Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Vikanetoppen 16, 1622 GRESSVIK
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 85, bnr. 4, fnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 23.01.2026 **Rapportdato:** 27.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18492-1335 **Eiendomsverdi ref nr:** YC5535

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

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

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

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

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Beskrivelse av eiendommen

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

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll.
Deler av denne bygningen er over 50 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Fritidsbolig på 1 plan beliggende i skogsterreng på Vikane i Onsøy.

Det er satt opp frittstående ute do og bod.
Det er usikkert når byggene er oppført.

Grunnmur i lett klinker blokker slemmet på utsiden.
Etasje skiller av tre bjelkelag mot kryp kjeller, før yttervegger i 1 etasjen med tradisjonelt bygget yttervegger.
Yttervegger kledd utvendig med liggende malt tre panel og saltak tekket med papp og takrenner i pvc.
Vinduer i tre med isolerglass og koblede glass. malt Balkong og ytterdør.

Fritidsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertaket er av eldre dato, men eksakt alder er ukjent.
Yttertaket består trolig av under panel fra byggeåret.
Tekket med tjære basert papp.

Takrenner av pvc og plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak.

Tradisjonelt oppførte trevegger fra byggeåret.
Kledd utvendig med liggende dobbelfalset trepanel.
Da ytterveggen er en lukket konstruksjon, har det ikke vært mulig å kontrollere oppbyggingen.

Lofts konstruksjonen er lukket på innsiden og det er derfor ingen mulighet for inspeksjon av konstruksjonen. Kun visuelt fra undersiden.

Det er skiftet ut noen av vinduene med fabrikk malt ramme og karm samt isolerglass i 2017.
Resten av vinduene er av eldre dato med tre rammer og koblet glass.

Ytterdør med malt dørblad og karm.
Balkong dør med malte rammer og dørblad.

Balkong med impregnert bjelkelag og gulv, samt malt rekkverk.
Delvis takoverbygget ved balkong dør.
Fundamentert til terreng med søyler.
Det er etablert trapp fra veranda og ned til terreng med enkel standard.

INNVENDIG Gå til side

Malte furu gulv og fliser.
Vegger og tak med malt panel.
Stubblofts bjelkelag mot terreng.
bjelkelaget er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:
- Stue og kjøkken med ca 15 mm avvik innenfor en avstand på 2 meter.
- Soverommene innenfor toleranse kravet

Teglsteins pipe fra byggeår, pipen er ikke i bruk.
Det anbefales alltid at piper som ikke er i bruk kontrolleres av feiervesenet før bruk.

Kryp kjeller med fjell i dagen mot stubb lofts konstruksjon.

VÅTROM Gå til side

Baderom med ukjent utførelse, bestående av:
Baderoms innredning med porselens vask og dusjkabinett.
Vannet var koblet fra på befaringen badet er ikke funksjons testet.
Malt panel og våtroms plate i dusj nisjen
Gulv med udokumentert utførelse. Det er ikke direkte vann påkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere tilstands grad.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp sluk rist.
Kravet på byggetids punktet var 25 mm.
Plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse.
Baderom innredet med baderoms innredning og dusjnisje.
Naturlig avtrekk med ventil i himling.
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til 14,6 %.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og heltre benkeplater, heldekkende dobbel vask med avrennings plate.
Innredningen består av under, over og høy skap med avsatt plass i innredningen til kjøleskap og komfyr.
Innredning og benkeplater har normal slitasje ut fra alder.
Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Enkelt innredet toalett rom med gulv montert wc.
Wc er ikke funksjons testet siden vannet var koblet fra på befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i all hovedsak med kobber, med og uten plast kappe.
Stoppekran på hoved inntaket er plassert i rom under hytta med v.v.bereder

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Avløps rør er i all hovedsak fra byggeår.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Det er naturlig ventilasjon av hytten med lufte spalte i vindu.

Oppvarming med hjelp av elektrisk fyring.

Varmtvannsbereder på ca 120 liter plassert stående i isolert rom under hytten, alder ukjent.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

De deler av grunnmur som er synlig i kryp kjeller står på fjell.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det
er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og
stabilitet i masser.

Det ble ikke observert noen tegn til at det er utført arbeider i forbindelse med drenering av eiendommen.

Grunnmur av lett klinker blokker slemmet på utsiden over terreng

Skrånende tomt med vanntrykk spesielt mot krypkjeller.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på boligens byggeår.

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

Rekkverk på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisikoen knyttet til radoneksponering.

Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann eller personskade.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Det foreliger tegninger av boligen fra tilbygget i 1997 men de er ikke komplette.

Uthus.

• Det foreligger ikke tegninger

Det ligger ikke tegninger i Fredrikstad Kommune, nærmere undersøkelser anbefales.

Utedo

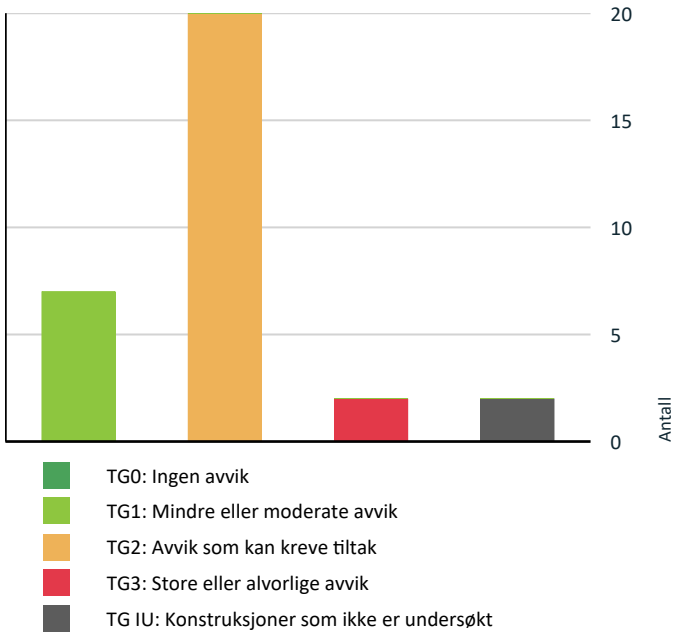
• Det foreligger ikke tegninger

Det ligger ikke tegninger i Fredrikstad Kommune, nærmere undersøkelser anbefales.

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

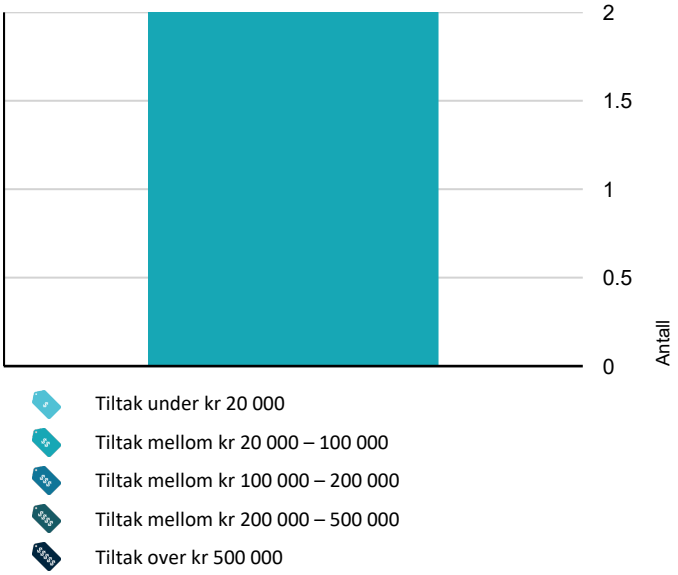
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse
Fritids bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1997	Tilbygg	Bod og gang.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertaket er av eldre dato, men eksakt alder er ukjent.
Yttertaket består trolig av under panel fra byggeåret.
Tekket med tjære basert papp.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taket når det er snøfritt, utført av fagperson under sikre forhold.

Konsekvensen av manglende inspeksjon og ukjent tilstand er økt risiko for skjulte skader eller lekkasjer, som kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner og økte utbedringskostnader.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner av pvc og plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres et tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Videre bør tilstanden på renner, nedløp og beslag følges opp, og utskifting vurderes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for vanninntrengning og påfølgende skader.



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tradisjonelt oppførte trevegger fra byggeåret.
Kledd utvendig med liggende dobbelfalset trepanel.
Da ytterveggen er en lukket konstruksjon, har det ikke vært mulig å kontrollere oppbyggingen.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men det vurderes som sannsynlig at dette er utført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de som gjaldt da bygningen ble oppført.

Det ble registrert spor etter skadedyr samt at det var utplassert feller, Boligens bygningskropp må sikres slik at det ikke kan komme skadedyr inn utenfra.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Avstand mellom kledning og terreng bør økes for å redusere risikoen for fuktopptak og råteskader i kledningen.

Det bør vurderes utskiftning av værslitt og oppsprukket kledning for å hindre videre forringelse og skader på konstruksjonen.

Boligens bygningskropp må sikres mot inntrenging av skadedyr for å unngå ytterligere skader og hygieniske utfordringer.

Dersom tiltak ikke utføres, vil det være behov for hyppigere vedlikehold og økt fare for skader på konstruksjonen. Det må også påregnes utskiftninger av kledning på sikt grunnet alder og slitasje.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Konstruksjonen er lukket på innsiden og det er derfor ingen mulighet for inspeksjon av konstruksjonen. Kun visuelt fra undersiden.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er skiftet ut noen av vinduene med fabrikk malt ramme og karm samt isolerglass i 2017.
Resten av vinduene er av eldre dato med tre rammer og koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er passert på de eldste vinduene.
Noe justering av enkelte vinduer må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av eldre vinduer, samt utføres nødvendig justering av vinduer for å sikre god funksjon og redusere risiko for ytterligere fuktskader som følge av kondensering.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt varmetap, forringelse av innemiljøet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.







Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med malt dørblad og karm.
Balkong dør med malte rammer og dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Verandadøren mangler beslag på undersiden.
Ytterdøren har betydelig utvendig værslitasje og lot seg ikke åpne helt under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør monteres beslag på undersiden av verandadøren for å hindre vanninntrenging og fuktskader.

Ytterdøren bør overflatebehandles og eventuelt utbedres eller skiftes for å sikre funksjonalitet og forhindre videre forringelse.
Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres for å sikre tilfredsstillende bruk og unngå ytterligere skader på karm og dørblad.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med impregnert bjelkelag og gulv, samt malt rekkverk.
Delvis takoverbygget ved balkongdør.
Fundamentert til terreng med betongsøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av sprekkene i terrassedekket for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen.





Tilstandsrapport



TG 1 **Utvendige trapper**

Beskrivelse

Det er etablert trapp fra veranda og ned til terreng med enkel standard.



INNVENDIG

TG 2 **Overflater**

Beskrivelse

Malte furu gulv og fliser.
Vegger og tak med malt panel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert tagging mellom flisene, løse fliser og sprekker i fugene i entreen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løse fliser og sprekker i fugene bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktskader eller at fliser løsner ytterligere.

Tagging mellom flisene indikerer ufagmessig utførelse, og det anbefales å undersøke og eventuelt utbedre dette for å sikre varig og forskriftsmessig overflate.



Tanning mellom flisene.



Sprekk og løse fliser i entre

TG 2 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Beskrivelse

Stubblofts bjelkelag mot terreng.
bjelkelaget er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:
- Stue og kjøkken med ca 15 mm avvik innenfor en avstand på 2 meter.
- Soverommene innenfor toleranse kravet

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da større skjevheter over tid kan føre til økt slitasje på gulv og konstruksjon, samt redusert bokomfort.
Ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å kartlegge omfanget dersom det vurderes utbedret.









TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteins pipe fra byggeår, pipen er ikke i bruk.
Det anbefales alltid at piper som ikke er i bruk kontrolleres av feiervesenet før bruk.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller med fjell i dagen mot stubb lofts konstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
• Det er registrert symptomer på og er mistanke om skader på konstruksjoner i krypkjelleren.

Det ble registrert skader i stubbloftskonstruksjonen, med hull og isolasjon på bakken. Det renner vann gjennom krypkjelleren, og det var mye organisk materiale i krypkjelleren.

Det ble registrert spor etter skadedyr samt at det var utplassert feller, Boligens bygningskropp må sikres slik at det ikke kan komme skadedyr inn utenfra.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsperre på bakken bør etableres.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Skadet isolasjon og organisk materiale bør fjernes, og skader i stubbloftskonstruksjonen må utbedres.

Det anbefales å etablere bedre adkomst for å muliggjøre fullstendig inspeksjon av hele krypkjelleren.

Tiltak bør iverksettes for å hindre innsig av vann og for å sikre bygningskroppen mot skadedyr.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt- og råteskader, forverring av inneklimaet, samt mulige skjulte skader i utilgjengelige deler av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med ukjent utførelse, bestående av:
Baderoms innredning med porselens vask og dusjkabinett.
Vannet var koblet fra på befaringen badet er ikke funksjonstestet.





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt panel og våtroms plate i dusj nisjen

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det ble påvist u fagmessighet i overgang mellom sokkel flis og baderoms plater.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør utbedres fagmessig i overgangen mellom sokkelflis og baderomsplater for å hindre fuktinntrengning og videre skade på konstruksjonen.
Svertesopp i silikonfuger bør fjernes og fugene bør eventuelt skiftes ut for å redusere risiko for soppvekst og dårlig inneklima.
Mangelfull montering av våtromsplater øker risikoen for fuktskader og bør utbedres for å sikre varig beskyttelse mot vanninntrengning.





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med udokumentert utførelse. Det er ikke direkte vann påkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere tilstands grad.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp sluk rist.
Kravet på byggetids punktet var 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes effektivt bort. Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i omkringliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse av membran og sluk.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstanden, og det bør påregnes behov for oppgradering eller utbedring på sikt.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom innredet med baderoms innredning og dusjnisje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Skap stående på gulvet har svelle skader i bunn.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Skap med svelle skader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og mulig utvikling av fuktskader i baderommet. Skader på innredning kan føre til redusert funksjon og estetisk verdi, samt økt risiko for mugg- og råteskader.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør vurderes å etterse og eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.



ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til 14,6 %.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble målt fuktnivå i svill som ligger tett oppunder anbefalt fuktkvote, noe som medfører økt risiko for sopp- og muggvekst.
Baderommet har ikke vært i bruk siden høsten 2025, og det er derfor usikkerhet knyttet til tilstanden på baderommet.
Fukt kan også ha sin opprinnelse fra krypkjeller.

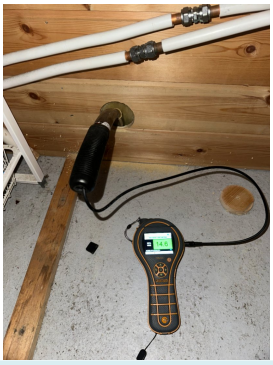
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til det forhøyede fuktnivået i svillen, samt vurdere behov for utbedring.

Konsekvensen av å ikke utbedre eller overvåke forholdet er økt risiko for sopp- og muggvekst, samt potensiell skade på konstruksjonen.
Usikkerhet rundt tilstanden på baderommet og mulig fukt fra krypkjeller gjør det viktig å følge opp med nødvendige tiltak.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og heltre benkeplater, heldekkende dobbel vask med avrennings plate.
Innredningen består av under, over og høy skap med avsatt plass i innredningen til kjøleskap og komfyr.
Innredning og benkeplater har normal slitasje ut fra alder.







ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med kullfilter.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Enkelt innredet toalett rom med gulv montert wc.
Wc er ikke funksjons testet siden vannet var koblet fra på befaringen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger i all hovedsak med kobber, med og uten plast kappe.
Stoppekran på hoved inntaket er plassert i rom under hytta med v.v.bereder

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er avvik:

Vannet var frakoblet ved befaringen grunnet lite bruk og manglende isolering av rør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledningene bør kontrolleres jevnlig, og det bør vurderes utskifting i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader, spesielt siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og rørene mangler isolering.

Trykk og tilstand på vannet er ikke kontrollert siden det var koblet ut på befarings dagen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Avløps rør er i all hovedsak fra byggeår.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon av hytten med lufte spalte i vindu.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det ble registrert fuktmerker på innsiden av vinduene som følge av kondens.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Kondens og fuktmerker på innsiden av vinduene kan føre til fuktskader og dårlig inneklima dersom tiltak ikke iverksettes.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming med hjelp av elektrisk fyring.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 120 liter plassert stående i isolert rom under hytten, alder ukjent.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1960

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Kontroll av Slevik Elektriske 12/2-2001 i forbindelse med nytt sikringsskap og diverse andre utbedringer, dette etter opplysning fra eier.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

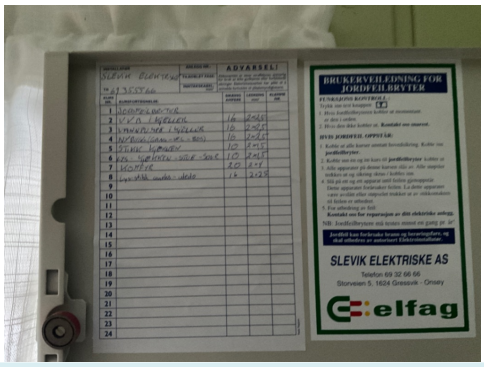
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales utvidet kontroll pga alder på deler av anlegget.

Generell kommentar

Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det alltid som et minimum innhente en el-kontroll fra det lokale el-tilsyn. (DLE)





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

De deler av grunnmur som er synlig i kryp kjeller står på fjell.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det ble ikke observert noen tegn til at det er utført arbeider i forbindelse med drenering av eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det ble registrert fukt i krypkjelleren. Vann renner over fjell og inn i krypkjelleren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere avrenning ut fra krypkjelleren samt oppfylling av pukk med plast over for å hindre fuktvandring til etasjeskiller.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til råte, soppdannelse og redusert bæreevne i bygget.

Se også under kryp kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lett klinker blokker slemmet på utsiden over terreng

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



Del av grunnmur stående på fjell.



Bildet viser riss i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt med vanntrykk spesielt mot krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall fra grunnmur, spesielt på oversiden av boligen, bør etableres for å sikre at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren.
Overflatevann må ledes hurtigst mulig vekk fra grunnmuren for å unngå vannpress mot grunnmur og ekstra belastning mot krypkjeller.
Manglende fall kan føre til vannansamlinger, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
Det bør ideelt være fall fra grunnmur og ut til ca. 3 meter fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på boligens byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Vanntrykk er ikke funksjons testet da vannet var koblet ut på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Foreta kontroll av brønnvann.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres funksjonstest av vanntrykket når vannet er tilkoblet, for å avdekke eventuelle feil eller mangler.
Manglende funksjonstest medfører usikkerhet om anleggets tilstand og kan føre til uforutsette problemer med vannforsyningen.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisikoen knyttet til radoneksponering.

Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann eller personskade.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Rekkverk på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisikoen knyttet til radoneksponering.

Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann eller personskade.

Bygninger på eiendommen

Uthus.



Anvendelse
Bor og lagring

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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

Enkelt bygget uthus fundamentert direkte på terreng.
Stubb lofts konstruksjon mot terreng.
Yttervegger i tre med saltak tekket med tjære papp.

Normal vedlikehold/utskiftinger må påregnes.

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



Utedo



Anvendelse
Toalett

Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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

Enkelt bygget utedo fundamentert med søyler i tre til terreng.
Tre bjelkelag med stubb lofts konstruksjon.
Yttervegger i tre med saltak tekket med tjære papp.

Normal vedlikehold/utskiftinger må påregnes.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

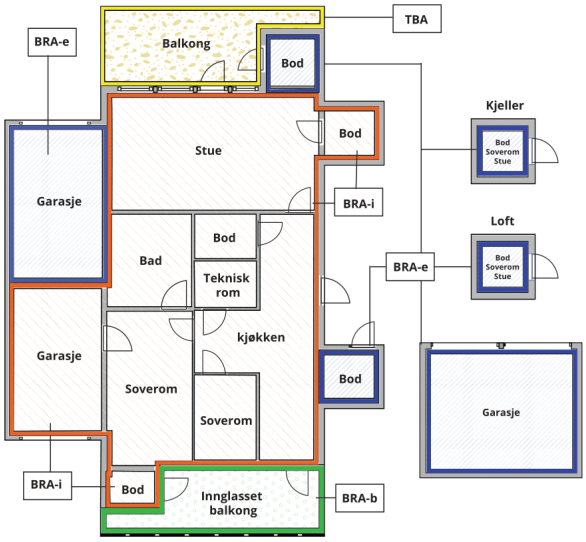
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	60	5		65	36
SUM	**60**	**5**			**36**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, toalettrom, bad, kjøkken, soverom, stue, soverom	Utvendig bod med opplegg for vaskemaskin.	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreliger tegninger av boligen fra tilbygget i 1997 men de er ikke komplette.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ny pipe hatt i 2023.

Uthus.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ligger ikke tegninger i Fredrikstad Kommune, nærmere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Utedo

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		2		2	

SUM		**2**
SUM BRA	**2**	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ligger ikke tegninger i Fredrikstad Kommune, nærmere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	60	5
Uthus.	0	7
Utedo	0	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Inger Lena Hana	Datter

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	85	4	16	0	1798 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet

Adresse
Vikanetoppen 16

Festekontrakt

Neste justering

Utløpsdato

Hjemmelshaver
Myrstad Elin Perdy, Myrstad Ottar Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i skogsterreng på Vikanetoppen rett nord for Vikane og Hankøsundet. Beliggenheten er solrik og barnevennlig i et fredelig lite
hytte området. Bilvei frem til tomten. Avstand til Hankøsundet er ca 1200 meter i luftlinje og ca 2500 meter langs veien. Kjøreavstand til Fredrikstad sentrum ca 20 min.
Kjøreavstand til Oslo ca 80 min.

Adkomstvei

Offentlig vei inn til tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra felles brønn i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035.
Formål 5200 - LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse

Om tomten

Punkt feste tomt på 90,4 kvm.
Tomten var snø belagt på befaringen.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		6 500

Kommentar
Summen er antatt av takstmann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.12.2025	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner.	Gjennomgått	8	Nei

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	
2	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YC5535

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Vikanetoppen 16, 1622 GRESSVIK

22 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vikanetoppen 16	Vikanetoppen 16	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

28.08.1997

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Boligen er en hytte som har vært i bruk hvert år siden anskaffelsen

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 23234355

Informasjon om selger

Selger

Hana, Inger Lena

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2014

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Påkobling av offentlig avløpsnett

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Even O.Jensen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2000

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt elektrisk anlegg i påbygg samt nytt sikringsskap i hytta

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AL Elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Boret etter grunnvann, sammen med 4 andre hytter i nærheten

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2001

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Fikk vann fra brønn inn i hytta

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Even O. Jensen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Ved-ovn er stengt av, og blindet av etter eget ønske.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert ny pipehatt

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fredrikstad ventilasjon og blikkenslager forretning

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Stengt av pipa etter eget ønske

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2001

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Påbygg, bod, gang, toalett og bad

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95698237

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hana, Inger Lena	**2025-12-22**

Identification

bankID Hana, Inger Lena

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hana, Inger Lena	22/12-2025 12:31:10	BANKID

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 85 Bnr.: 4 Fnr.: 16 Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Vikanetoppen 16
Gatenr:	71463
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1622 GRESSVIK
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:12.08.2025 kl. 15.36

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.

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

1997/10008-1/86 10.09.1997 HJEMMEL TIL FESTE
VEDERLAG: NO
Omsetningstype: Fritt salg
MYRSTAD ELIN PERDY
F.NR: IDEELL: 1/2
MYRSTAD OTTAR JOHAN
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.

Servitutter:

1983/9067-2/86 30.09.1983	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 85 BNR: 4 Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 85 BNR: 221 Bestemmelse om garasje/parkering GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kartverket

STAVLUND AS
STORGATA 11
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192250119
Vår referanse: 3807340/26887262
Bestilling: C3 2025-08-13 (5) 135

Dato
13.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9067	86	30.9.1983	BEST. OM ADKOMSTRETT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	85	4	0	0

[X] 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/9067/86
Attesteringstidspunkt 2025-08-13 10:58

DAGBOKFØRT
30.SEP83 09067
FREDRIKSTAD
BYRETT

LEIEKONTRAKT.

Undertegnede Olav Valle, f. 11.6.1926, og Marie Valle, f. 9.9.1934, eiere av eiendommen grnr. 85, br.nr. 4, "Utne Vestre" i Onsøy, bortleier herved til

Inga Myhre, f. 21.5.1932 (Personnr. 210532 [redacted],

en parsell, tomt nr. 16 stor 1796 m^2, av vår nevnte eiendom for en t-id av 50 år regnet fra den 1. september 1983 med rett til fornyelse i ytterligere 50 år.

Parsellens grenser og areal er fastlagt ved oppmåling utført av oppmålingssjefen i Onsøy 6.10.1965. I årlig leie betaler leieren til grunneierne forskuddsvis og ukrevet kr. 180.- som erlegges hvert år 1. juni. Grunneierne og leieren har rett til hvert 10. år å kreve leien regulert i overensstemmelse med de leier som da er gjeldende ved ny utleie av tilsvarende tomter i distriktet, eventuelt fastsatt av offentlig prismyndighet.

Parsellen kan ikke uten grunneiernes samtykke bebygges med mer enn ett våningshus.

Leieren har rett til atkomstvei og plass til parkering for en bil nær hovedveien, etter grunneiernes anvisning. Opparbeidelse og vedlikehold av atkomstveien og parkeringsplassen foretas og bekostes av leieren, eventuelt sammen med andre leiere av tilliggende tomter. Det økonomiske mellomværende mellom leierne i den anledning forutsettes ordnet ved overenskomst mellom dem. I mangel av enighet treffes bindende avgjørelse av kommuneingeniøren i Onsøy.

Som sikkerhet for grunnleien forbeholder grunneierne seg 1. prioritets pant i festeretten og i de på tomten oppførte bygninger, og i tilfelle brann i bygningens forsikringssum.

Etter Onsøy bygningsråds vedtak av 25.8.1965 klausulbelegges tomten med kr. 500.-, som leieren skal betale for innkjøp av friareal etter bygningsrådets bestemmelser. Denne bestemmelse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/9067/86
Attesteringstidspunkt 2025-08-13 10:58

kan kun oppheves med samtykke av Onsøy bygningsråd.

Leieren betaler alle omkostninger ved opprettelsen og tinglysingen av denne kontrakt og ved avholdelse og tinglysing av kart- og oppmålingsforretningen.

Kontrakten er utferdiget i 2 likelydende eksemplarer, hvorav partene får ett hver.

Onsøy, den 11. august 1983

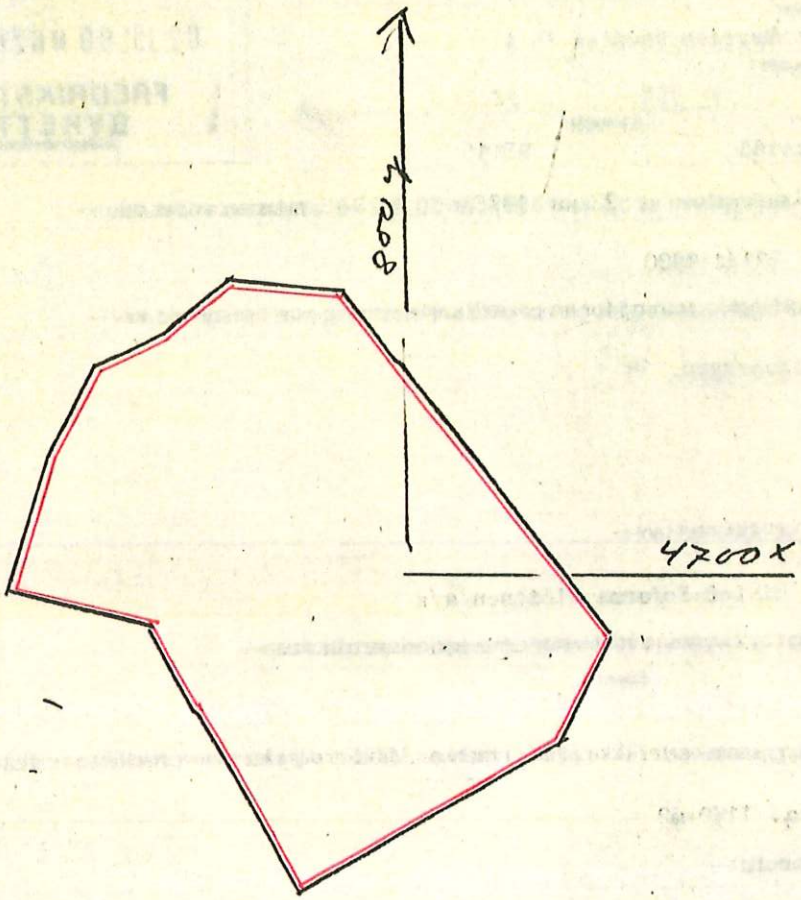
Grunneiere Leier

Undertegnede 2 vitner bekrefter herved at ovenstående to grunneiere og leier egenhendig og i vårt nærvær har undertegnet denne kontrakt og at de er over 20 år.

Kristen Bergby
27/12-30 Th. Josefsens v. 10
1620 GRESSVIK

Anne Lis Bergby
27/4 - 1957

DAGBOKFØRT
30.SEP83 09067
FREDRIKSTAD
BYRETT


4700 x

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn): Fredrikstad

MIDLERTIDIG FORRETNING

J nr: 4/80

Midlertidig forretning for –

G nr	B nr	Festenr

Adresse/Bruksnavn: Tegleverksveien 15 A

Representasjonspunkt: X 4697 Y 796 Z

Koordinatsystem	Kartblad
Fredrikstad	B 15

DAGBOKFØRT
02.JUL80 06285
FREDRIKSTAD BYRETT
Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den –

Rekvisisjonsdato: 21/4 1980

er rekvirert delingsforretning for en parsell/kartforretning over festegrunn av –

G nr - B nr: Tggleverksvn. 15

Forretningen er rekvirert av –

Rekvirentens navn: Eivind Normann Nilsen a/s

Tillatelse er gitt av bygningsrådet/etter delegasjonsinstruks den –

Dato	Sak nr

Beliggenhet og grenser er/er ikke påvist i marken. Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.

Anslått areal: ca. 1150 m2

I gebyr er innbetalt –

Beløp: kr. 590.

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev: 17/6 1982

Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.
Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

FREDRIKSTAD OPPMÅLINGSVESEN, den 17/6 1980

OPPMÅLINGSSJEFEN FREDRIKSTAD

Tinglysing

Dagbokstempel Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den –

Dato	Målebrev nr	Underskrift

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-blankett 58.34 (formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo

Festeavgift for inneværende år	Kr. 3 572,72
Festeavgift faktureres pr.: År (Måned/Kvartal/Halvår/år)	
Når skal festeavgiften reguleres neste gang? (År) 2033	
Når ble festeavgiften regulert sist? (År) 2023	
Festeavgiften er regulert iht.: Markedsleie *Vennligst spesifiser hvilken regulering som ble benyttet (KPI eller markedsverdi ev. annen regulering)*	
Har grunneier rett til å oppjustere festeavgiften ved eierskifte? (hjemlet i lov/Avtale) Nei **Hvis ja, hva blir ny festeavgift?**	
Er det mulighet til/gitt tilbud om innløsning av tomten? Grunneier kan være interessert i innløsning dersom prisen er riktig **Hvis ja, til hvilken pris?**	
Er det bestemmelser om forkjøpsrett i festekontrakten? Nei **Hvis ja, kan det være aktuelt å benytte seg av denne forkjøpsretten?**	
Er nåværende fester ajour med innbetaling av festeavgift? Ja	
Hvis nei, hvilket beløp er utestående?	Kr
Hvilket kontonummer skal festeavgiften settes inn på? Kontonummer: 93652541419	
Ev. andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten?	
Har grunneier rett til å kreve eierskiftegebyr ved overdragelser? Nei **Eierskiftegebyr kr? Kontonummer for betaling?**	
Kontaktinformasjon ved restansesjekk ved overtagelse av festetomten	Henrik Valle henrik.valle92@gmail.com 95028934
Foreligger det andre avtaler enn den tinglyste festekontrakten? Nei, ikke utover det som fremkommer av grunnboken	
Kreves det samtykke til overdragelse fra grunneier? Nei	
Ved krav til samtykke, har grunneier BankID for e-signaturer på skjøtet?	

Eiendomsstatus, ordre 8683235

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 85	**Bnr:** 4	**Fnr:** 16	**Snr:** 0
Adresse:	Vikanetoppen 16, 1622 GRESSVIK		
Areal matrikkelenhet:	90.4 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 5200 - LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner:	**Vedtatt:**	**Formål:** **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

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

Usikre grenser:
Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 15.08.2025

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vikanetoppen 16, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 85/4/16/0

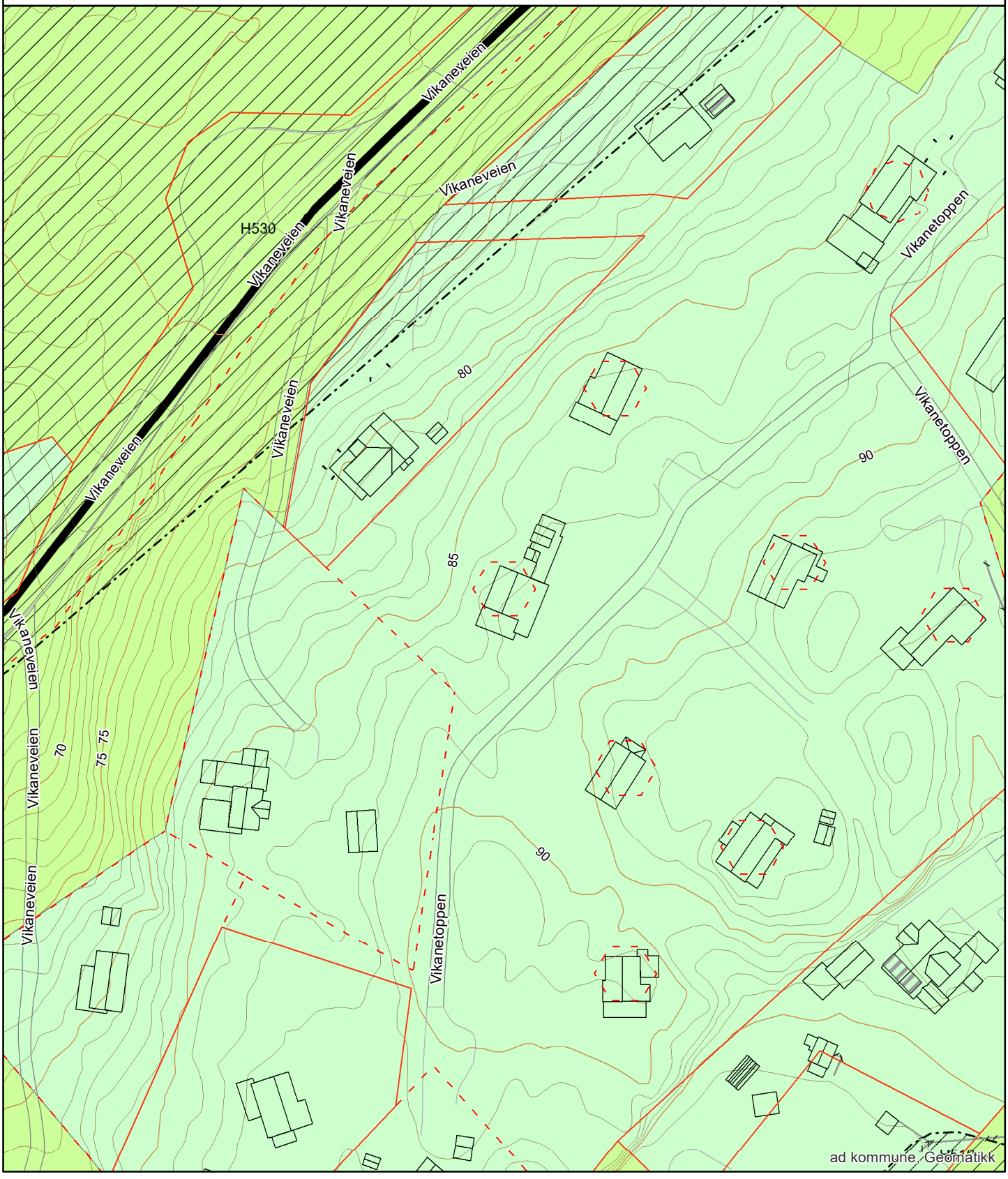
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-12

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vikanetoppen 16, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 85/4/16/0

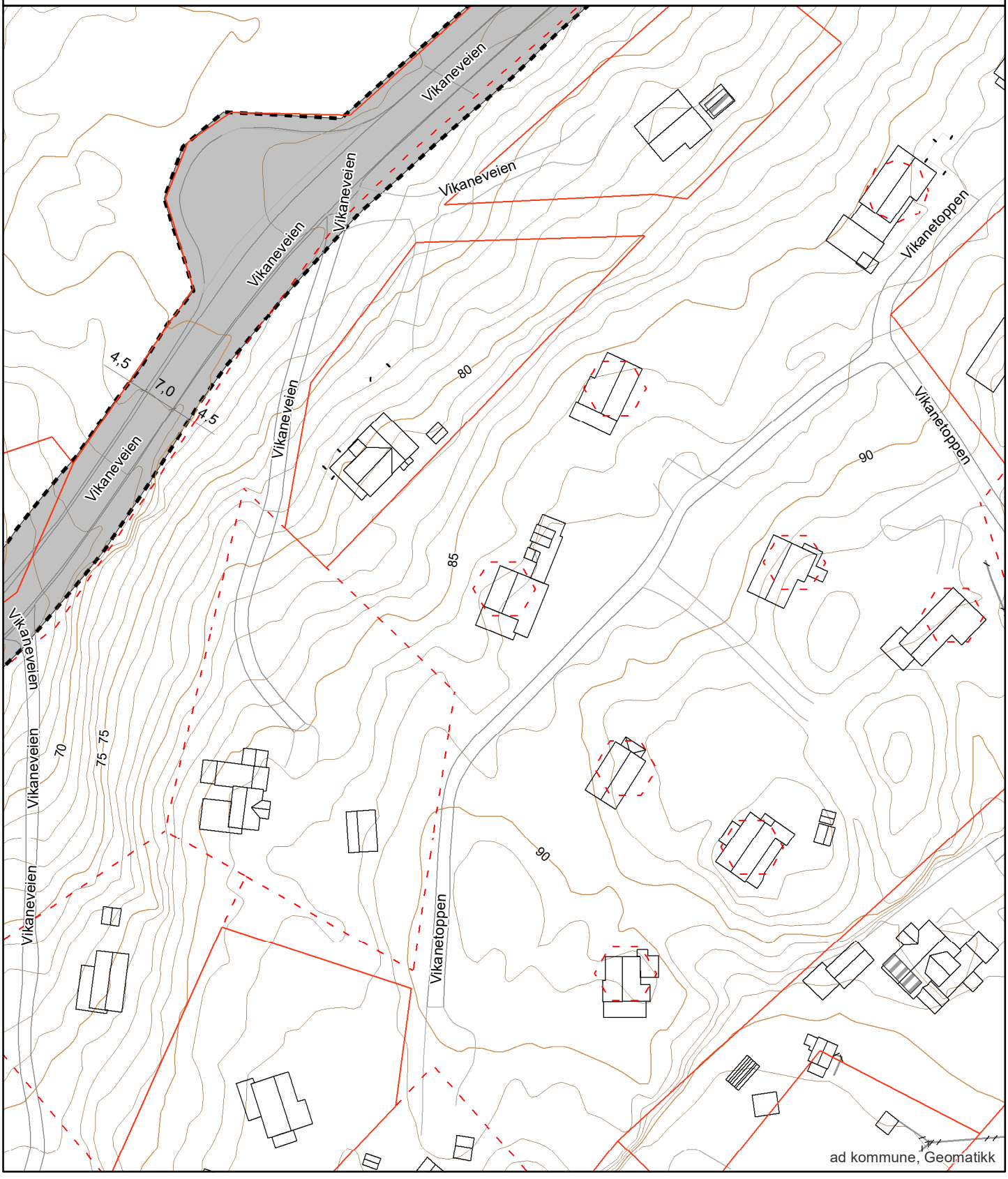
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-12

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 85/4/16/0

Eierrepresentant: Myrstad Ottar Johan

Regningsmottaker: Myrstad Ottar Johan

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	85	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	4	Oppgitt areal	1798 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	16	Beregnet areal	90,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Vikanetoppen 16	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Onsøy
	1622 GRESSVIK	Grunnkrets	Vikane	Valgkrets	Gressvik sør

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
MYRSTAD OTTAR JOHAN	BØEN 30	6440 ELNESVÅGEN	1/2	Fester
MYRSTAD ELIN PERDY	BØEN 30	6440 ELNESVÅGEN	1/2	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1142	HYTTERENOVASJON	1,00 Felles	kr 922,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 153,00
63	Eskatt Fritid	1 014 600,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 3 246,00
4372	AVLØP HYTTE FASTGEB.	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 394,00
4362	AVLØP - HYTTE ½ ÅR	90,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 3 331,00

kr 10 124,00

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 13.08.2025

Til informasjon!

Eiendom: 85/4/16/0 – Vikanetoppen 16

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 19. august 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 85 **Bruksnr.:** 4 **Festenr.:** 16 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Vikanetoppen 16, 1622 GRESSVIK

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

Hytta er tilknytta kommunalt avløp, men har vann fra borebrønn. Dersom det er ønskelig med kommunalt vann, må arbeidet utføres av godkjent rørlegger, etter søknad.

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 12.8.2025

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 85 / 4 / 16 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vikanetoppen 16, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 85/4/16/0

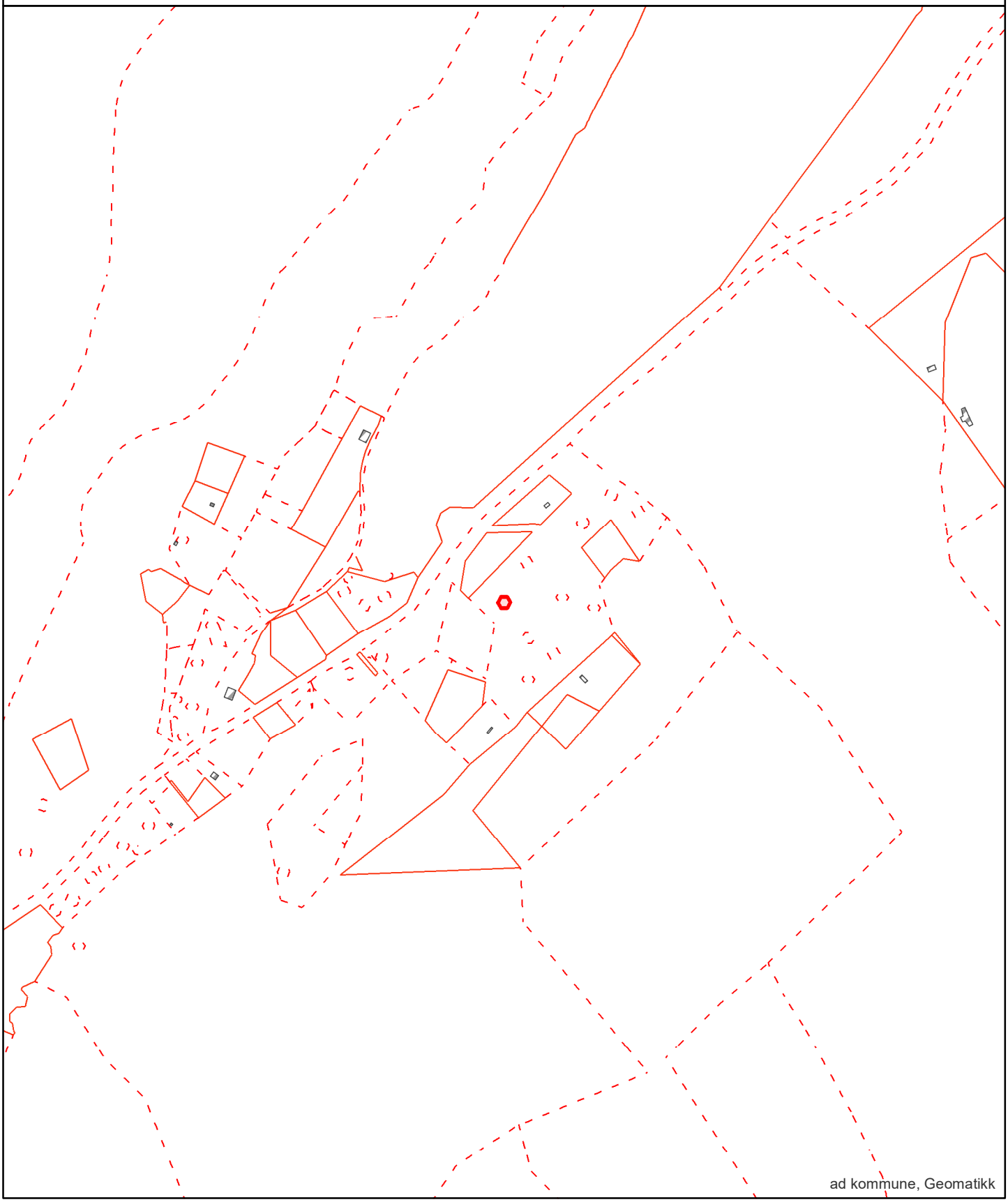
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-08-12

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

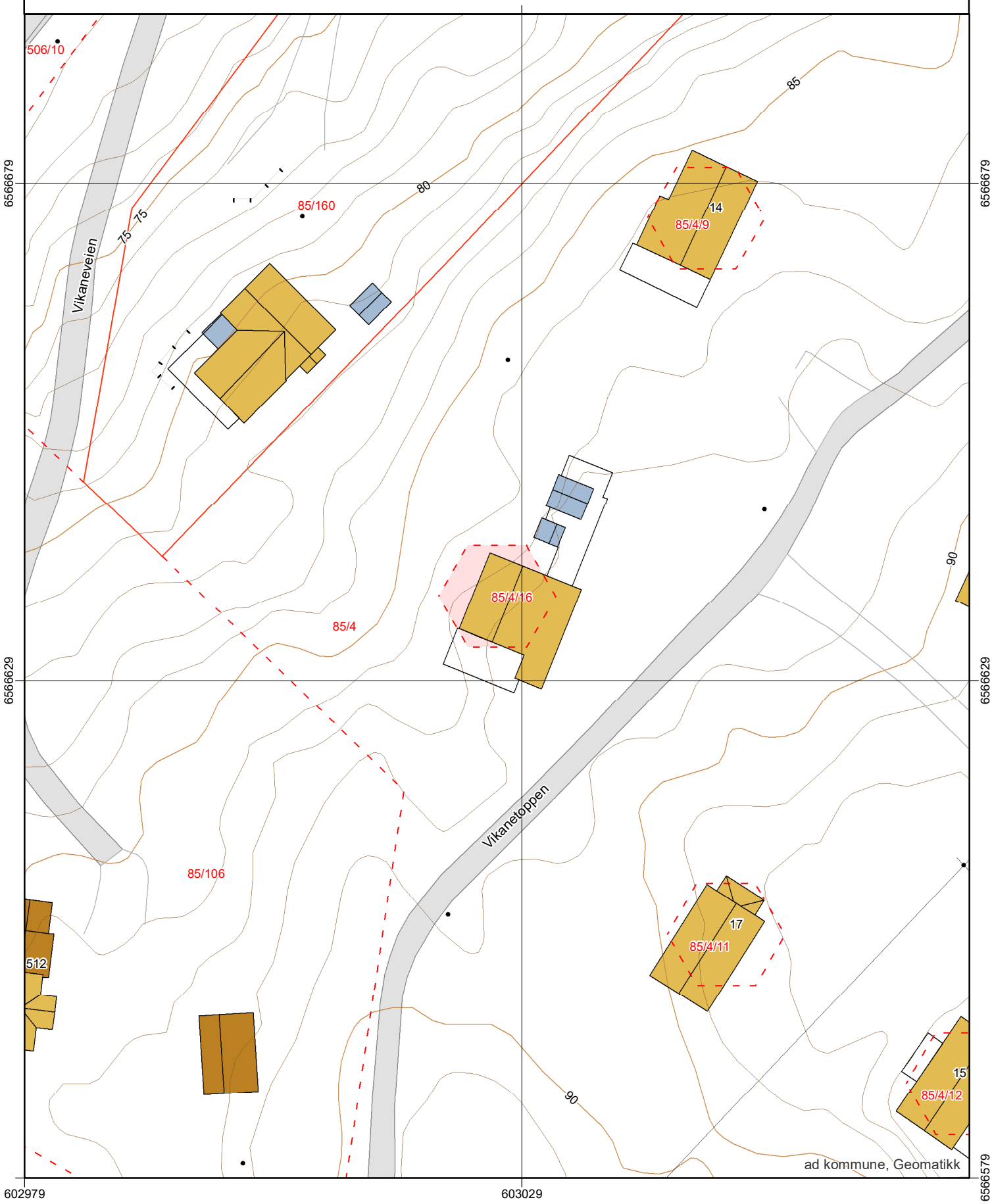
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vikanetoppen 16, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 85/4/16/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-08-12

N

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



Grunnkart

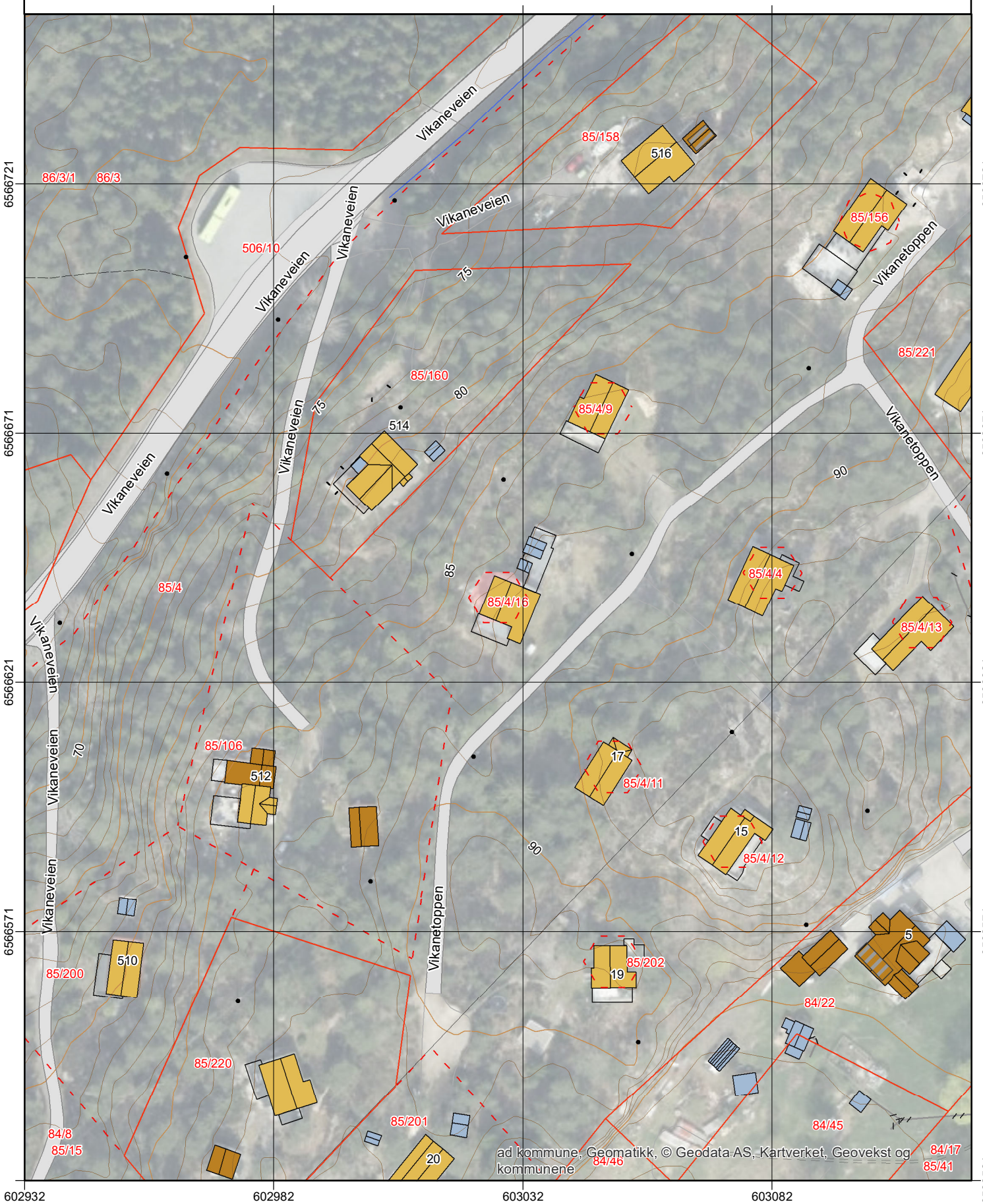
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vikanetoppen 16, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 85/4/16/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-12

N

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



Oversiktskart

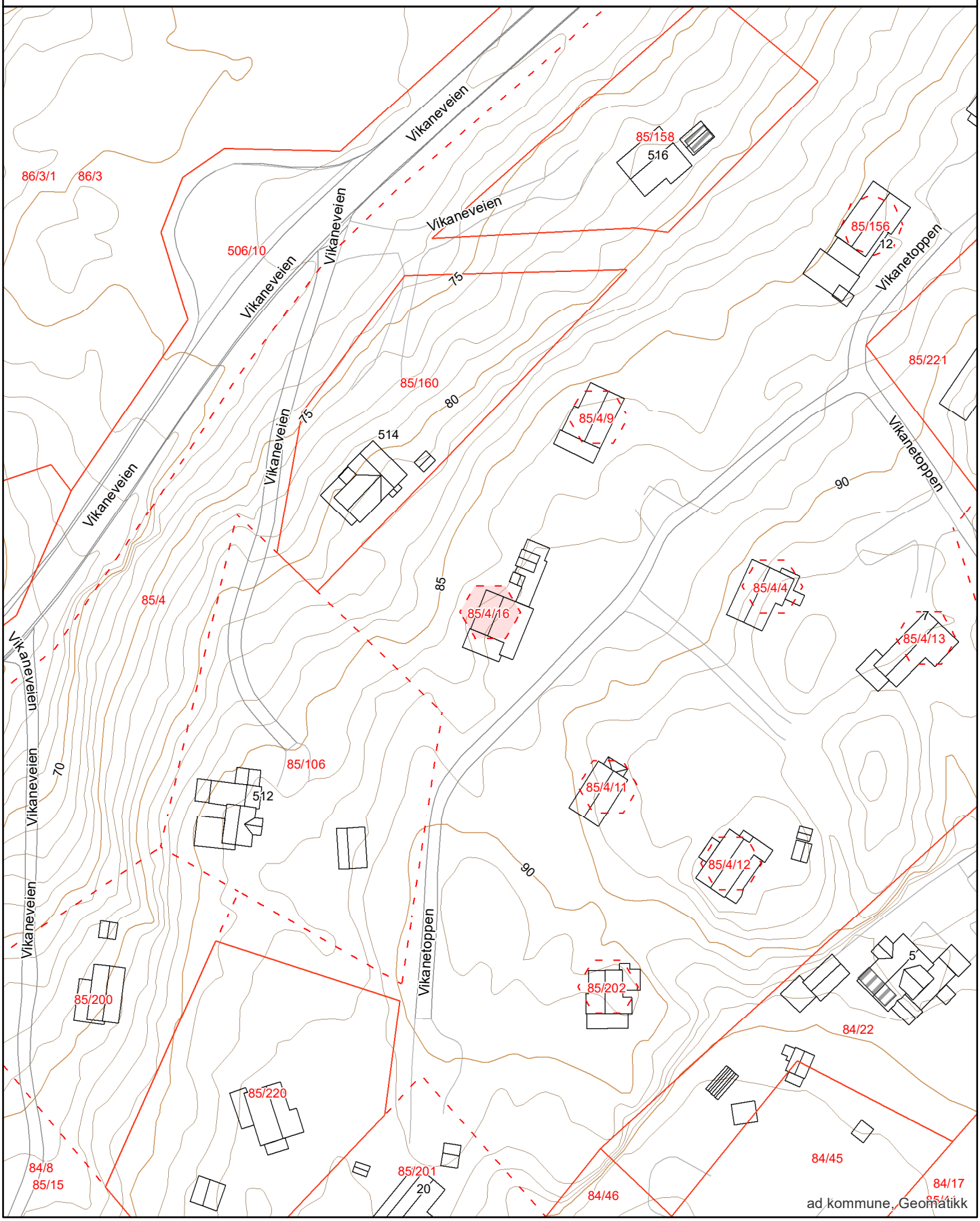
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vikanetoppen 16, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 85/4/16/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-12

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vikanetoppen 16, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 85/4/16/0

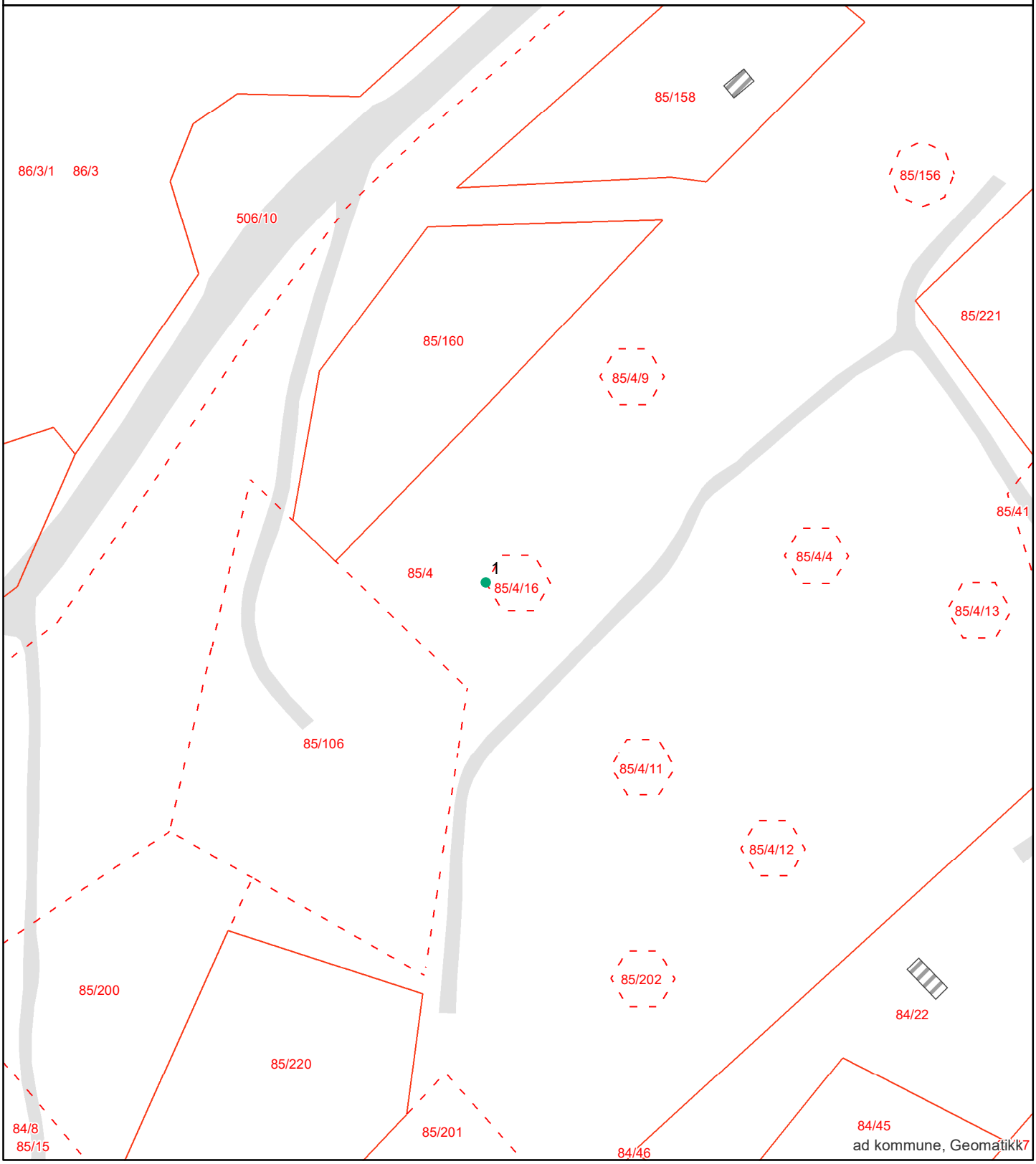
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-12

N

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Grensepunktrapport

Rapportdato : 12.8.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566637.99991	603021.096822	Ikke spesifisert	35.42	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-85/4/16

Bruksnavn		Beregnet areal	90.4
Etablert dato	30.09.1983	Historisk oppgitt areal	1 798.0
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
OTTAR JOHAN MYRSTAD		F - Fester	B - Bosatt		1/2
ELIN PERDY MYRSTAD		F - Fester	B - Bosatt		1/2
HENRIK OLAV VALLE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	12.03.2019	12.03.2019		
ON - Omnummerering	07.01.1994			

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
☑	☐	☐	☐	☐	08.11.2006	90.4	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193930719	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 193930719: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	62.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	62.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	23.12.2020	23.12.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
F - Fritidsbolig	H0101	62.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	62.0	62.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Vikanetoppen	16		1622 GRESSVIK

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 19.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 85 **Bruksnr.:** 4 **Festenr.:** 16
Adresse: Vikanetoppen 16, 1622 GRESSVIK
Referanse: 192250119

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

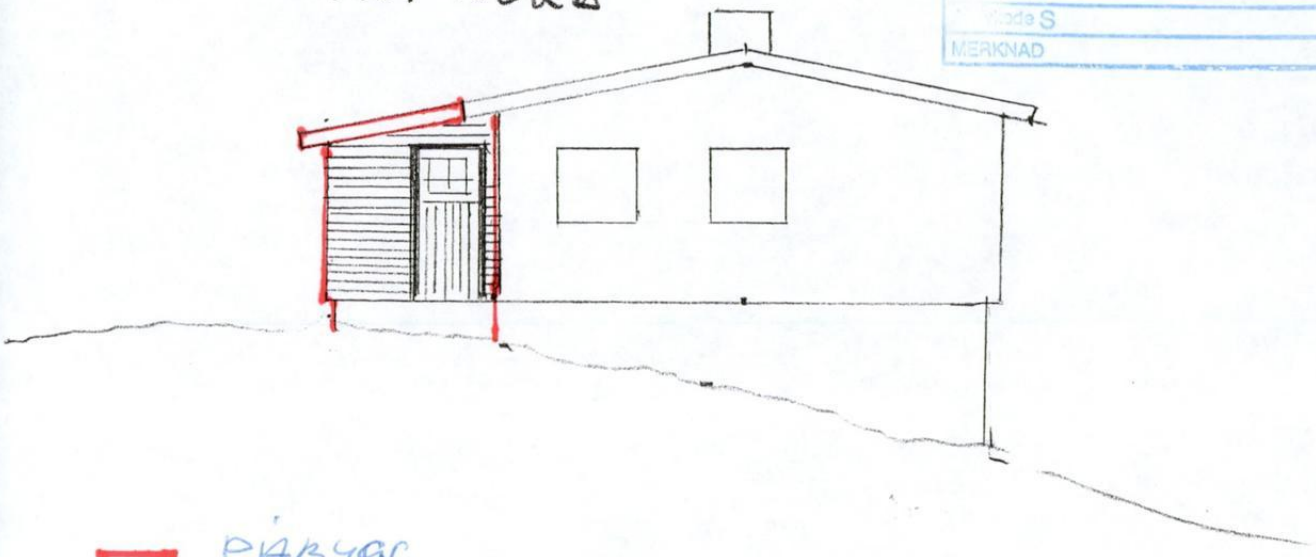
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

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

1:100

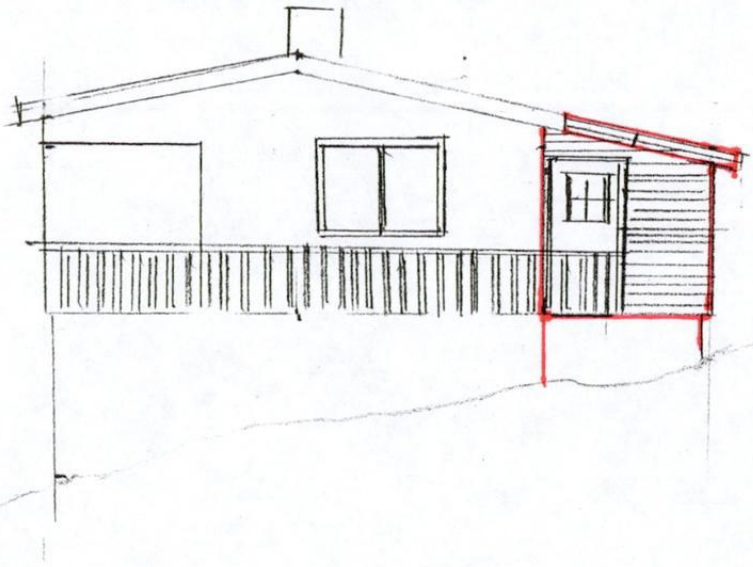
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN-OG MILJØ SEKSJONEN
Reg.nr. | J.nr.:
Kass. år
03 DEC 1997
Arkivkode P
Kode S
MERKNAD

MOT NORD



— PÅBYGG

MOT SØR

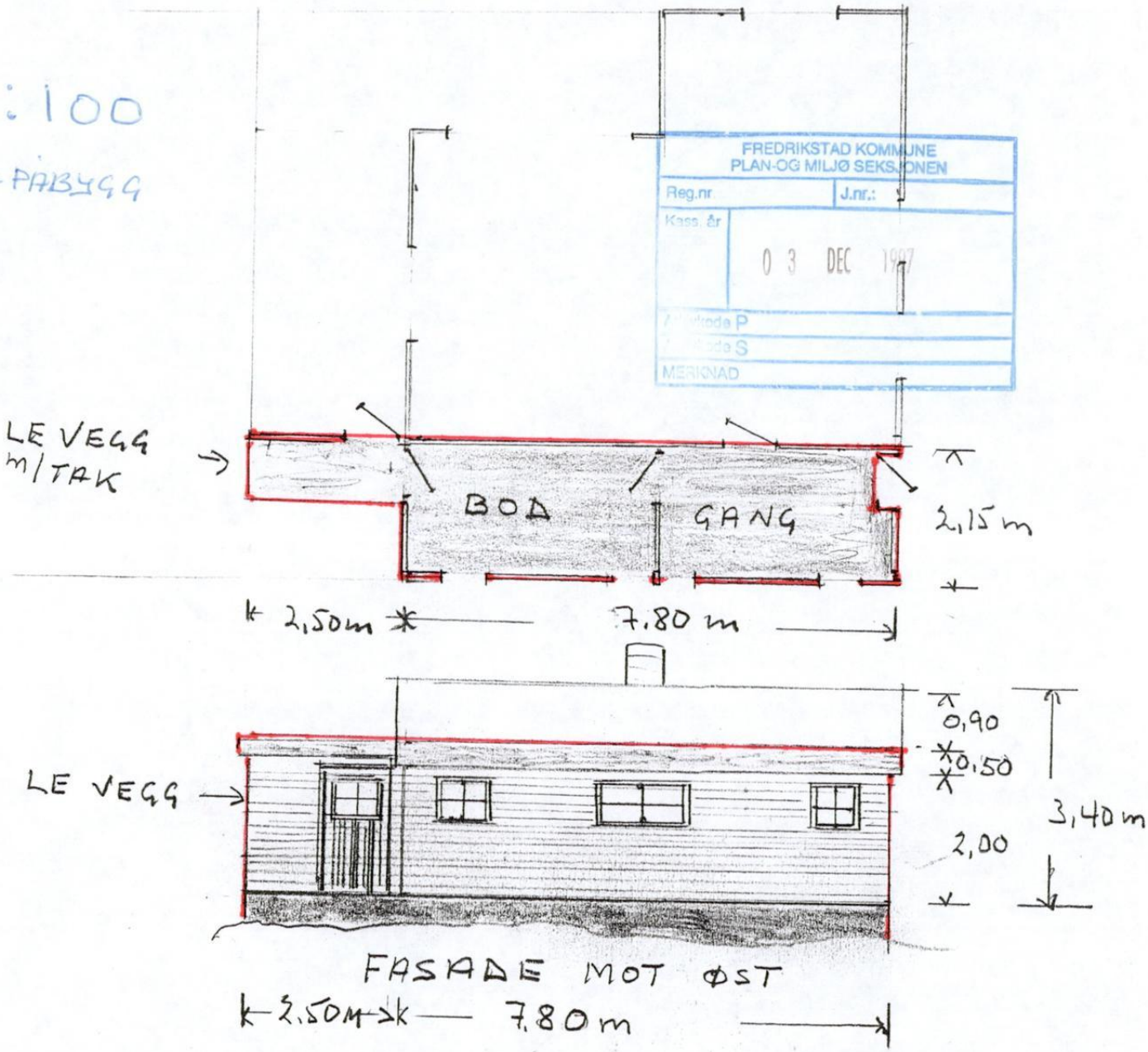


FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR. 97/1589
BEHANDL.DATO 17/12 97

1:100

- PÅBYGG

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN-OG MILJØ SEKSJONEN
Reg.nr | J.nr.:
Kass. år
03 DEC 1997
MERKNAD



BYGGEMÅTE
Standard reisverk ~ 48×98 mm + liggende kledning.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR. 97/1589
BEHANDL.DATO 17/12/97

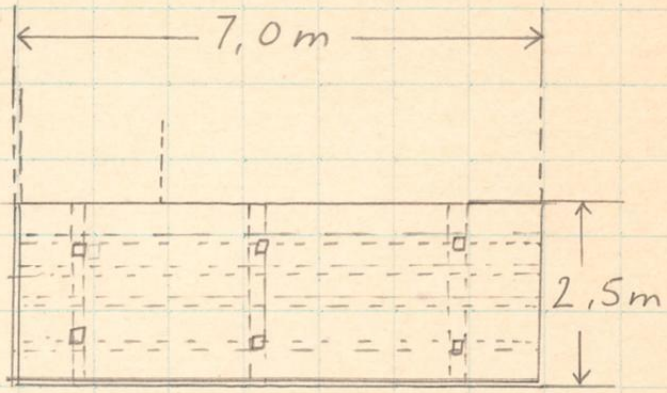
(in duplo)

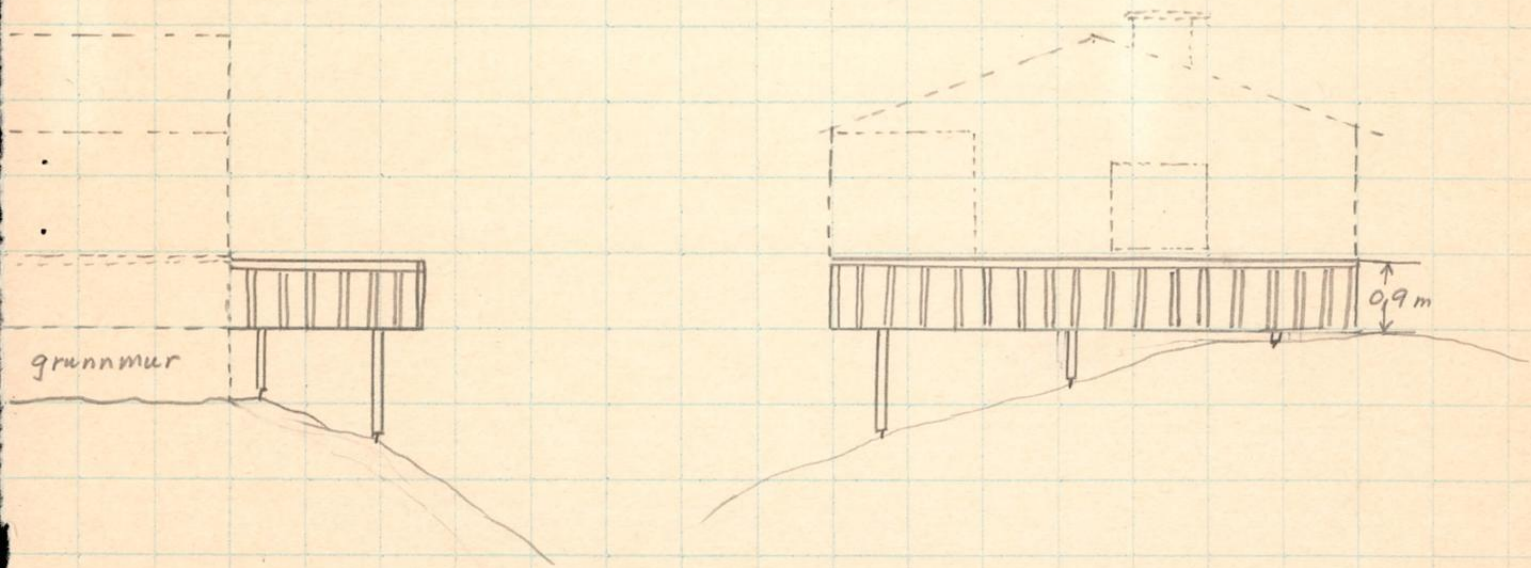
TERRASSE

HYTTE 1853

1:100

Gnr. 85/bnr. 4/tomt 16 - Onsøy





Dimensjoner: Pillarer - 122×198 mm (Festet i jernsko støpt i fjell)

Sviller - 61 × 198 mm

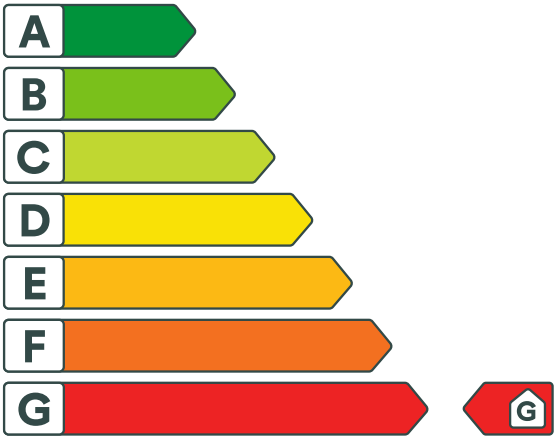
Bjelker - 48 × 148 mm (Bjelkeavstand = 60 cm)

enova

Energiattest



Adresse **Vikanetoppen 16, 1622 GRESSVIK**	
Dato for energimerking **27.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264309**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **193930719**
Gårdsnummer **85**	Bruksnummer **4**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **489,90 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **481,30 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 284 kWh**

Vikanetoppen 16, 1622 GRESSVIK

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Vikanetoppen 16, 1622 GRESSVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nabolagsprofil

Vikanetoppen 16

Avstand til sjø

1.3 km

Offentlig transport

Oslo Gardermoen		1 t 35 min
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20		17 min 13.3 km
Råde stasjon Linje RE20		16 min 17.4 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer		15 min 12.5 km
Vikane Linje 115		11 min 1 km

Avstand til byer

Fredrikstad	15 min
Oslo	1 t 12 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Engelsviken	7 min
Uno-X Ørebekk	9 min

Havner i området

- Hankø Marina
  Drivstoff
- Hankø Gjestehavn
- Brødrene Skogen Fiskehandel AS
  Drivstoff

Aktiviteter

Andersenslippen badeplass	5 min
Huseby & Hankø Golfklubb	7 min
Buvikstranda badeplass	9 min
Mærrapanna badeplass	10 min
Onsøy Golfklubb	10 min
Star badeplass	10 min
Oksrødkilen badeplass	12 min
Djupeklo badeplass	12 min

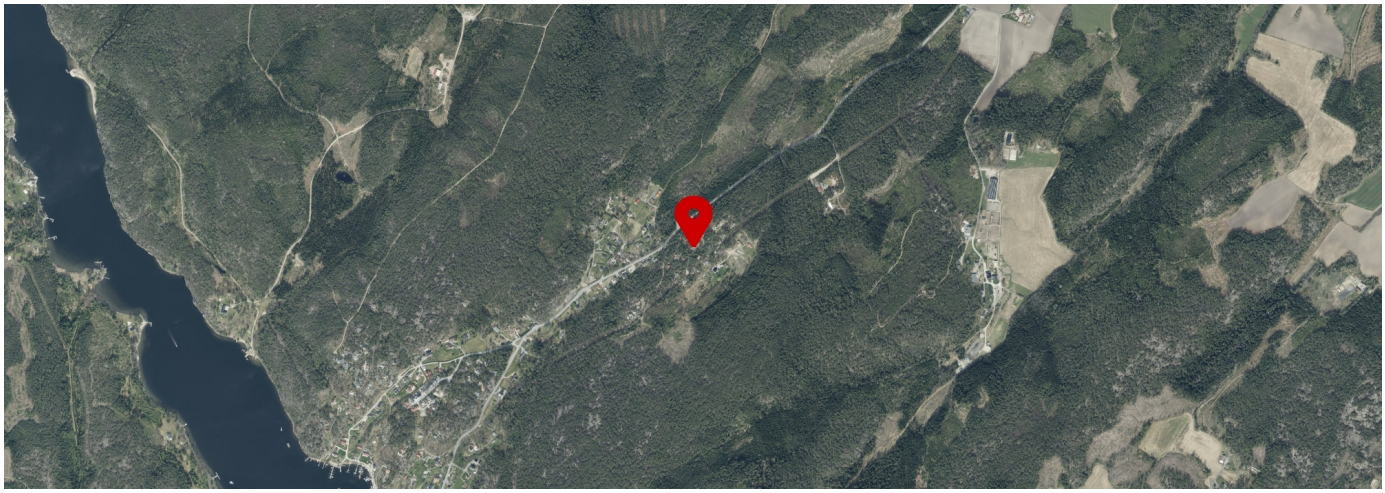
Sport

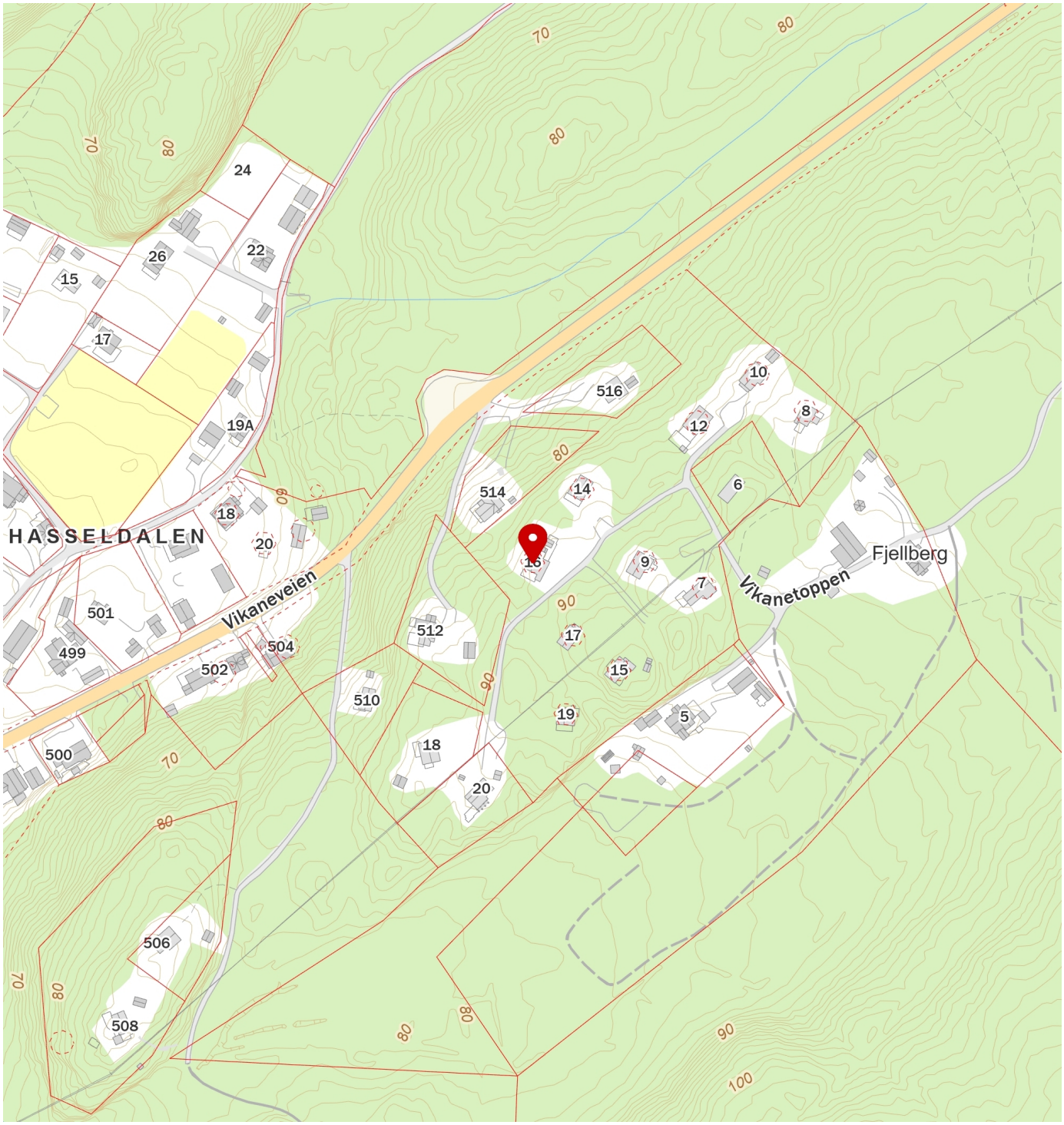
Slevik - ballplass, (fotball) Ballspill		9 min 6.7 km
Slevikbanen - utendørs innebandyba... Ballspill		9 min 6.7 km
Trimeriet Fredrikstad		11 min
Friskis & Svettis Fredrikstad		13 min

Dagligvare

Joker Vikane Gressvik Søndagsåpent	3 min 2.3 km
Kiwi Elingaardkilen PostNord	8 min 7.5 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





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