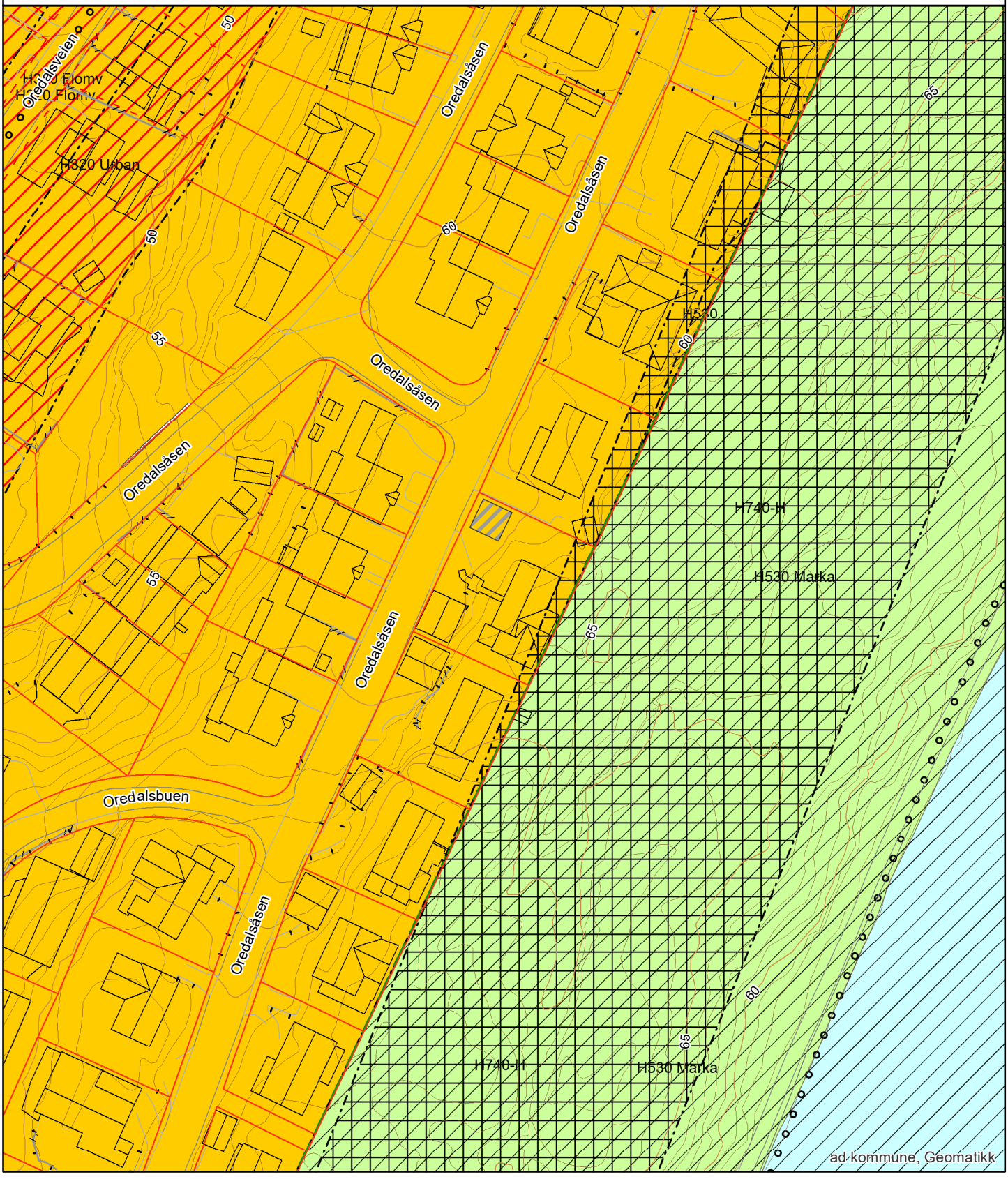
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-18

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.



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Oredalsåsen 39, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1280/0/0

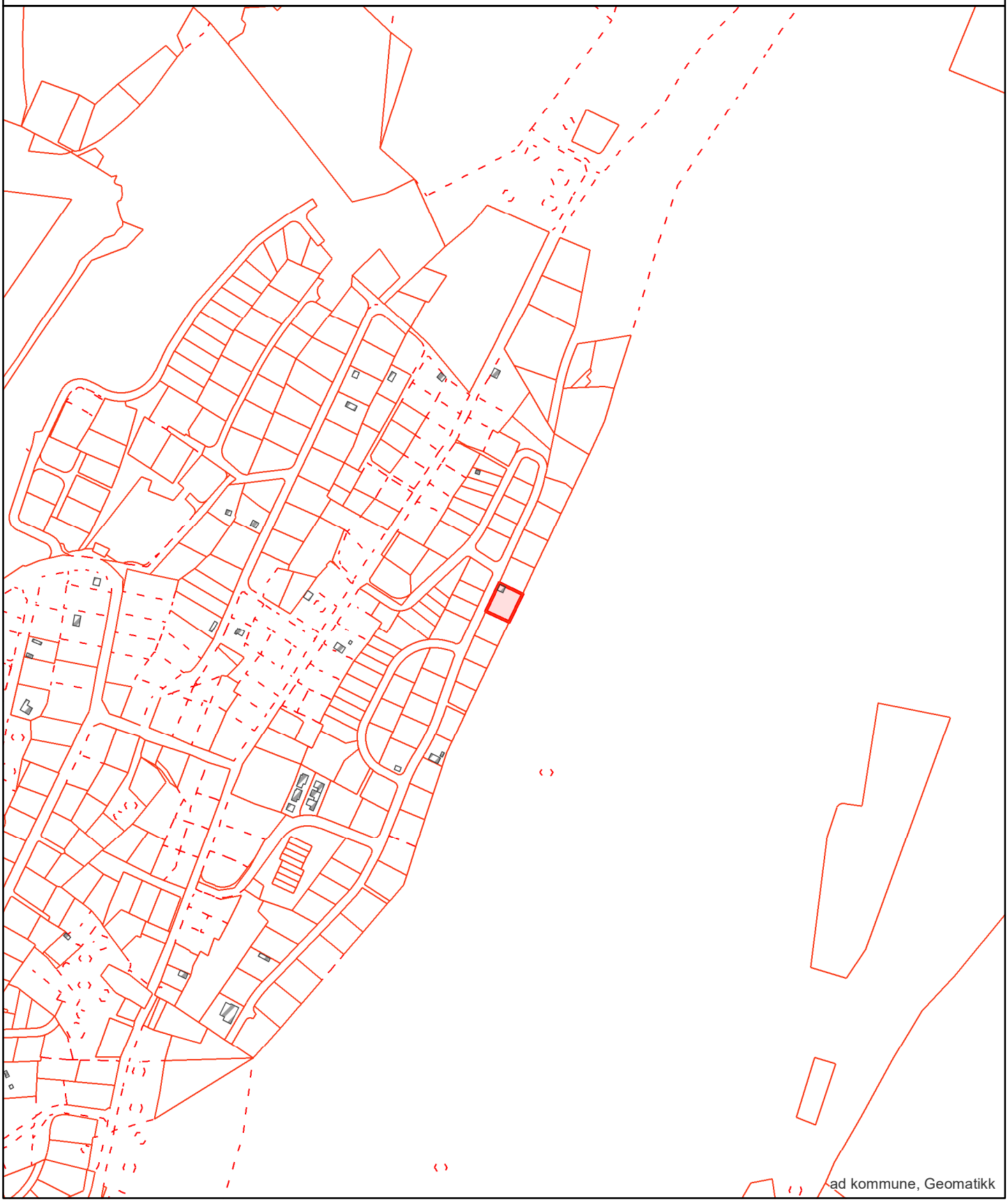
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-06-18

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



ad kommune, Geomatikk

Grunnkart

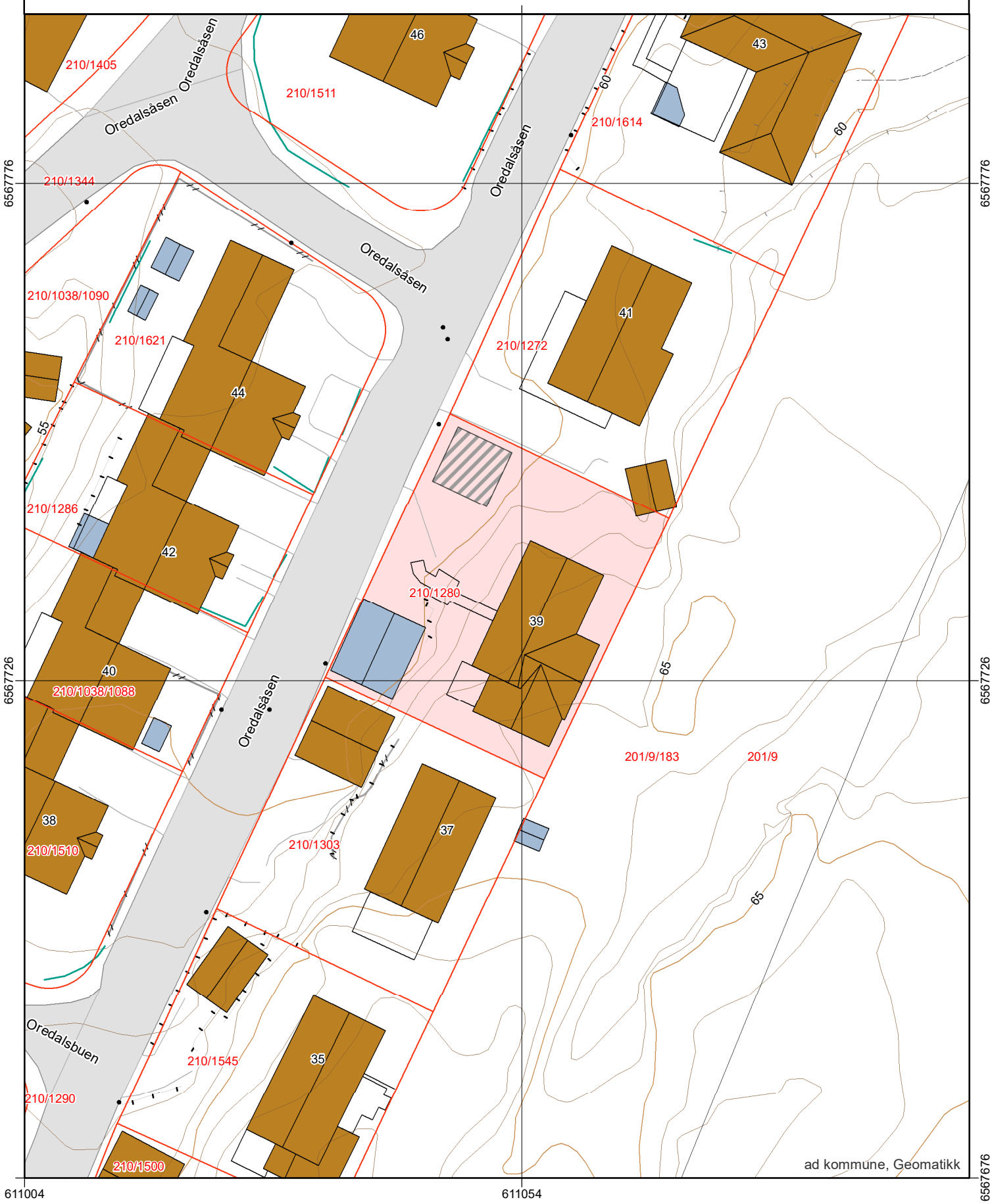
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Oredalsåsen 39, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1280/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-06-18

N

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



Grunnkart

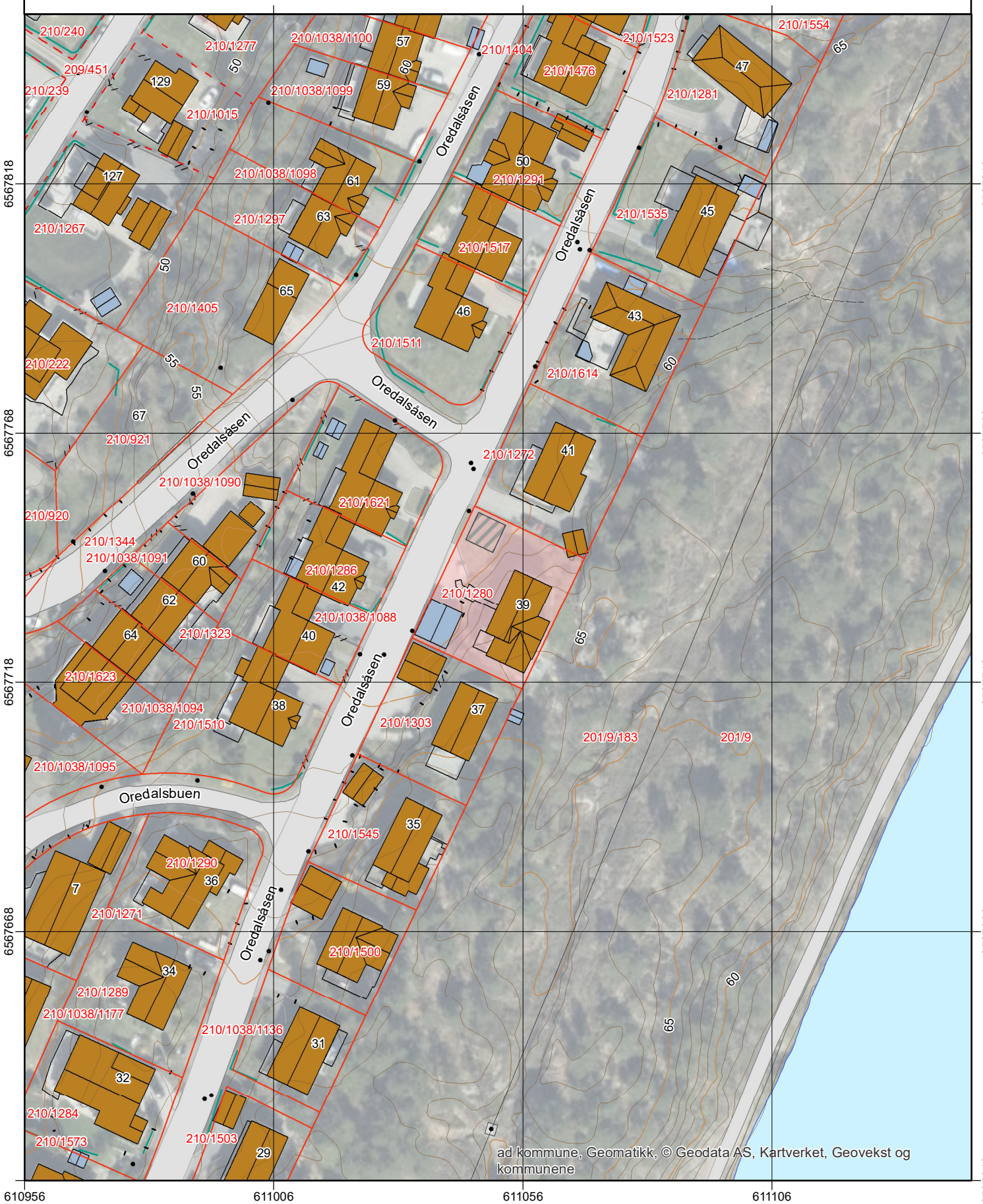
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Oredalsåsen 39, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1280/0/0

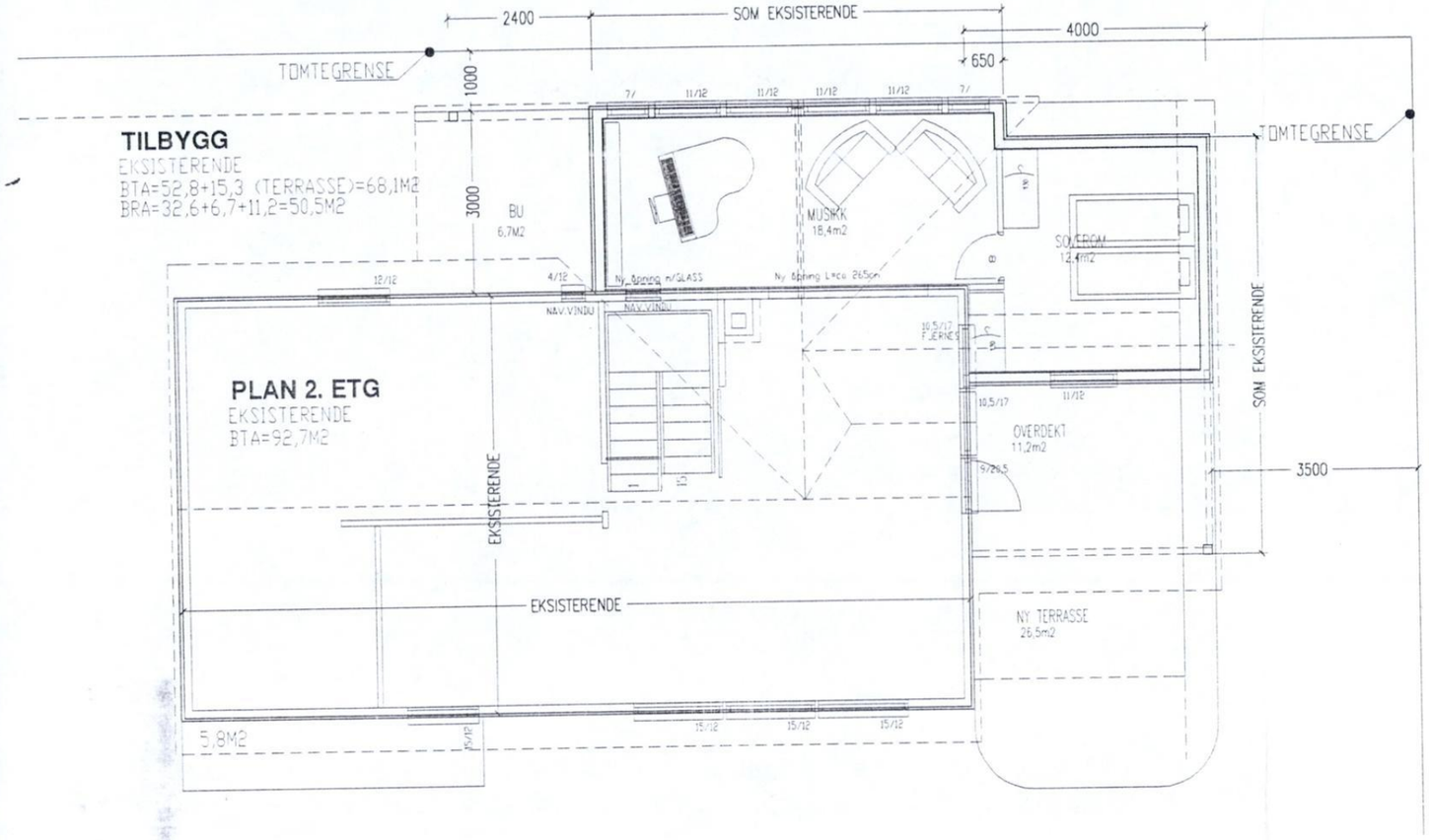
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-18

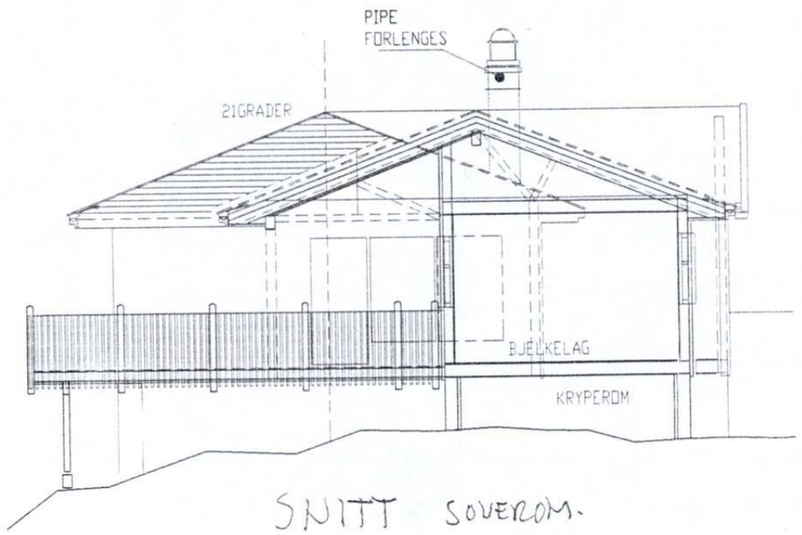
N

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

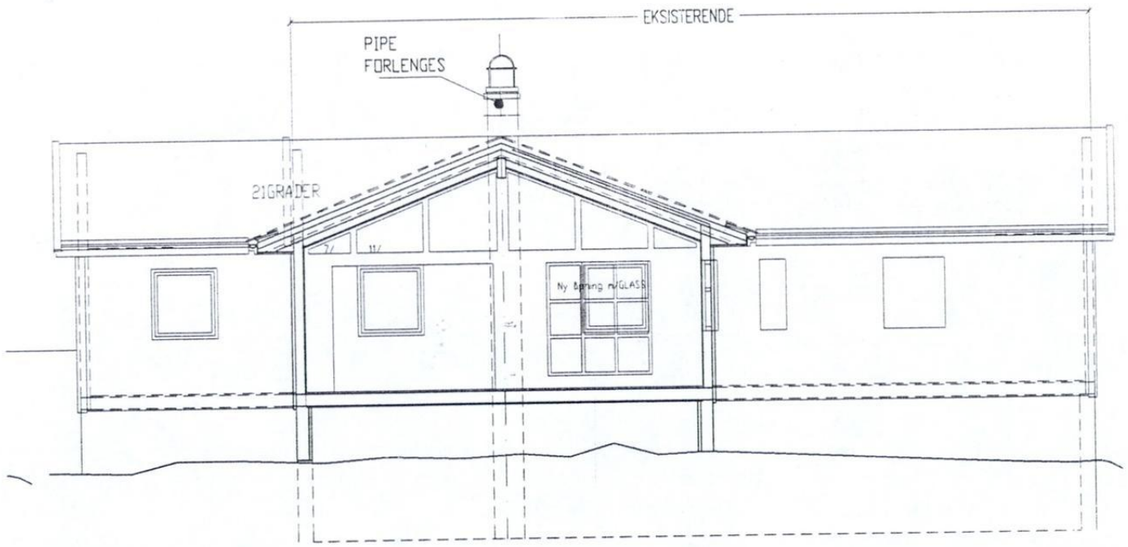


Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
2 3. APR. 2004





SNITT SOVEROM.



SNITT MUSIKKROM

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 04/0597
BEHANDL.DATO 02.05.04

RAMMESØKNAD 26JANUAR 2004

GANGESTAD-HAFSMO, Cecilie+Ole Roger

ØREDALSÅSEN 39, 1613 FREDRIKSTAD Gnr 210, Bnr,1038 Fnr 1171

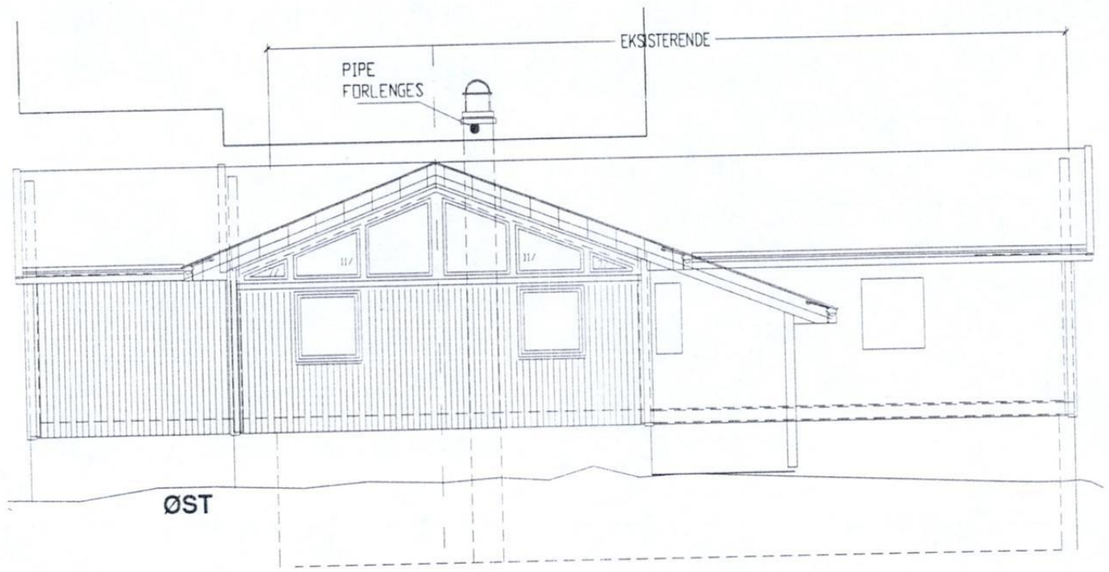
MÅLESTOKK 1:100, 12.DESEMBER 2003

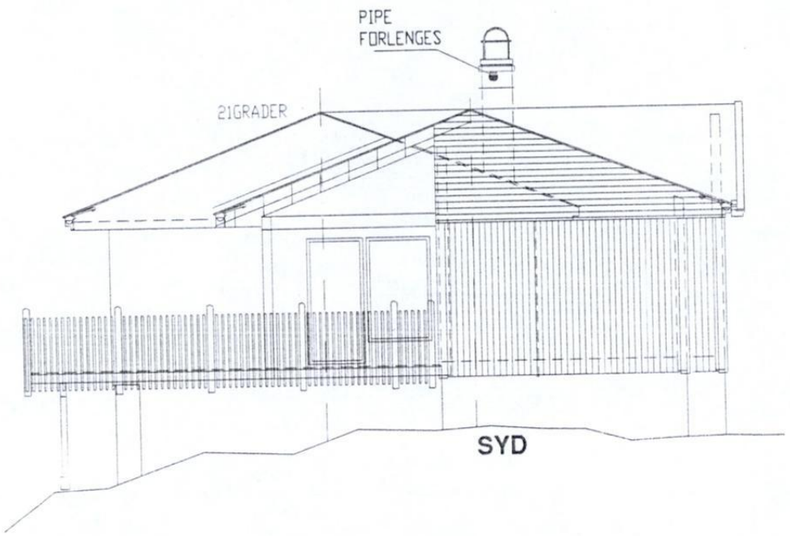
TEGNING NR

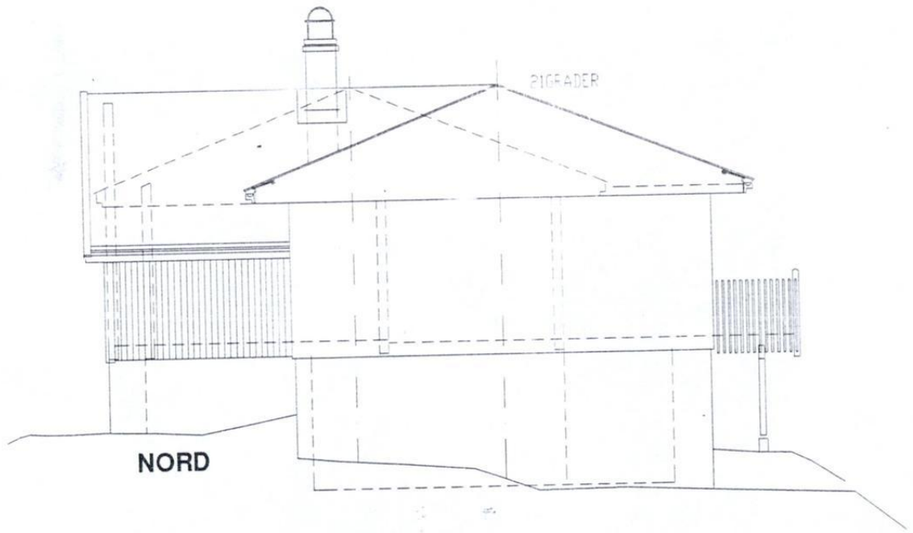
PLAN+SNITT 040-03-01

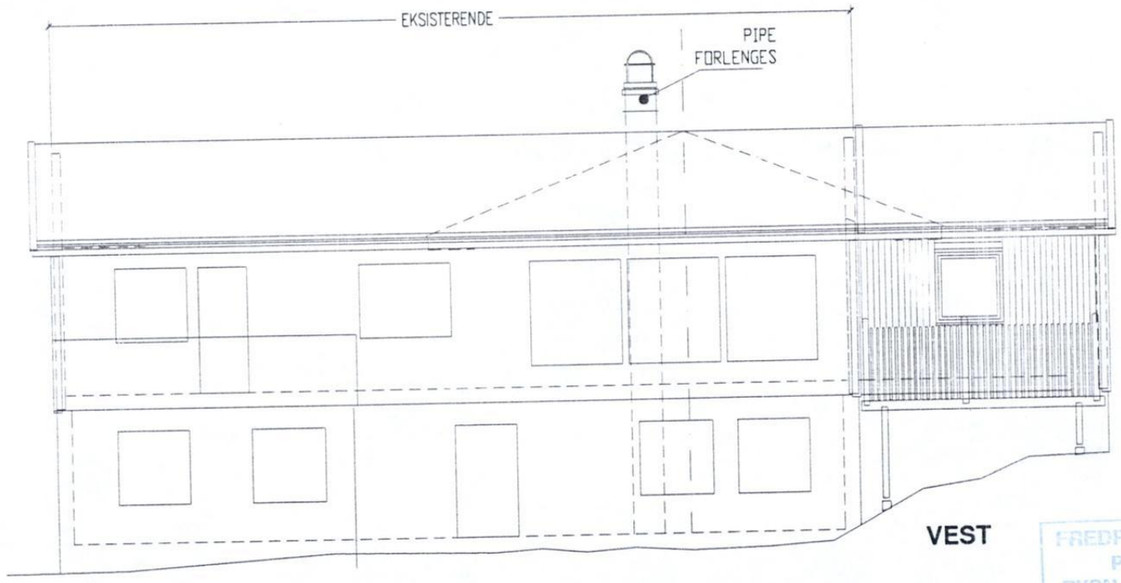
ARKITEKT SVEIN R KARLSEN J.N. JACOBSENSGT 12b 1606 FREDRIKSTAD t 69317514

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
2 3. APR. 2004









FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 04/0597
BEHANDL.DATO 22.05.04

RAMMESØKNAD

26JANUAR 2004

GANGESTAD-HAFSMO, Cecilie+Ole Roger

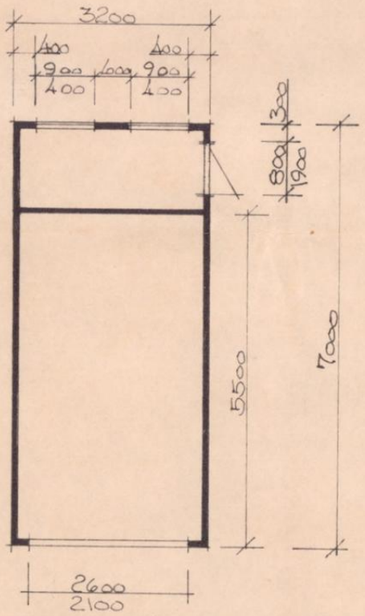
ØREDALSÅSEN 39, 1613 FREDRIKSTAD Gnr 210, Bnr,1038 Fnr 1171

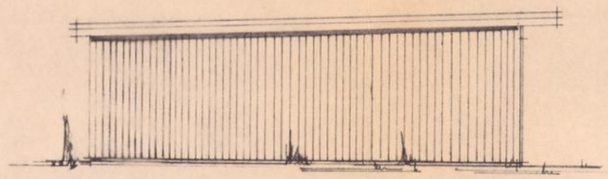
MÅLESTOKK 1:100, 12.DESEMBER 2003

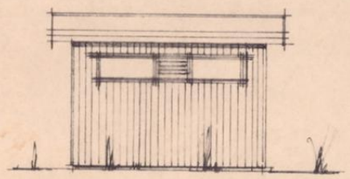
FASADER

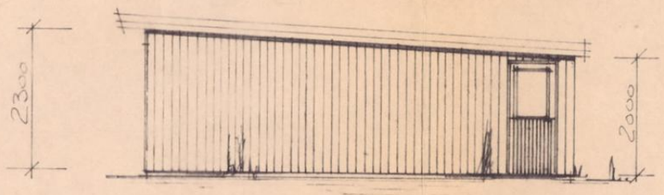
TEGNING NR 040-03-02

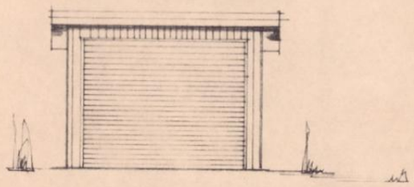
ARKITEKT SVEIN R KARLSEN J.N. JACOBSENSGT 12b 1606 FREDRIKSTAD t 69317514









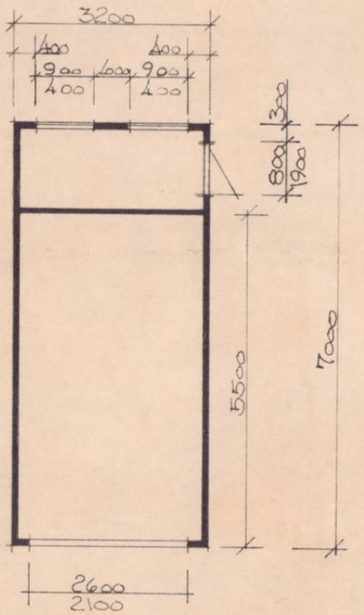


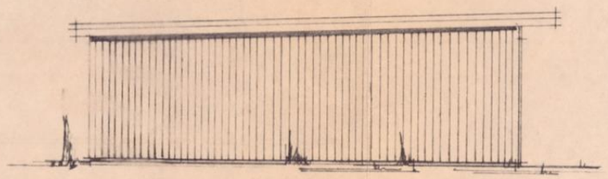
F. B. nr. 594/73

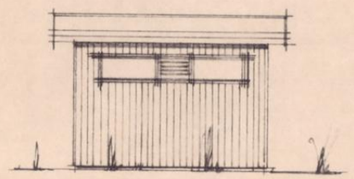
GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

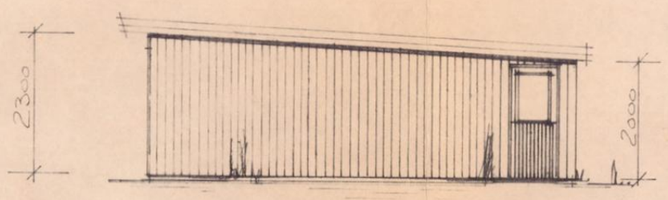
BYGGHERRE: TORE BJØRKELO	KUNDE NR.	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN. DATO
BYGGEPLASS: OREDALSÅSEN 39.					
GARAGE.	TEGN. Pedersen				ERST. FOR
	GODKJ.				TEGN. NR.
	MAL 1:100				
	DATO 27/8-72				ERST. AV

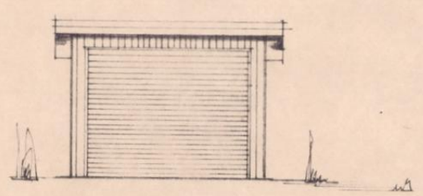
Océ-van der Grinten, 8-72, 500, Gjøstein 33781











F. B. nr. 594/73

GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

BYGGHERRE	KUNDE NR.	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
TORE BJØRKELO						
BYGGEPLASS						
OREDALSÅSEN 39.						

GARAGE.

TEGN.	Plandrawn	ERST. FOR	
GODKJ.		TEGN. NR.	
MAL	1:100		
DATO	27/8-72	ERST. AV	

Océ-van der Grinten, 8-72, 500, Gjøstein 33781

Ø TAKNEDLØP
○ AVTR. P/TAK.
✚ LUFT. SOIL P/TAK.
• SOIL
⊠ SLUK
Ø HOVEDSTOPPEKRAN

FOR BEREGNSTEKN. OG STØPING AV GRUNNMUR SE TEGN. NR. 13954

5040 8100
13140
6440 6840 400

FASADE MOT:

13280
1150 6980

FASADE MOT:

FASADE MOT:

2400 2200 1950 2100

GULV I KJELLER KOLBERES ETTER KOMMUNENS FORSKRIFTER.

FASADE MOT:

FASADE MOT:

NÅV TERR.
END. TERR.

F. B. nr. 249/72

059-70
(HUSBANKENS REG. NR FOR TYPETEGNINGER)

1	SOVEROM	10,8 m²/ 1.25	20	STUE	36,4 m²/ 8.26
2	SOVEROM	7,9 m²/ 1.03	25	VASKEROM	7.2 m²
3	SOVEROM	7,2 m²/ 1.03	26	MATBOD.	2.5 m²
7	SOVEROMSGANG	5,1 m²	30	HOBBYROM	22,- m²/ 2,26
10	KJØKKEN	3,9 m²/ 1.36	28	REDSKAP	5,2 m²
11	BAD	3,3 m²/ 1.03	31	SPORT	2,4 m²
13	WC	1,5 m²			
15	VINDFANG	3,2 m²	38	KLER.	4,1 m²
17	HALL	8,- m²	39	GARDEROBE	
18	TE				

Gr.l. 60
GR. LISTE 147321
GR. SP. 11661Ø
VÅTVEGG FLYTTET, SOILER REV.
Gr. sp. 11661Ø
REV. FOR HUSBANKEN

REV. 25/4-72 JB.
1-3-72.
29.6.70 KVINNSLAND
28/5-70 RJ

IND. ANT. KORRIGERT DAT. SIGN.

BYGGHERRE
TORE BJØRKLO

BYGGEPLASS
TOMT NR. 6 OREDALSÅSEN
FREDRIKSTAD

G. BLOCK WATNE AKSJESELSKAP
TELEFON 64080 - SANDNES

Type 59+

TEGN. BERGHOFF
KONTR. Jakobsen
MÅL 1:100
DATO 1-3-71

KUNDE NR.

TEGN. NR. 59-63 BW2-

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker

FREDRIKSTAD KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

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

IA/rs Fredrikstad 2. mai 1973.

BRUKSTILLATELSE.

Enebolig i Oredalsåsen 39.
Eier: Tore Björkelo.

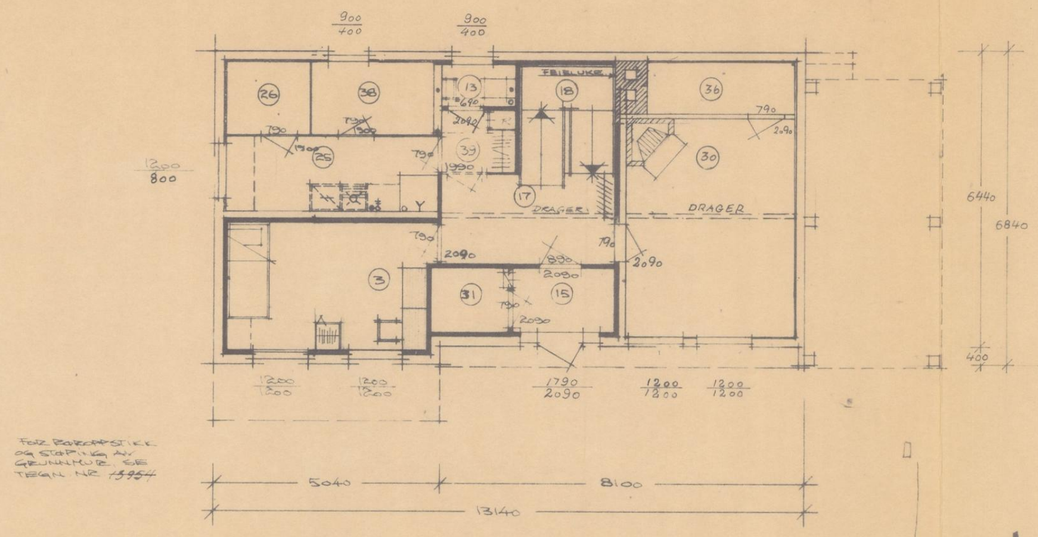
Etter foretatt befaring, tillates huset tatt i bruk.

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

Fredrikstad bygningsvesen.

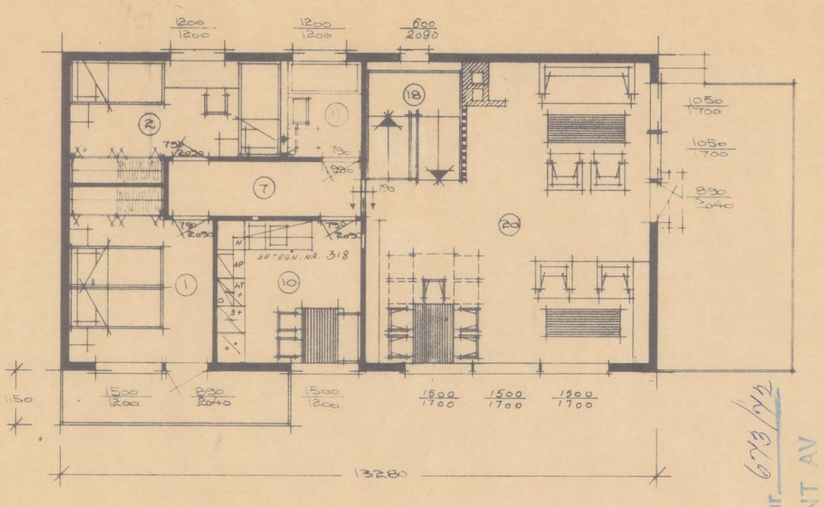
T. Narve Ludvigsen.

.....
Ivar Andreassen.



FOR FORSKRIFTER OG STØTTING AV GRUNNMURER SE TEGN. NR. 59-54

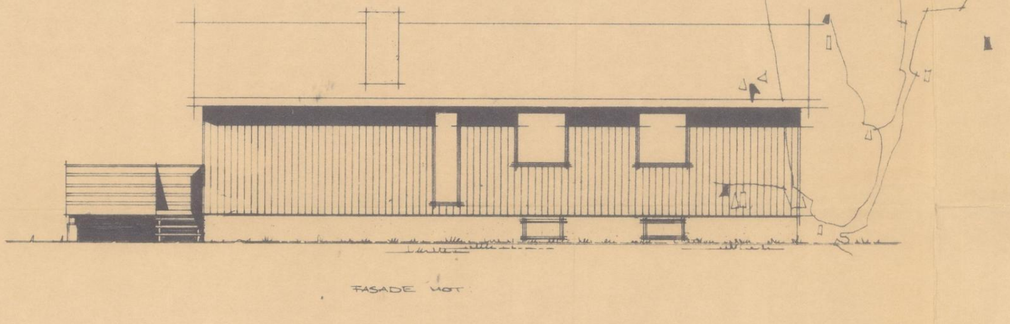
FASADE MOT



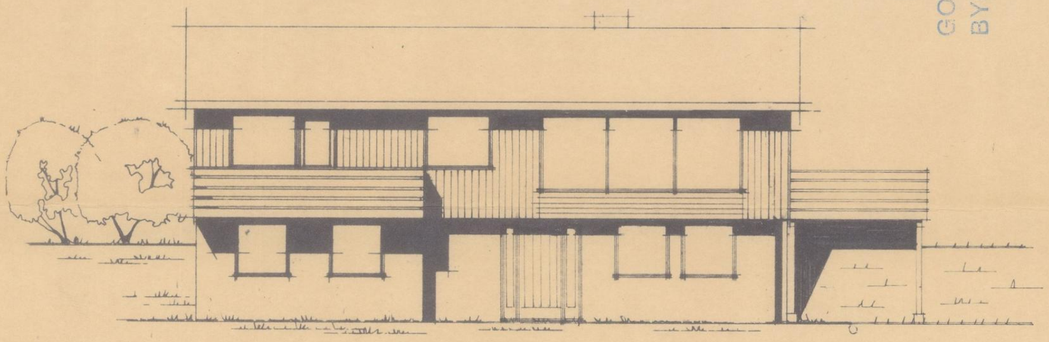
- ⊗ TAKNEDLØP
- ○ AVTR. STAK
- ✚ LUFT SOIL/STAK.
- ● SOIL
- ⊗ SLUK
- ⊗ HOVEDSTOPPEKRAN

Jeg har ikke noe å bemerke til forandringen. Vennlig Eplandl. 27/10-72.

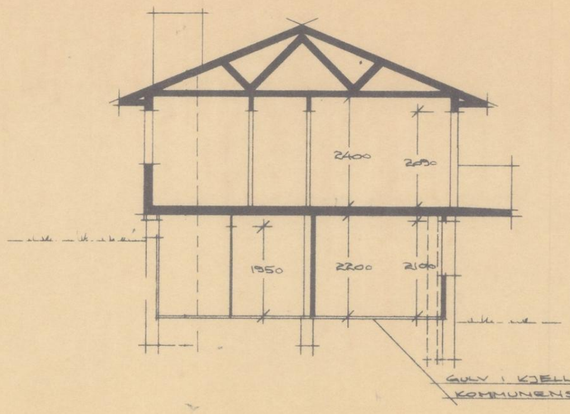
F. B. nr. 673/72 GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET



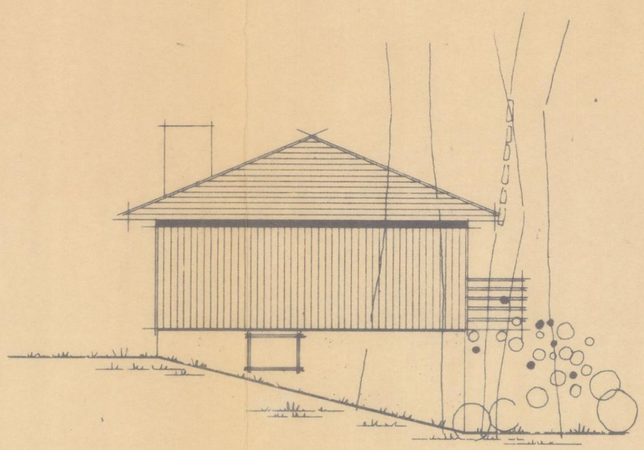
FASADE MOT



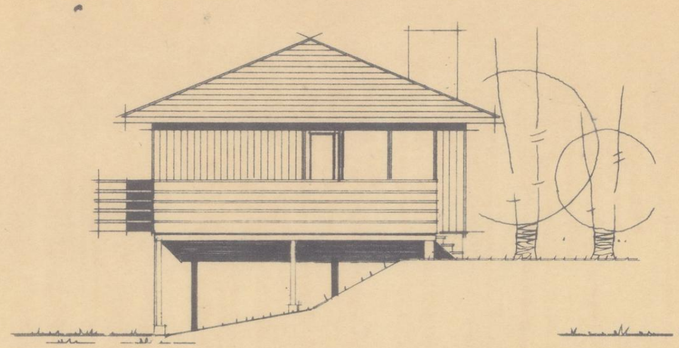
FASADE MOT



GULV I KJELLER ISOLERES ETTER KOMMUNENS FORESKRIFTER



FASADE MOT



FASADE MOT

NATURLIG TERRENG

ENDRET TERRENG

059-70

(HUSBANKENS REGNESKAP FOR TYPETEGNINGER)

1	SOVEROM	10.3 M² / 1.95	20	STUE	36.4 M² / 8.26
2	SOVEROM	9.9 M² / 1.03	25	VASKEROM	1.2 M²
3	SOVEROM	12.1 M² / 2.03	26	MATBOD	2.5 M²
7	SOVEROMSGANG	5.1 M²	30	PEISESTUE	17.8 M² / 2.06
10	KJØKKEN	9.9 M² / 1.36			5.2 M²
11	BAD	3.3 M² / 1.03	31	SPORT	2.4 M²
13	W.C.	1.5 M²	36	FYRROM	3.5 M²
15	VINDFANG	3.2 M²	38	KLEE	4.1 M²
17	HALL	8.- M²	39	GARDEROBE	
18	TRAPP				

REV 26/10-72 J.B.B.

Gr.l. 60

GR.LISTE 147321

~~GR. SP. 116610~~

VÅTVEGG FLYTTET, SOILER REV.

~~Gr. Sp. 116610~~

REV FOR HUSBANKEN

IND ANT KORRIGERT

REV. 4/9-72 JB.

REV. 4/5-72 JB.

REV. 25/4-72 JB.

1-3-72

29.6 TO KVINNSLAND

28/5-70 RJ

DAT. SIGN.

BYGGHERRE
TORE BJØRKLO

BYGGEPLASS
TOMT NR. 6 ORDALSÅSEN
FREDRIKSTAD

Type 59÷

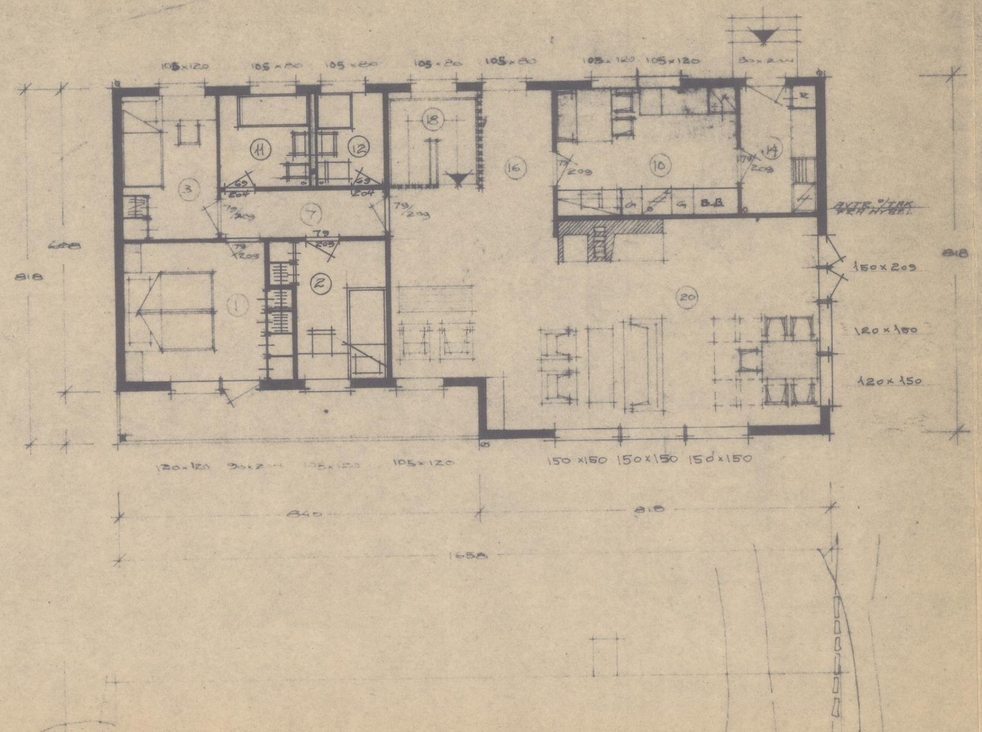
G.BLOCK WATNE
AKSJESELSKAP
TELEFON 64080 - SANDNES

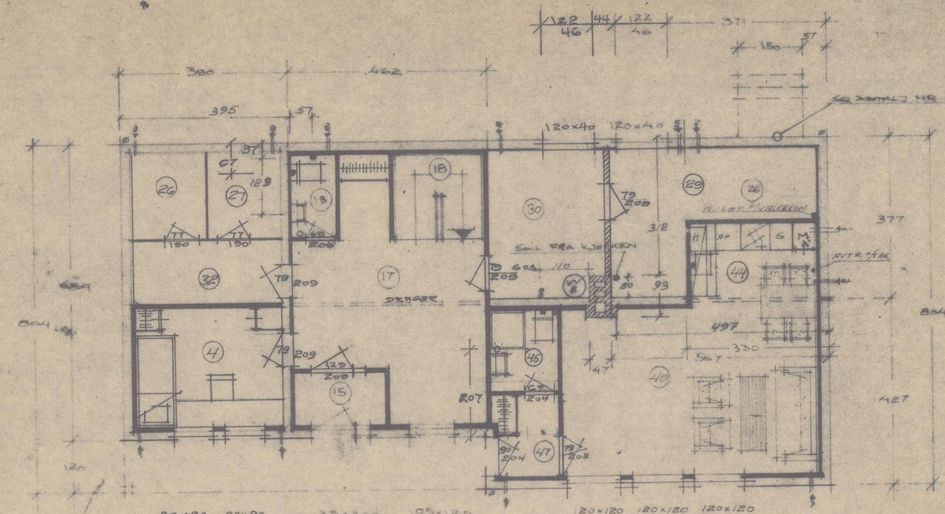
TEGN. ~~BERNHOFF~~
KONTR. Jakobsen
MÅL 1:100
DATO 1-3-71

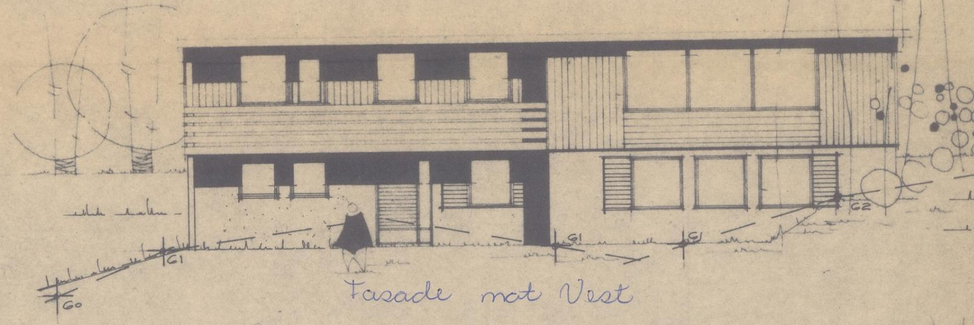
KUNDE NR.

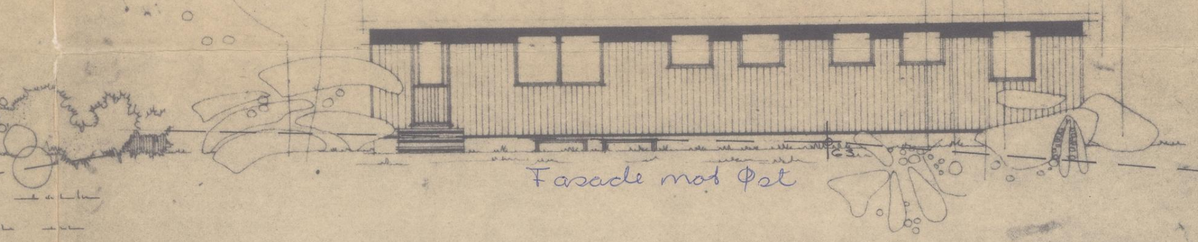
TEGN. NR. 59-63
B W 2-

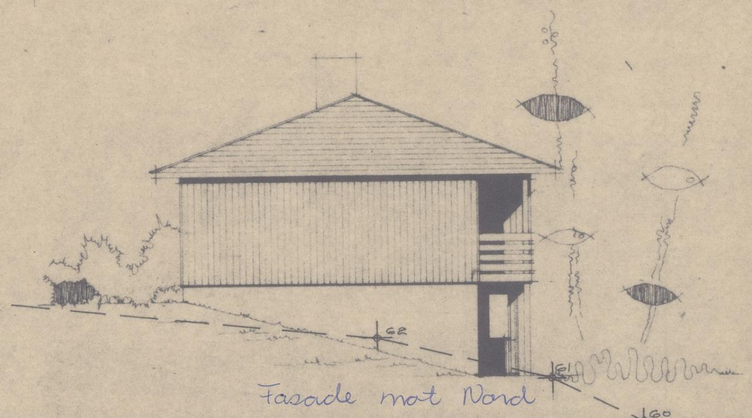
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker

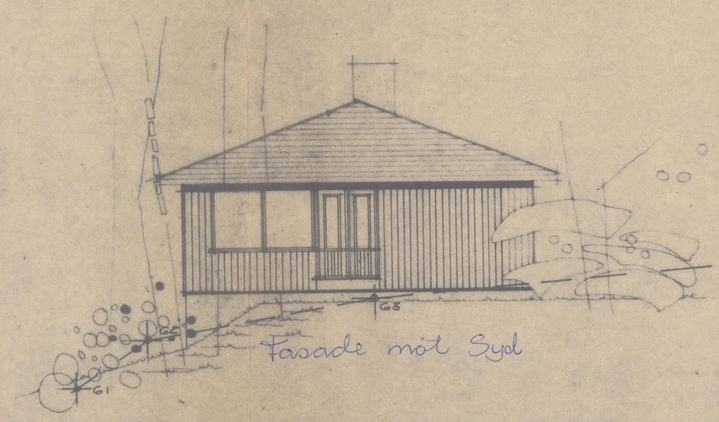


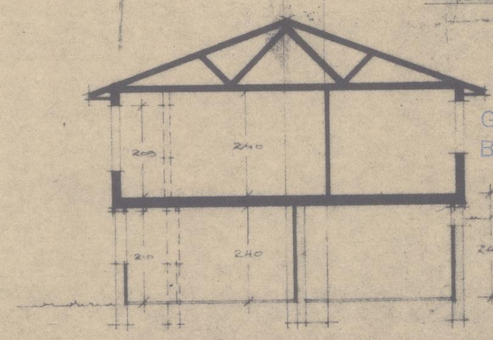












1	SOVEROM	10,7 m² / 1,88	15	VINDFANG	2,5 m²	46	HYBEL-STUE 22,4 m² / 3,29
2	SOVEROM	6,7 m² 0,82	16	HALL 1 ETG.	7,3 m² / 1,26	44	
3	SOVEROM	6,5 m² 0,86	17	HALL UNDERETG.	17,1 m²	44	KJØKKEN 4,2 m²
4	SOVEROM	9,2 m² / 1,60	18	TRAPP		47	VINDFANG 2,7 m²
7	GARDEROBESKAP	4,2 m²	20	STUE	50 m² / 11,72	45	DUSJ, WC 2,9 m²
10	KJØKKEN	12,2 m² / 1,72	26	MATBOD	3,4 m²		
11	BAD	4,2 m² / 0,48	27	BRENSEL	3,4 m²		
12	DUSJ	3,2 m² / 0,48	29	DISPONIBELT	10,6 m²		
13	WC		32	KJELLERGANG	4,8 m²		
14	VASKEROM / BALKONG	6,1 m² / 0,50	34	GANG			

IND.	ANT.	KORRIGERT	DAT.	SIGN.
		KANTE	8/2-71	Jakob
G2 ST.		VINDU MERT FRA VINDUET UTOVER I SIDE G2.11 BYTTET BRD 06, 20M (2) TEGN. SOV. I HOVLER	8/2-71	RK
		KANTE	3/6-70	Jakob
G2 ST.		VINDU FLYTTET, STYKK OG KANTER TEGNET INNEN UTVIDET RUNDT	3/6-70	RK
		MÅLSETTING AV AKSER VED OG MELLOMSTØRRELSE	3/6-70	Ø. HANSEN
		DA LINGSR. SP. 101803		

BYGGHERRE
Sigrun
~~Tjelv~~ LEIEVIK

G.BLOCK WATNE
AKSJESELSKAP
TELEFON 64 080 - SANDNES

BYGGEPLASS	TOMTE G. ØREDALSØRSEN
TEGN.	[illegible]
KONTR.	Jakob
MÅL	1 100
DATO	

BLOCK 1254
m/inngang i underetg.
KUNDE NR. 505000101
TEGN. NR. BW2 18739

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

DØRSPON VINDU MÅ IKKE ÅPNINGEN STØRRE ENN 120 CM. MÅ DET INNSTØPES BJT. 10 CMS.

F.B. nr. 387/71

GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET

Eiendomsrapport

Rapportdato : 18.6.2025

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

Eiendomsrapport for 210 / 1280 / 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
13115	GUP-Glassfiberarmert polyester	Gjenfylt	Nedgravd	Parafin	3.0

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 19. juni 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 1280 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Oredalsåsen 39, 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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-210/1280/0

Bruksnavn	OREDALSÅSEN 39	Beregnet areal	708.0
Etablert dato	27.01.2004	Historisk oppgitt areal	708.1
Oppdatert dato	01.01.2024	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
OLE ROGER HAFSMO		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
CECILIE GANGESTAD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	30.01.2017	30.01.2017		
GF - Grunneiendom fra feste	27.01.2004			
DL - Kart- og delingsforretning	27.01.2004		j437/03	

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
☑	☐	☐	☐	☐		708.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13412030	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
300295942	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	IG - Igangsettingstillatelse

Bygning 13412030: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	163.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	163.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.05.1973	15.05.1973

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	163.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	86.0	0.0	86.0	0.0
U01	0	77.0	0.0	77.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
13412030-1	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	33.0	0.0	33.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	02.05.2004	18.05.2004
IG - Igangsettingstillatelse	27.09.2004	12.10.2004

Bygning 300295942: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	36.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	36.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	09.05.2012	11.05.2012
IG - Igangsettingstillatelse	09.05.2012	11.05.2012

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken

U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0

Etasjer

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Oredalsåsen	39		1613 FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Megleropplysninger *fra virksomhet Miljø og landbruk 19.06.2025, ordrenr 8600390*

Eiendomsopplysninger

Gnr.:	***210***	Bnr.:	***1280***	Fnr.:	Snr.:
Gate-/veinavn Nr Bokstav:		***Oredalsåsen 39***			

WI01061610 Pålegg vedrørende privat avløpsanlegg og nedgravd oljetank:

Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune.
I tillegg gis det informasjon om store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.

Det ligger en nedgravd oljetank i glassfiber på eiendommen på 3000 liter. Plassering er ukjent. Den er ikke i bruk, og er gjenfylt med sand el.l. etter tillatelse fra kommunen. Påfyllings- og lufterør skal være blendet/fjernet.

Dersom tanken allerede er fjernet, eller ved en senere anledning fjernes, må melding om dette sendes til kommunen. Meldingen må inneholde et kart som viser tankens plassering, slik at vi kan oppdatere vårt register, selv om tanken er fjernet.

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Gangestad Cecilie

Oredalsåsen 39

1613 Fredrikstad

Adresse:	Oredalsåsen 39 (H - 1 - 1)	**Dato:**	20.06.2025
Bygningsnr:	13412030	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	210 / 1280 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	2	**Vår referanse:**	Cato Eriksen
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	13115
Tilsyn:	Ikke utført 15.04.2024		
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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
20.Juni 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**210**	Bnr.:	**1280**	Fnr.:	**0**	Snr.:	**0**
Adresse:		**Oredalsåsen 39**					

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

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

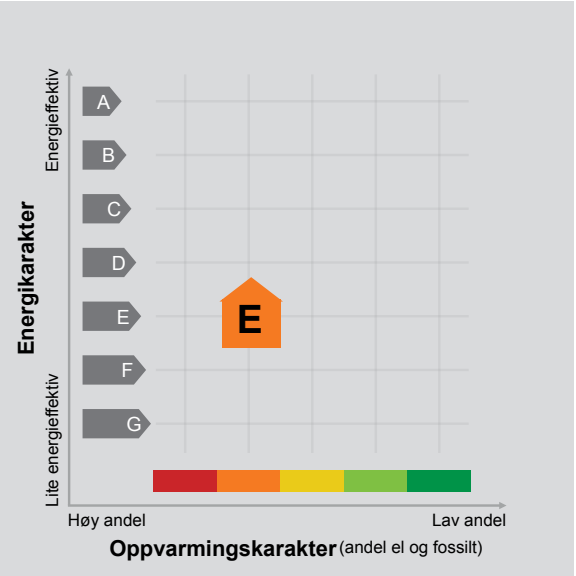
Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	***x***	Sist tilbud, dato: 15.04.2024.	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***x***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***x***	Sist tilbud, dato: 15.04.2024.	

Med vennlig hilsen

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

ENERGIATTEST

Adresse	Oredalsåsen 39
Postnummer	1613
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	210
Bruksnummer	1280
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13412030
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-143649
Dato	04.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 32 172 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

32 172 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av kaldt loft
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Redusér innetemperaturen
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	192
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 7: 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 8: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 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.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 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 22: 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Nabolagsprofil

Oredalsåsen 39 - Nabolaget Oredalen - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Oredalen Sandbækveien Linje 116	5 min 0.5 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	6 min 2.6 km
Sentrum fergeleie Linje 805	7 min 2.9 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	9 min 3.7 km
Værste fergeleie Linje 805	9 min 3.4 km

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	20 min 1.9 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 507 elever, 27 klasser	6 min 2.3 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	21 min 1.9 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	6 min 2.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

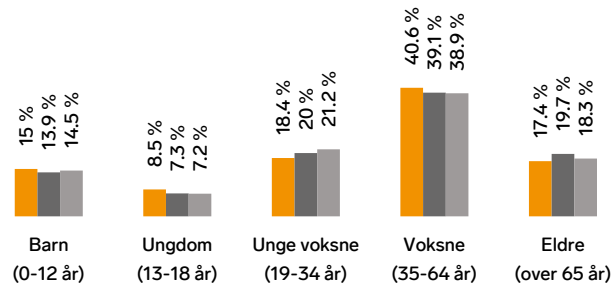
Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Åsebråten barnehage (2-5 år) 12 barn	14 min 1.2 km
Slangsvold Solkollen barnehage (0-5 år) 49 barn	20 min 1.8 km
Christianslund barnehage (1-5 år) 30 barn	22 min 2 km

Dagligvare

Coop Extra Christianslund PostNord	16 min 1.5 km
Kiwi Frydenberg PostNord	20 min 1.8 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

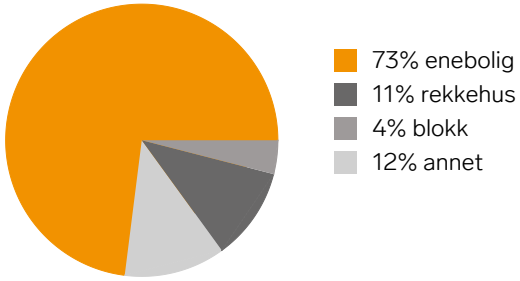
Gateparkering
Lett 93/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100

Sport

Dølasletta balløkke/rideløkke Ballspill	11 min 0.9 km	
Kvernhushallen Aktivitetshall	16 min 1.4 km	
Family Sports Club Fredrikstad	7 min	
EVO Fredrikstad	7 min	

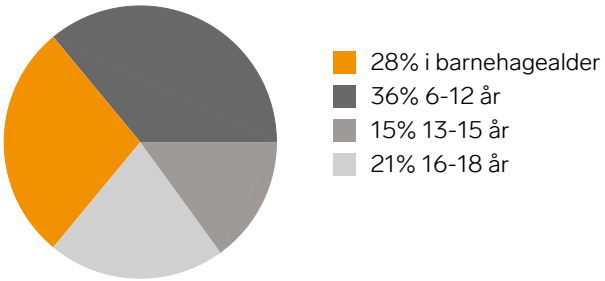
Boligmasse



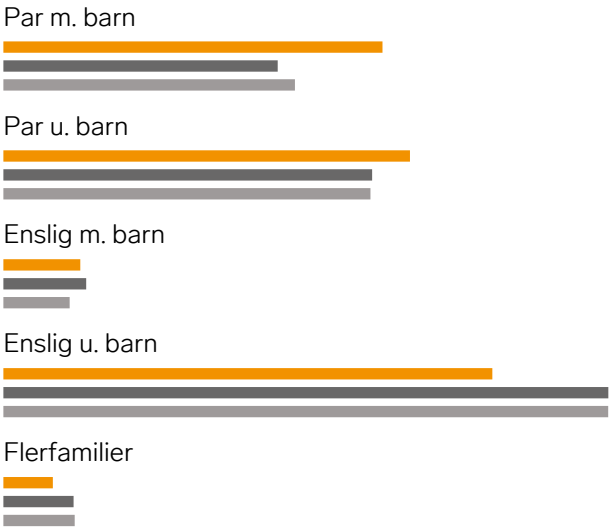
Varer/Tjenester

Torvbyen	7 min
Boots apotek Kong Salomo	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



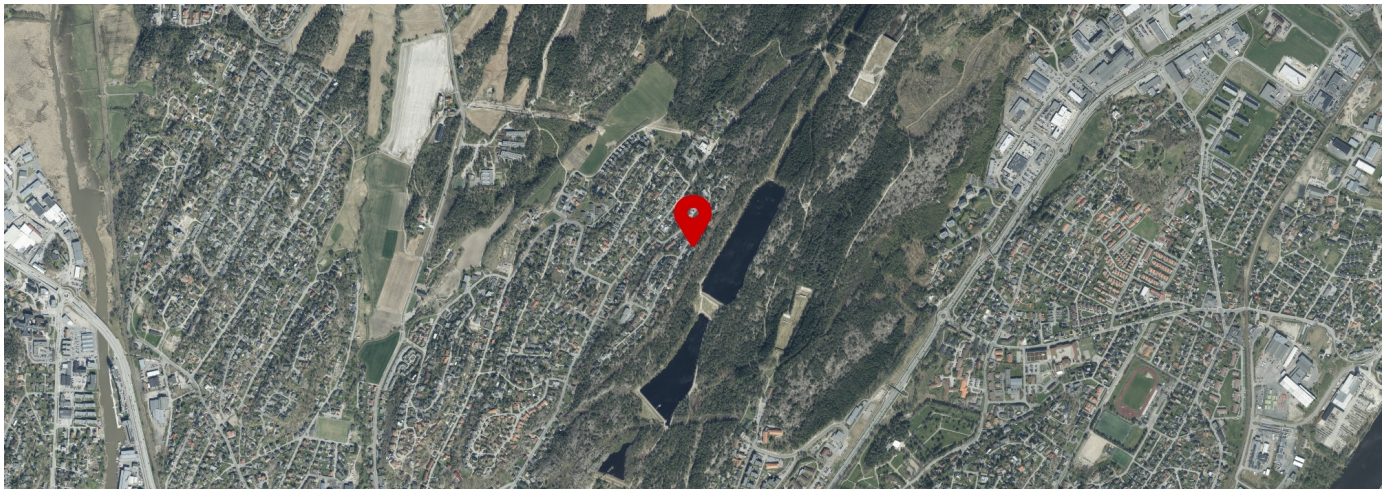
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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