Tilstandsrapport

Enebolig
Slevik platå 69, 1622 GRESSVIK
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 64, bnr. 382

Sum areal alle bygg: BRA: 336 m² BRA-i: 322 m²



Befaringsdato: 04.08.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18492-1417 **Eiendomsverdi ref nr:** PH1506

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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.
Det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Enebolig på to plan med sokkeletasje og 1 etasje beliggende landlig til på Slevik i Fredrikstad kommune.
Enebolig bygget i 1984 senere tilbygget med garasje i underetasjen og vinterhage.

Underetasje med mur vegger, etasje skiller av tre bjelkelag før yttervegger i 1 etasjen med bindingsverk.
Yttervegger kledd utvendig med stående malt tre panel og valmtak tekket med takstein og takrenner i plastbelagt stål.
Vinduer i tre med isolerglass. malte ytterdører med side felt.
Boligen innehar en relativ grei standard.

Oppgraderinger de senere år:

- Det ble satt inn nytt stålrør i pipen i 2025.
- Ny vedlikeholds fri garasjeport i 2024.
- Flislagt baderom med gulv varme bygget i 2021.
- Skiftet ut isolerglass 2021 pga punkterte isolerglass, på noen av stue vinduene i 1 etasjen.
- Det er skiftet ut vindu på baderom i 1 etasjen i 2019.
- V.V.Bereder på 200 liter byttet ut i 2018.
- Det er lagt nytt dekke med sarnafil i bunn i 2017.
- Det er bygget ny in glasset balkong i 2017 på ca 14 kvm.
- Det er montert luft til luft varmepumpe i 2017
- Det ble lagt opp nye takrenner på garasjen i 2016.
- Deler av ytter kledningen er byttet ut i nyere tid.

Enebolig - Byggeår: 1984

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 fra byggeår.

Yttertaket består av lett undertak, sløyfer, lekter og betong stein.

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.
Det ble lagt opp nye takrenner på garasjen i 2016.

Yttertak av type valmet tak.
Bygget har takkonstruksjon i tre med fabrikk bygget selvbærende w-takstoler fra byggeår.
Det er montert luke til loftet.

Under etasje med slemmet og skifer lagt leca vegger.
Tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår i 1 etasjen.
Kledd utvendig med stående tømmermanns panel.
Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Deler av ytter kledningen er byttet ut i nyere tid.

Vinduer er i all hovedsak fra byggeår, med malte rammer og karmer samt tolags isolerglass.
Det er skiftet ut vindu på baderom i 1 etasjen i 2019
Skiftet ut isolerglass 2021 pga punkterte isolerglass, på noen av stue vinduene i 1 etasjen.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

Ytterdører er i all hovedsak fra byggeår, sidevindu på dør til inngangspartiet fikk skiftet ut isolerglass i 2009.
Tre ytterdører i edel tre, malt utvendig, en balkongdør og en dobbelt fløyet balkongdør.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.

Det er bygget veranda med leca plank, sarnafil duk og tre gulv med glass rekkverk over garasjen på ca 55 kvm.
Skifer lagt lufte balkong i betong på utsiden av soverom på ca 4 kvm.
Det er lagt nytt dekke med sarnafil i bunn i 2017, det er også lagt opp nye takrenner runt garasjen.

Skiferlagte betong trapper i terreng og opp til ytterdør og til lufte balkong.

Ny vedlikeholds fri garasjeport i 2024.

Det er bygget ny in glasset balkong i 2017 på ca 14 kvm.
Det er satt opp med varme i laminat gulvet, skyvedører og vinduer med isolerglass og in glasset tak.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene i underetasjen i all hovedsak med skifer, teppe og gulv belegg
Alle bruks rom i kjeller har varmekabler fra byggeår.
Gulvene i 1 etasjen er i all hovedsak med eike parkett og fliser
Varmekabel på bad av nyere dato.
Varmekabler i entre og hall m trapp og toalett rom fra byggeår..

Vegger i underetasjen med strietapet, tapet og trepanel.
Vegger i 1 etasjen med tapet og tre panel
Himling i begge etasjer med tre panel.

Støpt betong dekke i underetasjen. og etasje skiller med leca plank og tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor

Beskrivelse av eiendommen

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:
Underetasje:
Stuen og soverommet ble målt med ca 5mm retnings avvik gjennom rommet, dette er innenfor toleranse kravet.
1 etasje:
Stuen ble målt med ca 12 mm retnings avvik gjennom rommet, dette er innenfor toleranse kravet.
Master bedrom ble målt med 6 mm retnings avvik gjennom rommet, dette er innenfor toleranse kravet.

Radonmålinger er ikke foretatt, og det er heller ikke utført andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Leca pipe med dobbelt løp fra byggeår med sprekk i det ene løpet 2018 ut fra rapport fra Fredrikstad feiervesen.
Det ble satt inn nytt stålrør i det ene pipeløpet i 2025.
Det ble da også satt inn nye innsatser.

Det er tatt hull i vegg mot terreng i kjellerstue og målt i svill med pigger.
Utforet kjeller vegger er en risiko konstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen, det ble målt til 17 % ved en stikk prøve.
Det kan ikke utelukkes at det er høyere vektprosent andre steder i rom under terreng. lufting av etasjen kan være avgjørende og ansees som svært viktig.

Lakkert tretrapp mellom etasjen med håndrekke på en side.

Formpressede innvendige finer dører.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle dører er funksjons testet.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Enkelt bygget vaskerom fra byggeår med flislagt gulv og tapetserte vegger.
Opplegg for vaskemaskin og innredning med utslags vask.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av vaskerommet.
Tapetserte vegger og panel i himling.
Tilstand er som forventet ut fra alder.
Flislagt gulv med varmekabler fra byggeår. Det er 5 mm fall til sluk.
Det er ikke observert skader på flisene eller fugene.
Vaskerom fra byggeår med datidens løsninger.
Det ble ikke registrert membran på gulvet, men det er våtromstapet på veggene.
En bygningsdels funksjonstid følger i utgangspunktet av oppbygging, materialvalg, montering/utførsel, belastning/skade og utført vedlikehold.
Usikker fremtidig funksjon kan benyttes for bygningsdeler uten noen symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ, fordi de ikke kan vedlikeholdes.
Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.
Naturlig avtrekk i himling og tilluft via ventil i vindu.
Dette ser ut til å ha fungert ut fra dagens bruk.
Ved endret bruk av rommet kan dette endre seg.
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 9,1 %. ingen feil registrert.

Våtrom › Underetasje › Bad
Baderom med dusj før badstue.
Enkelt bygget dobbelt dusj før badstue fra byggeår med flislagt gulv og vegger.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av dusjrommet
Vegger i dusj sonene er med fliser, deler av veggene i rommet er også med trepanel.
Det er lagt opp trepanel også i himlingen. Det ble ikke registrert noen åpenbare feil på overflatene.
Flislagt gulv med varmekabler fra byggeår. Det er 10 mm fall til sluk.
Det er ikke observert skader på flisene eller fugene.
En bygningsdels funksjonstid følger i utgangspunktet av oppbygging, materialvalg, montering/utførsel, belastning/skade og utført vedlikehold.
Usikker fremtidig funksjon kan benyttes for bygningsdeler uten noen symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ, fordi de ikke kan vedlikeholdes.
Det er lagt opp med 2 blandebatterier og dusjhoder.
Naturlig avtrekk i himling.
Dusjnisjen ligger mot yttervegg under terreng og mot toalettkasse på toalettrom. Det ble utført fuktsøk ned ved siden av sisternen til toalettet uten å avdekke skadelig fukt.

Våtrom › 1 Etasje › Bad
Flislagt baderom med gulv varme bygget i 2021.
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av dobbel vask og skuffeseksjon og speilskap over, dusj nisje med glassvegger og Bide samt vegg hengt toalett som har funksjoner som føn, spyling og diverse fjern kontrollmuligheter.
Baderommet er bygget i 2021 av Engelsviken rør AS.
Storformat flis på vegger og slett malt himling.
Flislagt gulv med storformat flis og varmekabler.
lokalt fall i nedfalls sonen på ca 25 mm.
Smøre membran med dokumentert utførelse av murer firma Lars Årum AS
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Elektrisk vifte ut av vegg.
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med heltre fronter og benkeplater i stein med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under- over og høy skap, med Integrerte hvitevarer som, komfyr, koke topp og microovn.
Det er avsakk plass i innredningen til oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap., vinskap og kjøl/fryseskap.
Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder, noe justeringer o.l må kunne påregnes på kjøkken innredning.

Beskrivelse av eiendommen

Alder og tilstand på hvitevarer er ikke vurdert, kun innredning og rommet for øvrig.
Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk.
Kjøkken viften bør renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › Underetasje › Toalettrom
Vegg hengt toalett og rommet for øvrig ca. 5 år gammelt.
Toalettet har funksjoner som føn, spyling og diverse fjern kontrollmuligheter.

Toalettrom › 1 Etasje › Toalettrom
Vegg hengt toalett og rommet for øvrig ca. 7 år gammelt.
Toalettet har funksjoner som føn og spyling.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) › Underetasje › Badstue
Tradisjoneølt bygget badstue med elektrisk ovn, panelte vegger med lufting og heltre sitte benker.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Opplegg til baderommet i 1. etasje er av nyere dato. For øvrig er vannledningene av kobber fra byggeåret.

Synlige avløpsrør av PVC, nyere type, på badet i 1. etasje.

Boligen har lufte spalte i vindu og vegg ventiler med naturlig avtrekk, dette har fungert bra med dagens situasjon.
Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg. Det er i dag andre krav til utskiftning av inneluft enn da bygget ble oppført.

Det er montert luft til luft varmepumpe i 2017
Boligen varmes i all hovedsak opp av elektrisk fyring og ved fyring.

V.V.Bereder på 200 liter byttet ut i 2018.

El anlegget 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.

Boligen har slokke utstyr og røykvarslere i henhold til forskrift.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ifølge opplysninger fra eier ble det sprengt ut ca. 1 meter ekstra dypt, som deretter ble fylt opp med kult, grus eller lignende drenerende masser.

Drenering fra byggeår.

Grunnmur av lett klinker blokker slemmet og forblendet med skifer på utsiden over bakke nivå.
Antatt fundamentert på såle blokk elementer under ringmur.
Det er bygget opp flere forstøtningsmurer på eiendommen, det ble ikke registrert noen avvik.

Tomtens terreng er kuppert rundt boligen

Det anbefales på generelt grunnlag å sørge for fall vekk fra grunnmuren.
Overflatevann må ledes hurtigst mulig vekk fra grunnmuren for å unngå vannpress mot grunnmur og ekstra belastning på dreneringen.
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.

Vann og avløp fra byggeår når vannet ble lagt inn i 1984

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

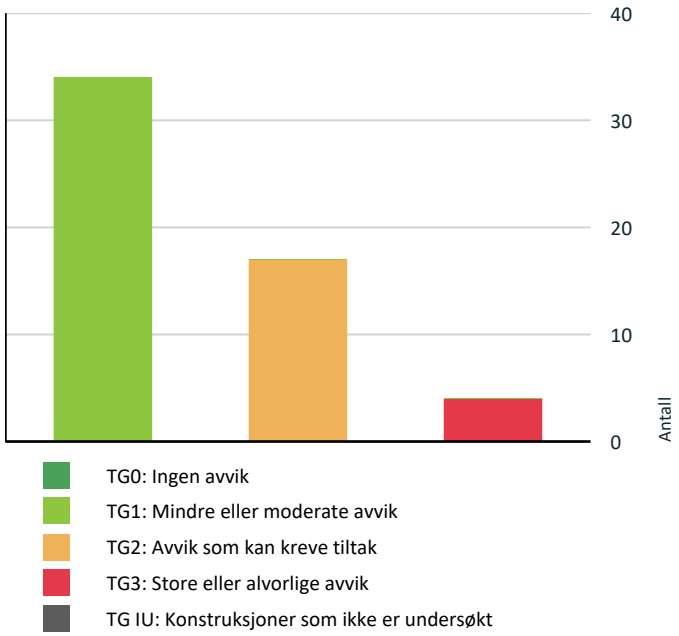
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

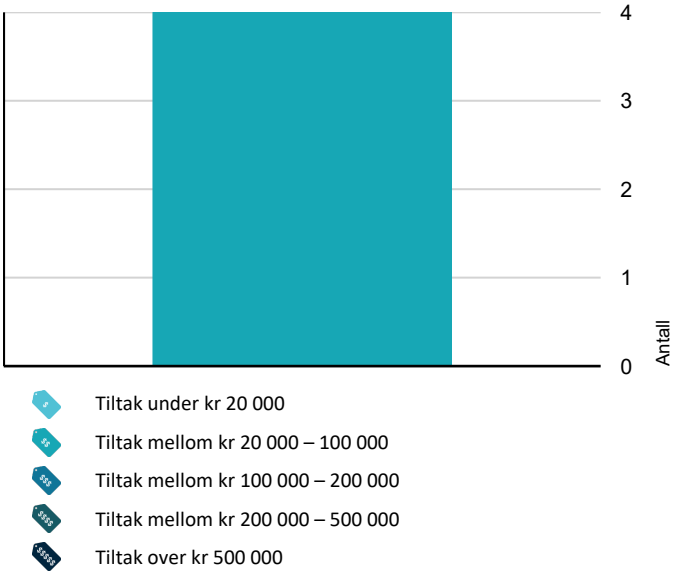
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Innglasset balkong	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Ferdigattest 19.06.1984

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Vinterhage.	Påbygget vinterhage over garasjen.
1985	Garasje	Garasje. i underetasjen.

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 fra byggeår.
Yttertaket består av lett undertak, sløyfer, lekter og betong stein.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

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

• Taktekkingens alder medfører økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskifting av taktekking for å unngå vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

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

• Undertaket bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskiftning eller utbedring ved tegn til slitasje eller lekkasje.
Eldre undertak har økt risiko for lekkasjer og fuktskader, noe som kan føre til skader på bygningens konstruksjon.

Taktekket anbefales på generelt grunnlag kontrollert hver vår og høst for sprekk i stein og avvik på gjennomføringer.
Taket må holdes rent for løv og mose så løv og rusk ikke tetter nedløp slik at vann stiger over takrenner og kan trenge inn i forkantbord/sperreføtter som igjen kan forårsake råteskader.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.
Det ble lagt opp nye takrenner på garasjen i 2016.

Vurdering av avvik:

• Levetidsbetraktninger for denne typen takrenner og nedløp er 40–60 år. For de delene som er fra byggeåret, har det nå gått 40 år, noe som tilsvarer over 50 % av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å overvåke tilstanden på takrenner og nedløp jevnlig, og planlegge utskifting av eldre deler i løpet av de nærmeste årene.
Deler som nærmer seg slutten av forventet levetid har økt risiko for lekkasjer og skader, noe som kan føre til fuktskader på bygningen.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak av type valmet tak.
Bygget har takkonstruksjon i tre med fabrikk bygget selvbærende w-takstoler fra byggeår.
Det er montert luke til loftet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre tetting rundt gjennomføringene for å sikre en tett og varig løsning.

• Hull i sutaket og fuktspor under ventilasjon bør utbedres for å hindre vanninntrengning og videre fuktskader i takkonstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå råte, mugg og redusert levetid på taket.

Det ble avdekket fukt skjolder på undersiden av lett tak, det ble målt med protimeter mms 2 uten å avdekke skadelig fukt.
Det anbefales å følge med på konstruksjonen fremover for å se om det er noe utvikling av fukt skjolder.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Under etasje med slemmet og skifer lagt leca vegger.
Tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår i 1 etasjen.
Kledd utvendig med stående tømmermanns panel.
Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Deler av ytter kledningen er byttet ut i nyere tid.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfuktning og skade på både kledning og underliggende bygningsdeler.

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.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er i all hovedsak fra byggeår, med malte rammer og karmer samt tolags isolerglass.
Det er skiftet ut vindu på baderom i 1 etasjen i 2019
Skiftet ut isolerglass 2021 pga punkterte isolerglass, på noen av stue vinduene i 1 etasjen.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år bør vurderes for utskifting, da det er økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og kondensproblemer.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være varmetap, fuktskader og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting.

Normaltid for utskiftning av vinduer er fra 20-60 år. Forsegling mellom vindusglass vil over tid svekkes med alderen og det kan da oppstå lekkasje/punktering i forseglingen. Det ble ikke registrert noen punkterte glass på befarings dagen men dette kan være noe usikkert da det noen ganger kan bare være synlig under spesielle lysforhold. Noen vinduer må justeres.



2019



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

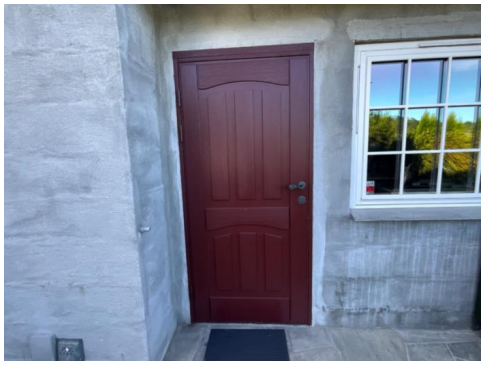
Tilstandsrapport

Ytterdører er i all hovedsak fra byggeår, sidevindu på dør til inngangspartiet fikk skiftet ut isolerglass i 2009.
Tre ytterdører i edel tre, malt utvendig, en balkongdør og en dobbelt fløyet balkongdør.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid for ytterdører er passert.
På grunn av spesielle lysforhold kan det være vanskelig å avdekke punkterte vinduer ved befaringen.
For vinduer med alder over 20 år er det økt risiko for punktering, selv om dette ikke nødvendigvis er synlig ved inspeksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av ytterdører og sidevinduer, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Eldre vinduer har økt risiko for punktering, noe som kan føre til redusert isolasjonsevne og økt varmetap.
På grunn av lysforhold kan punkterte vinduer være vanskelig å oppdage ved befaring, og det anbefales derfor jevnlig kontroll.





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er bygget veranda med leca plank, sarnafil duk og tre gulv med glass rekkverk over garasjen på ca 55 kvm.
Skifer lagt lufte balkong i betong på utsiden av soverom på ca 4 kvm.
Det er lagt nytt dekke med sarnafil i bunn i 2017, det er også lagt opp nye takrenner runt garasjen.





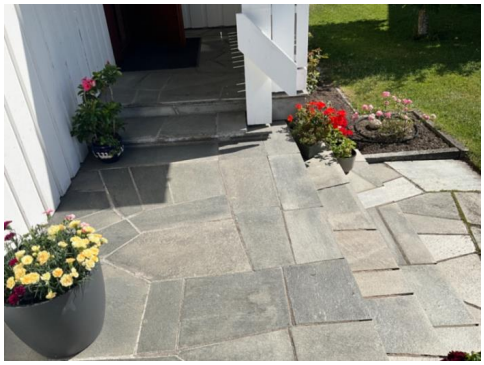
TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

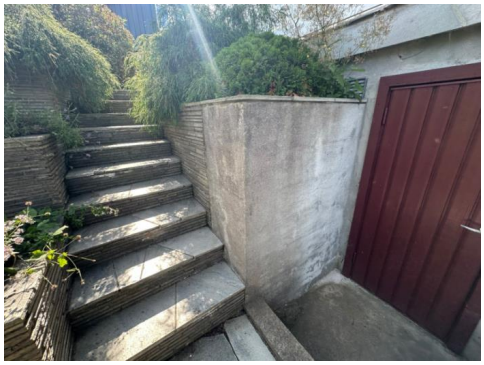
Skiferlagte betong trapper i terreng og opp til ytterdør og til lufte balkong.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert noe løs skifer, spesielt på trappen til luftebalkongen.
• Håndløper mangler på trappen i terreng. Det anbefales å montere håndløper for å redusere risikoen for fallskader.

Konsekvens/tiltak
• Løs skifer bør festes og fugene bør utbedres for å hindre videre forvitring og risiko for at flere skiferheller løsner.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt fare for personskade ved fall, samt ytterligere skade på trappen ved inntrenging av vann og frostspreng.
• Håndløper bør monteres på trappen i terreng for å redusere risikoen for fallskader.
Manglende håndløper øker faren for fall, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet.



Tilstandsrapport





TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Ny vedlikeholds fri garasjeport i 2024.

TG 2 Innglasset balkong

Beskrivelse

Det er bygget ny in glasset balkong i 2017 på ca 14 kvm.
Det er satt opp med varme i laminat gulvet, skyvedører og vinduer med isolerglass og in glasset tak.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert lufting i rommet, noe som kan medføre redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktproblemer over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i rommet for å sikre god luftkvalitet og redusere risikoen for fuktproblemer og eventuelle følgeskader på konstruksjonen over tid.





Det ble registrert malings slipp pga kondens fra taket.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene i underetasjen i all hovedsak med skifer, teppe og gulv belegg
Alle bruks rom i kjeller har varmekabler fra byggeår.
Gulvene i 1 etasjen er i all hovedsak med eike parkett og fliser
Varmekabel på bad av nyere dato.
Varmekabler i entre og hall m trapp og toalett rom fra byggeår..

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger i underetasjen med strietapet, tapet og trepanel.
Vegger i 1 etasjen med tapet og tre panel
Himling i begge etasjer med tre panel.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt betong dekke i underetasjen. og etasje skiller med leca plank og tre bjelkelag.
Etasje skiller 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:
Underetasje:
Stuen og soverommet ble målt med ca 5mm retnings avvik gjennom rommet, dette er innenfor toleranse kravet.
1 etasje:
Stuen ble målt med ca 12 mm retnings avvik gjennom rommet, dette er innenfor toleranse kravet.
Master bedrom ble målt med 6 mm retnings avvik gjennom rommet, dette er innenfor toleranse kravet.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Radonmålinger er ikke foretatt, og det er heller ikke utført andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, spesielt siden eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad.

Manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Det er ikke krav til radon måling hvis en skal bo i boligen selv. Men det kan
være en helsemessig gevinst å kontrollere og å ev utføre tiltak dersom det viser seg å være over anbefalt nivå.



TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Leca pipe med dobbelt løp fra byggeår med sprekk i det ene løpet 2018 ut fra rapport fra Fredrikstad feiervesen.
Det ble satt inn nytt stålrør i det ene pipeløpet i 2025.
Det ble da også satt inn nye innsatser.







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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg mot terreng i kjellerstue og målt i svill med pigger. Utforet kjeller vegger er en risiko konstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen, det ble målt til 17 % ved en stikk prøve.
Det kan ikke utelukkes at det er høyere vektprosent andre steder i rom under terreng. lufting av etasjen kan være avgjørende og ansees som svært viktig.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i oppforet gulv, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

• Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten, for eksempel bedre ventilasjon og jevnlig lufting av etasjen, for å unngå utvikling av fuktskader og mugg.

Videre bør fuktnivået overvåkes jevnlig, og det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget og årsaken til det høye fuktnivået, da slike konstruksjoner har økt risiko for skjulte skader.

For å unngå sopp og råte angrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt. I konstruksjoner med lav uttørkings evne som i dette tilfellet.
fukt innholdet indikerer at det er behov for å følge med på og gjøre tiltak mot forhøyet fukt innhold i trevegg mot terreng.
Sum avsatt er kun til undersøkelser rundt fukt problemene ikke til tiltak da det ikke er klarlagt.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp mellom etasjen med håndrekke på en side.

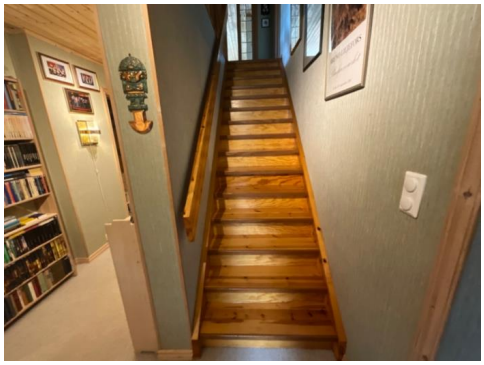
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede innvendige finer dører.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle dører er funksjons testet.





VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Enkelt bygget vaskerom fra byggeår med flislagt gulv og tapetserte vegger.
Opplegg for vaskemaskin og innredning med utslags vask.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

Vaskerommet er ikke bygget som våtrom og gulv vegger og tak tåler ikke vann påkjenning på samme måte som kravet for et våtrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, og øker risikoen for at sjiktet er mangelfullt eller ikke fagmessig utført, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Det mangler FDV-dokumentasjon, bilder av kritiske punkter for membran arbeider, samt sjekklister fra oppføringen av baderommet, slik det kreves i gjeldende forskrift og standard.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tapetserte vegger og panel i himling.
Tilstand er som forventet ut fra alder.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler fra byggeår. Det er 5 mm fall til sluk.
Det er ikke observert skader på flisene eller fugene.

Vurdering av avvik:

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

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tilfredsstillende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk eller andre tiltak som sikrer at alt vann ledes til sluk. Konsekvensen ved å ikke utbedre dette er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med datidens løsninger.
Det ble ikke registrert membran på gulvet, men det er våtromstapet på veggene.
En bygningsdels funksjonstid følger i utgangspunktet av oppbygging, materialvalg, montering/utførsel, belastning/skade og utført vedlikehold.
Usikker fremtidig funksjon kan benyttes for bygningsdeler uten noen symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ, fordi de ikke kan vedlikeholdes.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres nytt, forskriftsmessig tettesjikt på gulv og vegger for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

Tilstandsrapport

• Det bør vurderes å oppgradere vanntett sjikt og membran, da dagens løsning med eldre våtromstapet har usikker funksjon og økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Manglende eller svekket membran kan føre til omfattende skader og kostbare utbedringer på sikt.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

• Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring og ved døråpning, i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Konsekvensen av manglende høyde er økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og følgeskader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Naturlig avtrekk i himling og tilluft via ventil i vindu.
Dette ser ut til å ha fungert ut fra dagens bruk.
Ved endret bruk av rommet kan dette endre seg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 9,1 %. ingen feil registrert.



UNDERETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Baderom med dusj før badstue.
Enkelt bygget dobbelt dusj før badstue fra byggeår med flislagt gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader i underliggende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

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

• Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, da eldre løsninger ofte ikke tåler dagens bruksmønster med hyppig og direkte vannpåkjenning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av dusjrommet

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt i dusjrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige fuktskader i konstruksjonen.

Det mangler FDV-dokumentasjon, bilder av kritiske punkter for membran arbeider, samt sjekklister fra oppføringen av baderommet, slik det kreves i gjeldende forskrift og standard.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger i dusj sonene er med fliser, deler av veggene i rommet er også med trepanel.
Det er lagt opp trepanel også i himlingen. Det ble ikke registrert noen åpenbare feil på overflatene.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler fra byggeår. Det er 10 mm fall til sluk.
Det er ikke observert skader på flisene eller fugene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør etableres korrekt fall mot sluk for å sikre at alt bruksvann ledes effektivt bort.
Konsekvensen av mangelfullt fall er at vann kan bli stående på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader, soppdannelse og skade på omkringliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

En bygningsdels funksjonstid følger i utgangspunktet av oppbygging, materialvalg, montering/utførsel, belastning/skade og utført vedlikehold.
Usikker fremtidig funksjon kan benyttes for bygningsdeler uten noen symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ, fordi de ikke kan vedlikeholdes.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å oppgradere eller skifte ut tettesjiktet for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da eldre våtromsløsninger ofte har begrenset levetid og funksjon.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det bør vurderes å skifte ut tettesjiktet, da alder medfører usikkerhet om videre funksjon og økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er lagt opp med 2 blandebatterier og dusjhoder.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk i himling.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjnisjen ligger mot yttervegg under terreng og mot toalettkasse på toalettrom. Det ble utført fuktsøk ned ved siden av sisternen til toalettet uten å avdekke skadelig fukt.



Det ble ikke observert noen tegn til fukt på andre siden av nedfall sonen.

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med gulv varme bygget i 2021.
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av dobbel vask og skuffeseksjon og speilskap over, dusj nisje med glassvegger og Bide samt vegg hengt toalett som har funksjoner som føn, spyling og diverse fjern kontrollmuligheter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring





1 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Baderommet er bygget i 2021 av Engelsviken rør AS.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Storformat flis på vegger og slett malt himling.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med storformat flis og varmekabler.
lokalt fall i nedfalls sonen på ca 25 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøre membran med dokumentert utførelse av murer firma Lars Årum AS

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Elektrisk vifte ut av vegg.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

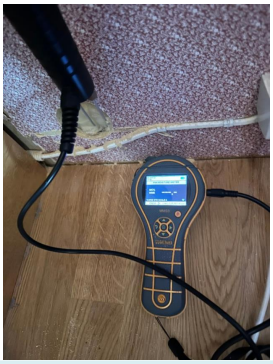


1 ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med heltre fronter og benkeplater i stein med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under- over og høy skap, med Integrerte hvitevarer som, komfyr, koke topp og microovn.
Det er avsakk plass i innredningen til oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap., vinskap og kjøl/fryseskap.
Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder, noe justeringer o.l må kunne påregnes på kjøkken innredning.
Alder og tilstand på hvitevarer er ikke vurdert, kun innredning og rommet for øvrig.







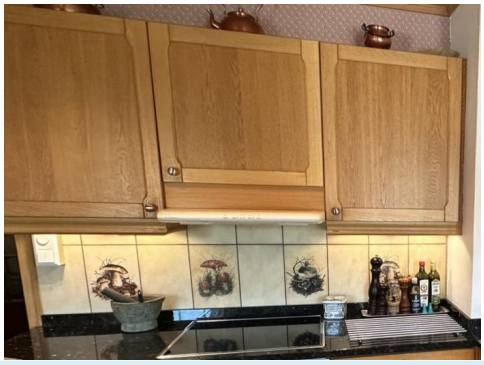
1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk.
Kjøkken viften bør renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.

Tilstandsrapport



TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vegg hengt toalett og rommet for øvrig ca. 5 år gammelt.
Toalettet har funksjoner som føn, spyling og diverse fjern kontrollmuligheter.







1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vegg hengt toalett og rommet for øvrig ca. 7 år gammelt.
Toalettet har funksjoner som føn og spyling.





PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tradisjoneølt bygget badstue med elektrisk ovn, panelte vegger med lufting og heltre sitte benker.

Tilstandsrapport







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Opplegg til baderommet i 1. etasje er av nyere dato. For øvrig er vannledningene av kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Kobberrør med skjøter eldre enn 33 år bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskifting.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldring og slitasje på rørene.

Kobber rør fra byggeår med mer en halvparten av forventet levetid overskredet.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av PVC, nyere type, på badet i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Deler av avløpsanlegget er fra byggeår, og ABS plastrør som er eldre enn 33 år har usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å få anlegget kontrollert av rørlegger for å vurdere tilstand og behov for utskifting, da eldre rør har økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har lufte spalte i vindu og vegg ventiler med naturlig avtrekk, dette har fungert bra med dagens situasjon.
Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg. Det er i dag andre krav til utskiftning av inneluft enn da bygget ble oppført.



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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er montert luft til luft varmepumpe i 2017
Boligen varmes i all hovedsak opp av elektrisk fyring og ved fyring.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

V.V.Bereder på 200 liter byttet ut i 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l



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

El anlegget 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.
Opplysning fra eier:
Den elektriske installasjonen ble utført av Nasjonal Elektro som hadde anbudet ved oppføringen av bygget.
Senere installasjoner har alle blitt utført av Slevik Elektriske, som i dag kjenner både oss og anlegget godt.
De utførte også oppdraget med utfasing av de gamle skrusikringene til et moderne panel.

Vurdering av avvik:

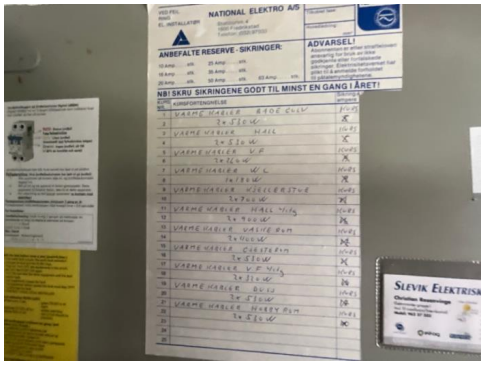
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

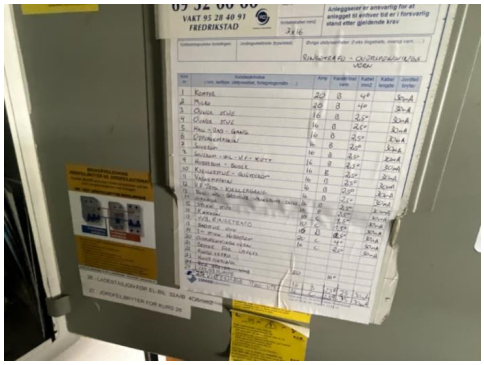
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• 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)





Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har slokkeutstyr og røykvarslere i henhold til forskrift.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ifølge opplysninger fra eier ble det sprengt ut ca. 1 meter ekstra dypt, som deretter ble fylt opp med kult, grus eller lignende drenerende masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Dreneringen bør vurderes for utskifting eller oppgradering, da eldre drenering har usikker funksjon og økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være fuktskader, redusert brukstid og økte vedlikeholdskostnader.

Se også på rom under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lett klinker blokker slemmet og forblendet med skifer på utsiden over bakke nivå.
Antatt fundamentert på såle blokk elementer under ringmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er bygget opp flere forstøtningsmurer på eiendommen, det ble ikke registrert noen avvik.





TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tomtens terreng er kuppert rundt boligen
Det anbefales på generelt grunnlag å sørge for fall vekk fra grunnmuren. Overflatevann må ledes hurtigst mulig vekk fra grunnmuren for å unngå vannpress mot grunnmur og ekstra belastning på dreneringen.
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 inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vann og avløp fra byggeår når vannet ble lagt inn i 1984

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Vannledningene bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting.
Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannledninger med usikker funksjon er økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

• Avløpsledningene bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting.
Konsekvensen av å ikke utbedre eldre avløpsledninger er økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare skader på eiendommen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

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

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, spesielt siden eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad.

Manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

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

• Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• 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)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

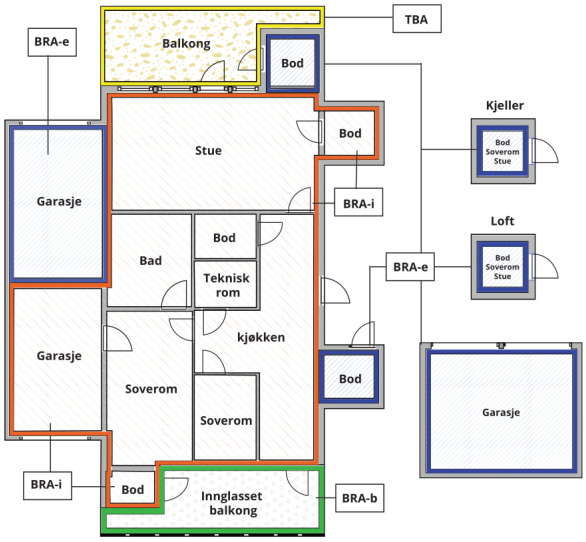
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	172			172	
1 Etasje	150		14	164	59
SUM	**322**		**14**		**59**
SUM BRA	**336**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Allrom med trapp, soverom, stue, vaskerom, entré, badstue, bad, toalettrom, 5 boder, verksted m utgang, garasje		
1 Etasje	Entré, hall m/trapp, toalettrom, soverom, walk-in closet, kjøkken, soverom, soverom, bad		Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2026	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Odd og Grete Tordis Dietzel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	64	382		0	737.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Slevik platå 69

Hjemmelshaver

Dietzel Grete Tordis, Dietzel Odd

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett etablert villaområde på Slevik, mellom Gressvik og Hankø. Lun og tilbaketrukket tomt skjermet for innsyn. Gang og sykkelvei til sjøen, kort vei til badeplass ved Mærrapanna eller Slevikstranda samt småbåthavn ved Slevik Brygge.
ca. 300m til Slevik barneskole og barnehage. Bussholdeplass ca. 300 m. Fra boligen er det kun 25 min kjøring til det nye sykehuset ved Kalnes, Sarpsborg. Ca 12- 15 min kjøring til Fredrikstad sentrum, ca. det samme til Råde stasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plan nr.: 138
Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Slevik III.

Om tomten

Kupert tomt, pent opparbeidet med gressplen, busker og trær. Tomten er delvis avgrenset med stor hekk som skjermer mot innsyn. Gode lys og solforhold (store solrike uteplasser). Stenlagt gårdsplass med parkeringsmuligheter.

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		9 200

Kommentar
Summen er antatt av takstmann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.08.2026	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner.	Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	
2	17.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Egenerklæring

Slevik platå 69, 1622 GRESSVIK

03 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Slevik platå 69	Slevik platå 69	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Vi flyttet inn i eget, nybygget, hus i juni 1984

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.

Vi har bodd i selv fra juni1984 til dags dato

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Dietzel, Odd

Selger

Dietzel, Grete Tordis

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**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Et prosjekt for en total oppussing av badet, gulv, vegger, tak og inventar, samt oppussing av to toaletter med nytt inventar.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

"Varme og Bad, Engelsviken Rør"r

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

Beskriv feilen og omfanget

Ved tre anledninger:
1: Blikkenslager hadde ikke fullført gradrennen, de øverste ca 50 cm manglet.
2: Blikkenslager hadde ikke montert noen pipehatt.
3: Ventilasjonen over taket var lagt slik at kondensen samlet seg i en "dump" og så begynte å dryppe ned i toalettrommet i hovedetasjen.
Ikke noe av dette skapte store problemer. raskt utbedret.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2017

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Leging av nytt, tett, membran på garasjetak.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Finn Rune Christiansen

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2016

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet takrenner og beslag på garasjetaket, før reparasjon av lekasje.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bikkenslager Magnussen

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2017

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Legging av nytt, tett, membran på garasjetak.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Finn Rune Christiansen

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2017

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bygging av utestue på gasjetaket og inngangspartiet

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Moss Etreprenør

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2017

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert ny garasjeport

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Portservice as

4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**

2024

4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Forblendet to yttervegger i garasjen med skifer.

4.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Murmester Mykland

4.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.7.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.7.2 **Årstall**

2024

4.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Fornyet ytterkledning 1,5 vegger. (vi har foreløpig ikke funnet navnet)

4.7.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

NN

4.7.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Har utført flere mindre og større oppdrag. f.eks installasjon av ny hovedsentral, installasjon av varmepume og elbillader,

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Slevik 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

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

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2017

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Varmepumpe og andre installajoner. Se "Rør" over

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Slevik Elektriske

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2025

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installert stålpipe og ny rentbrennende peis i kjellerstue. Ca. 10 år tidligere installerte samme firma to nye peiser i hhv kjøkken og stue, som erstatte to stk. Jøjul 18, saom ikke var retrbrennende.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Henriksens Brensesforretning og Varmesenter

16.2.6 **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

Vi har dobbeltløpet pipe, i ett løpt er det satt inn stålpipe og ny rentbrennende peis i kjellerstuen. Etter offentlig inspeksjon. Tidligrere har vi byttet peiser i stue og kjøkkenogså disse er rentbrennende. Årsak: Fornyelse.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 61957751

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Grete Tordis Dietzel	**2026-08-03**	**Odd Dietzel**	**2026-08-03**

Identification

Grete Tordis Dietzel

Identification

Odd Dietzel

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

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 64 Bnr.: 382 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Slevik platå 69
Gatenr:	71527
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1622 GRESSVIK
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:16.07.2026 kl. 13.30

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/71189-1/200 27.01.2014	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Annet DIETZEL GRETE TORDIS F.NR: IDEELL: 1/2 DIETZEL ODD 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.

1981/7030-2/86 21.07.1981	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

	RETTIGHETSHAVER: HANSEN ALF RETT TIL GRUNNLEIEINNTEKTER VED FREMTIDIG BORTFESTE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2016/788767-1/200 01.09.2016	** DELVIS SLETTING VED AREALOVERFØRING 115,8 m2 fra gnr. 64 bnr. 9 til gnr. 64 bnr. 401 Pant frafalt i overført areal

SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1981/7378-1/86 04.08.1981	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3107 GNR: 64 BNR: 9
2020/1584435-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 64 BNR: 382
2024/713344-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 64 BNR: 382

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Alf Sverre Hansen
Strandbakken 18
1621 Gressvik

F.nr. 12.02.22 [redacted]

Heftelse på gnr 64 bnr 9, tinglyst 21.07.1981
med dagboknr. 7030 bes frafalles i forbindelse
med arealoverføring på 115.8 m2 fra gnr 64 bnr 9
til gnr64 bnr 401.

Krosnes 29.08.16

A. Hansen

Alf Sverre Hansen

Doknr: 788767 Tinglyst: 01.09.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eiendomsstatus, ordre 9349180

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 64	**Bnr:** 382	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Slevik platå 69, 1622 GRESSVIK		
Areal matrikkelenhet:	737.8 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner: 138 Slevik III	**Vedtatt:** 07.04.1981	**Formål:** 990 - Annet kombinert formål 110 - Boliger **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest138_150.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 16.07.2026

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Slevik platå 69, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 64/382/0/0

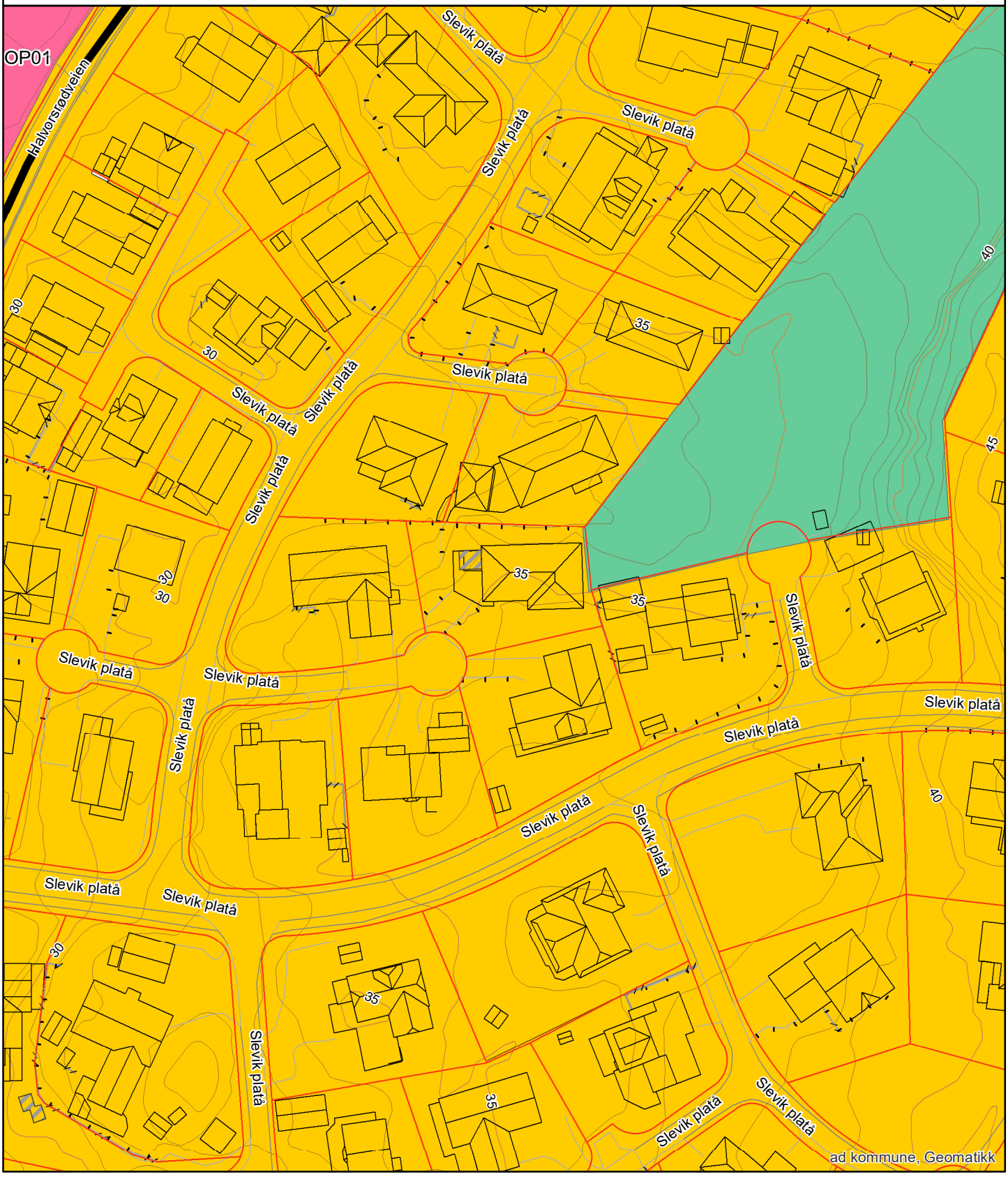
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-16

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: Slevik platå 69, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 64/382/0/0

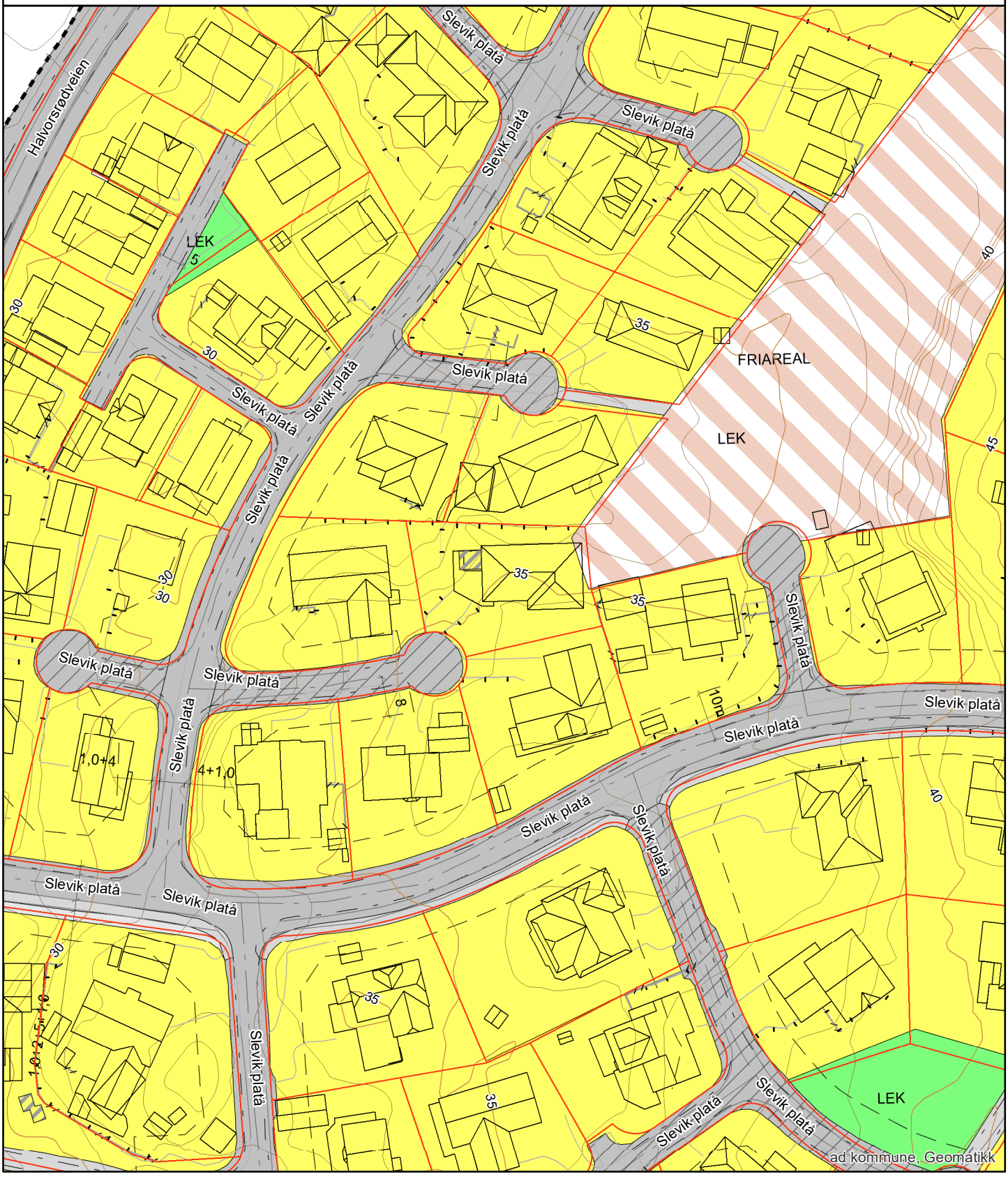
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-16

N

Planident: 138
Ikrafttredelsesdato: 7.4.1981
Plannavn: Slevik III

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.



Plan nr.: 138

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SLEVIK III, ONSØY KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne reguleringslinjen skal bebyggelsen plasseres.

§ 2. I området kan oppføres bolighus i inntil 1 $^{1}/_{2}$ etasje med tilhørende garasje/bod. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3. Bygningens grunnflate, inklusive bod/garasje, skal ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.

§ 4. Bygningens høyde skal ikke overstige 6,0 m. for 1 etasjes hus og 8,0 m. for 1$^{1}/_{2}$ etasjes hus over ferdig planert terreng. 1 $^{1}/_{2}$ etasjes hus bør ikke tillates bygd med underetasje.

§ 5. Garasje/bod skal fortrinnsvis plasseres som vist på planen, eller i tilknytning til huset.
Garasje/bod skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
Garasje/bod kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m^2.
Garasje/bod kan innen bestemmelsen i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.
Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 6. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha tilnærmet samme takvinkel.

§ 7. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9. Bestående vegetasjon må ivaretas i maksimal utstrekning. De ubebygde områder må ikke ødelegges ved sprengningsarbeider e.l., og må gis en tiltalende form og behandling.

§ 10. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Onsøy kommune.

Stadfestet 7.april 1981

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 64/382/0/0

Eierrepresentant: Dietzel Odd

Regningsmottaker: Dietzel Odd

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	64	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	382	Oppgitt areal	738 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	737,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Slevik platå 69	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Onsøy
	1622 GRESSVIK	Grunnkrets	Oksrød	Valgkrets	Gressvik sør

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6494838	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		302

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
DIETZEL ODD	SLEVIK PLATÅ 69	1622 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver
DIETZEL GRETE TORDIS	SLEVIK PLATÅ 69	1622 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1108	RENOVASJON - 80 L	1,00 80 l	kr 2 256,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 820,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.10.2026	1/1	0	kr 488,00
60	ESkatt Bolig	4 264 700,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 13 647,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	115,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 5 037,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	115,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 1 660,00

kr 27 729,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
08113421	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	29.10.2025	2025	115	2085

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn 22. Juli 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**64**	Bnr.:	**382**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Slevik Platå 69**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 13.12.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 13.12.2024	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Dietzel Odd

Slevik Platå 69

1622 Gressvik

Adresse:	Slevik Platå 69 (H - 1 - 1)	**Dato:**	22.07.2026
Bygningsnr:	6494838	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	64 / 382 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Cato Eriksen
Antall ildsted:	3	**Avtale nr:**	4750
Tilsyn:	Utført 10.12.2018		
Hyppighet:	Hvert 6. år		

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten.
Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

Anmerkning røykløp:

Gjelder: Røykløp **Plassering:** 1

Innvendig skade på skorsteinsløp.

Kommentar:Sprekker i fra kjelleren og en del elementer oppover.

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.
Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 20. juli 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 64 **Bruksnr.:** 382 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Slevik platå 69, 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

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 : 16.7.2026

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

Eiendomsrapport for 64 / 382 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Slevik platå 69, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 64/382/0/0

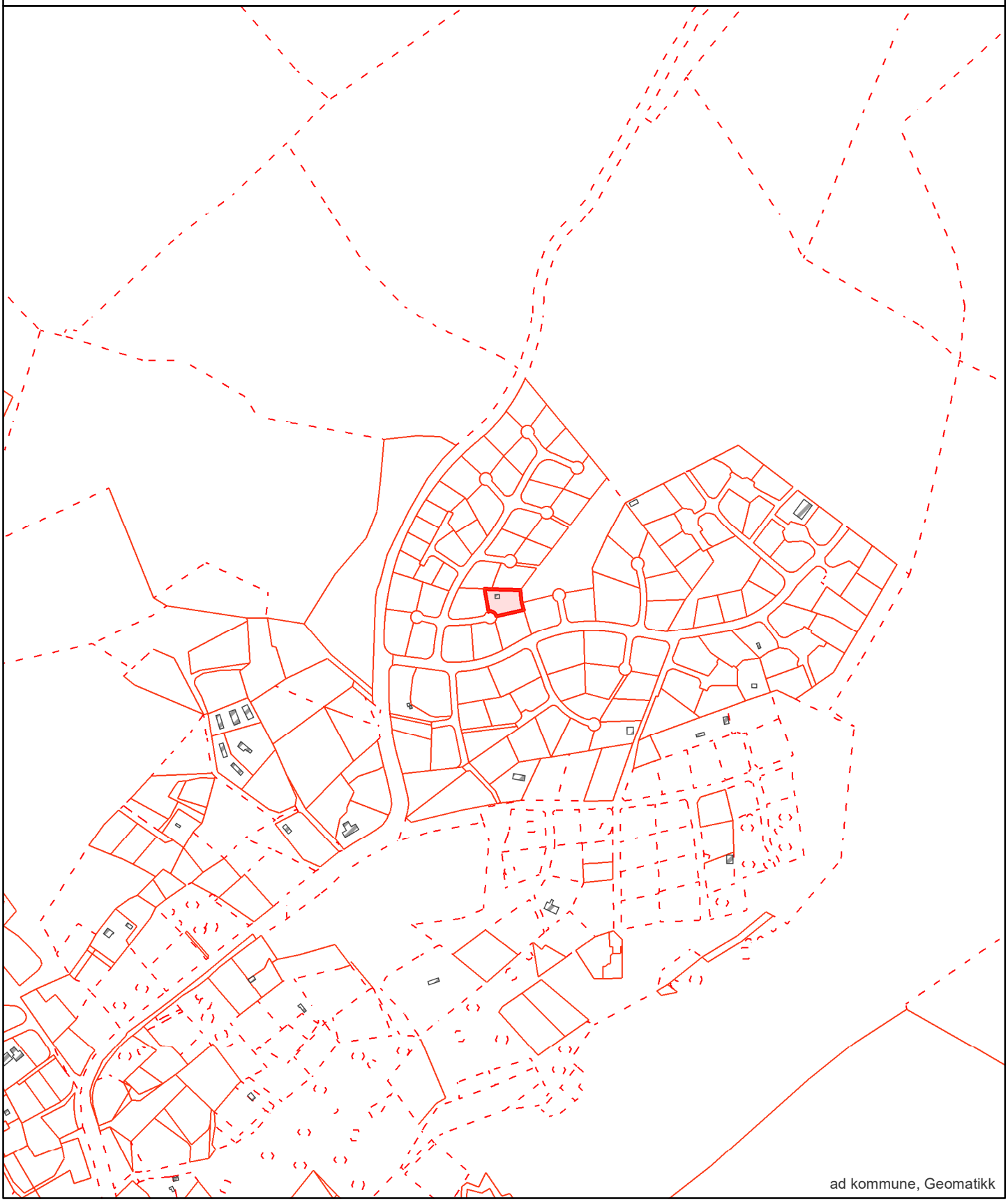
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-07-16

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: Slevik platå 69, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 64/382/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-07-16

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



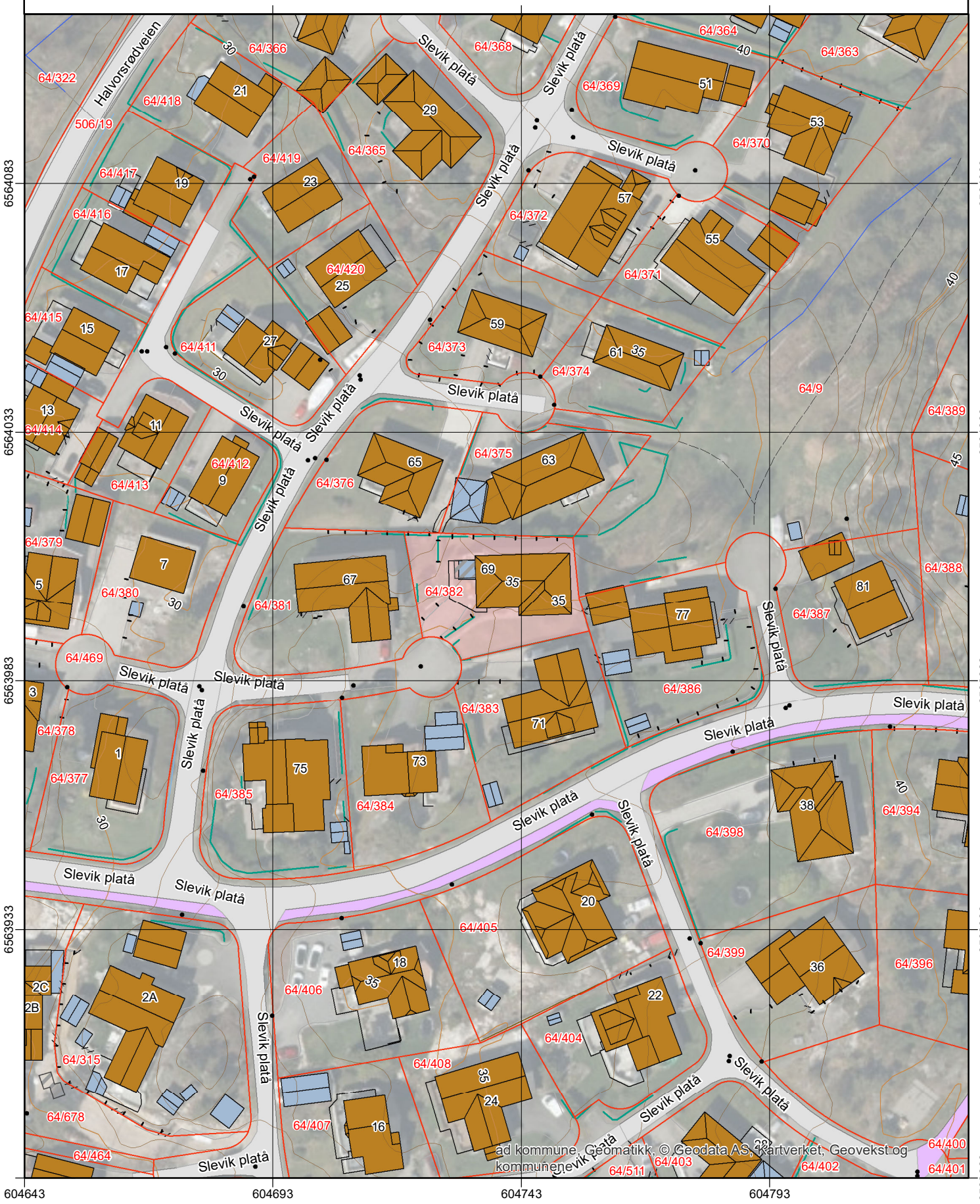
Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Slevik platå 69, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 64/382/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-16

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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Oversiktskart

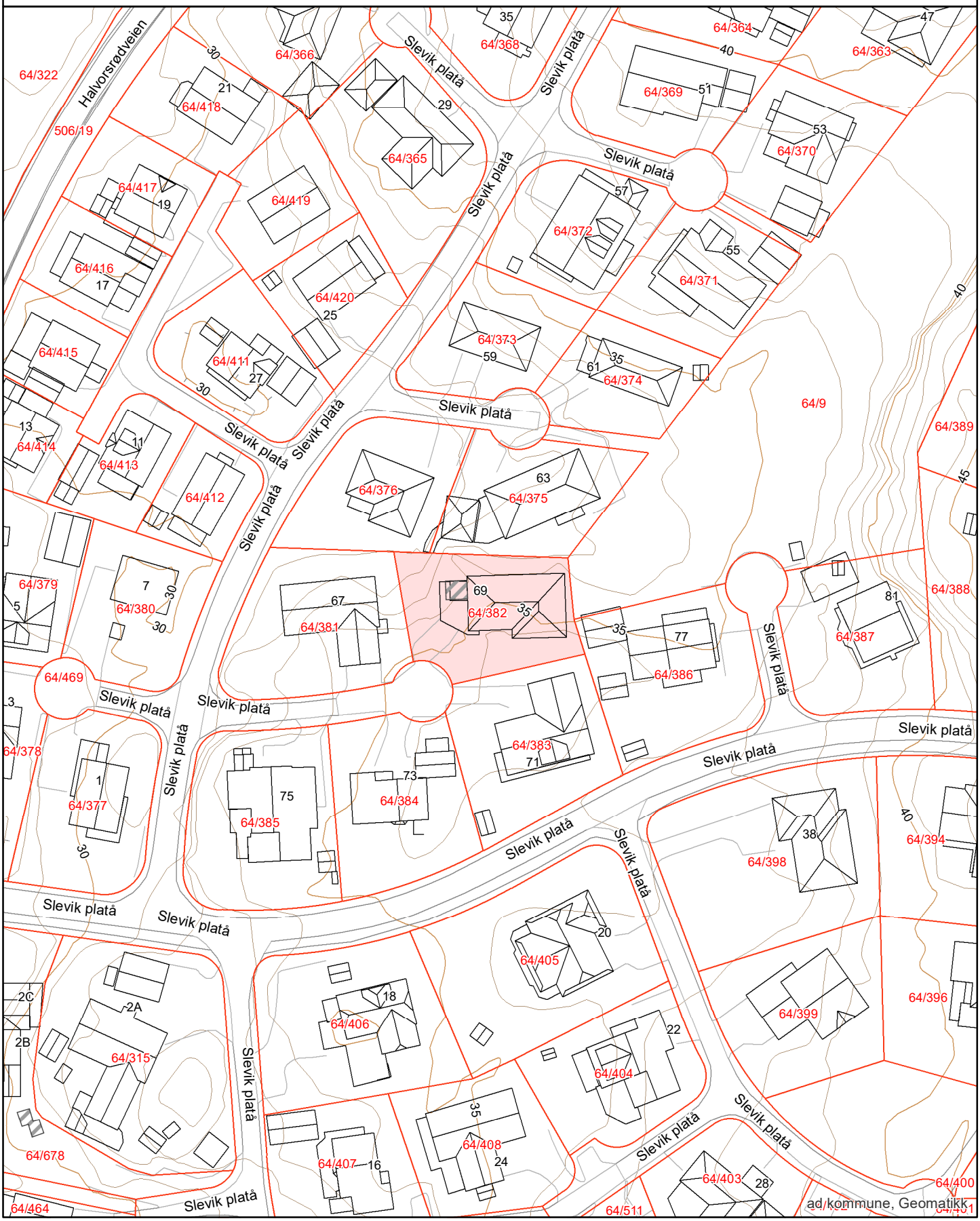
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Slevik platå 69, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 64/382/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-16

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Slevik platå 69, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 64/382/0/0

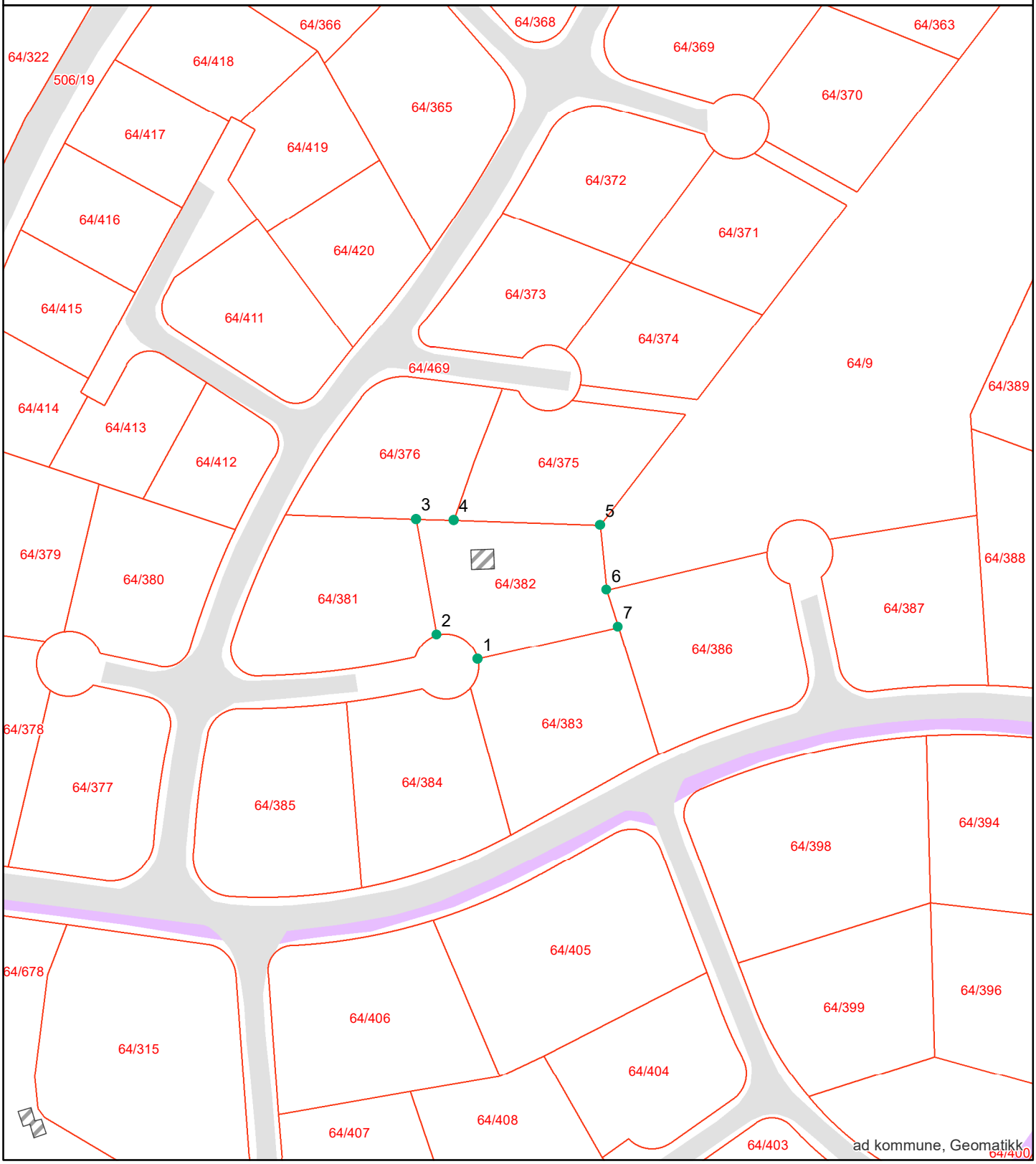
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-16

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 16.7.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563986.84061	604730.264513	Ikke spesifisert	9.88	Umerket		Terrengmålt	14	6.003
2	6563991.25148	604722.651361	Ikke spesifisert	21.76	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6564012.65559	604718.86365	Ikke spesifisert	6.99	Ukjent		Terrengmålt	14	0
4	6564012.42195	604725.838994	Fjell	27.03	Bolt		Totalstasjon	14	0
5	6564011.49612	604752.836429	Ikke spesifisert	12	Umerket		Terrengmålt	14	0
6	6563999.57208	604754.032723	Ikke spesifisert	7.17	Umerket		Terrengmålt	14	0
7	6563992.73086	604756.175309	Ikke spesifisert	26.6	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-64/382/0

Bruksnavn		Beregnet areal	737.8
Etablert dato	04.08.1981	Historisk oppgitt areal	738.0
Oppdatert dato	16.12.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

☑ Tinglyst	☐ Avklarte eiere	☐ Har festegrunn
☐ Bestående	☐ Har grunnforurensning	☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert	☐ Har kulturminner	☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
GRETE TORDIS DIETZEL	03094537869	H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ODD DIETZEL	06014440990	H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	02.03.2011	02.03.2011		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	04.08.1981			

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
☑	☐	☐	☐	☐		737.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6494838	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6494838: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	302.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	302.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	25.08.1983	28.11.1991
TB - Tatt i bruk	25.06.1984	28.11.1991

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	302.0	7	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	162.0	0.0	162.0	0.0
U01	0	140.0	0.0	140.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6494838-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	0	42.0	0.0	42.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	06.06.1985	06.06.1985
IG - Igangsettingstillatelse	15.10.1988	28.11.1991
TB - Tatt i bruk	15.12.1988	28.11.1991

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6494838-2	T - Tilbygg	FA - Ferdigattest	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	14.0	0.0	14.0	14.0	0.0	14.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	06.06.2017	18.06.2017
RA - Rammetillatelse	06.06.2017	18.06.2017
FA - Ferdigattest	05.06.2018	20.06.2018

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed

Slevik platå	69	1622 GRESSVIK

64/282 6494838

FERDIGMELDING/– BESIKTIGELSE

Denne blankett (Del A - ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

Til teknisk etat i (Kommunens navn) Onsøy

Byggeplass (Adresse)	Matr. nr.	G. nr.	B. nr.	Parsell nr.
Slevik III				

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
Odd Dietzel	Slevik III	

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner

i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av

Dato

..... , ferdigstillet og etterkontrollert og klar for

kommunens besiktigelse.

Sted Gressvik Dato 20-6-84

Autorisert rørlegger

Jan H. Bentzen

Signatur

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse foretatt

Dato

.....

De utførte installasjoner

☐ Godkjennes på følgende betingelser m.v. :

☐ Godkjennes *ikke* av følgende grunner m.v. :

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted Dato 19/6-84

G. Skinstad.

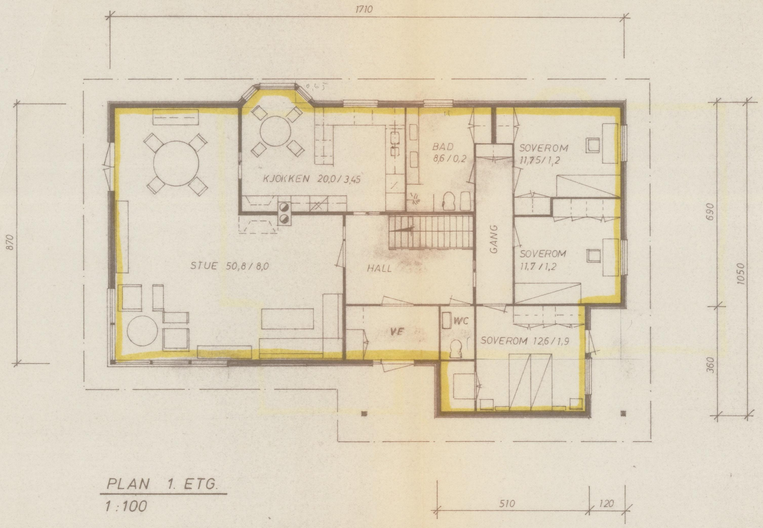
Signatur

NB! Dette skjema utfylles og sendes i 2 eksemplarer.

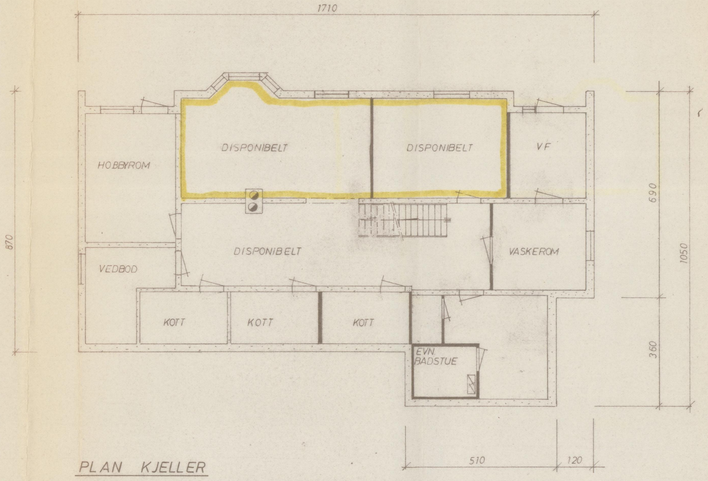
Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-blankett 54.15 (formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo.

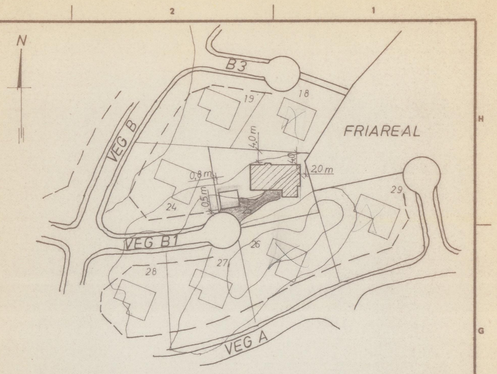
E.B.A/S - OTTA



PLAN 1. ETG.
1:100



PLAN KJELLER
1:100

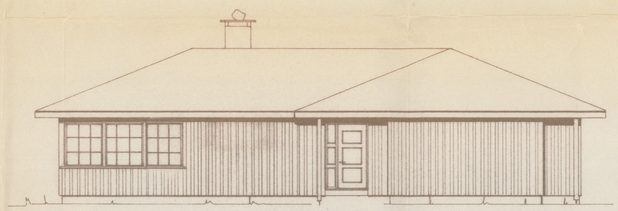


SITUASJONSPLAN
1:1000

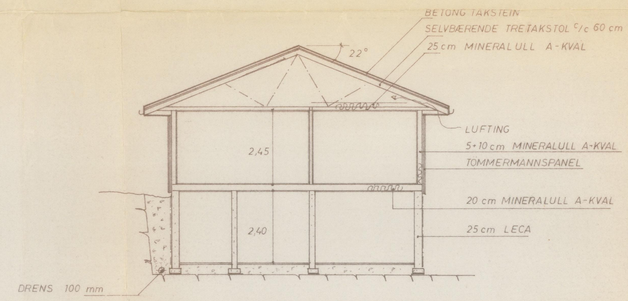
Leieareal 1. etg. 147,6
u. etg 35,6
183,2 m²



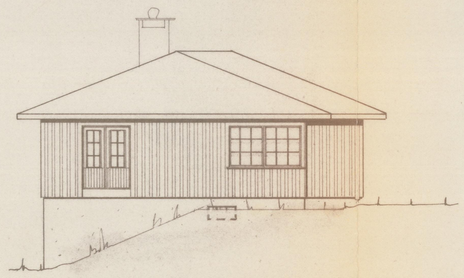
FASADE NORD
1:100



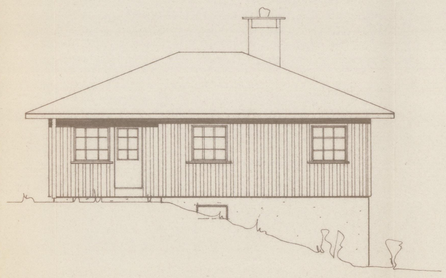
FASADE SYD
1:100



SNITT
1:100



FASADE VEST
1:100



FASADE ÖST
1:100

ENEBOLIG m / GARASJE
BYGGEANMELDELSETEGNING
PLAN, SNITT, FASADER OG SITUASJONSPLAN

Dato 1.3.83	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk 1:100 / 1:1000	
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		

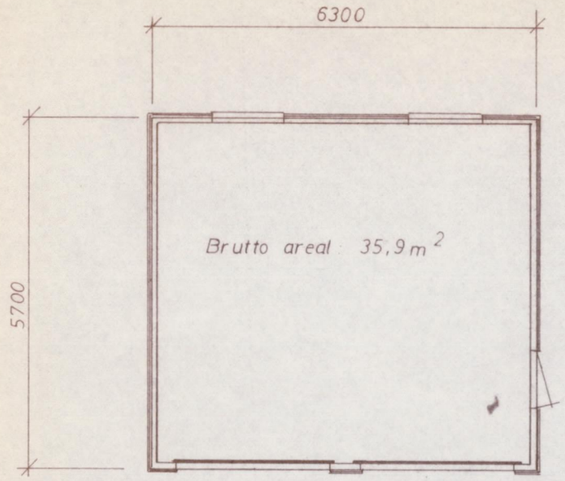
GRETE OG ODD DIETZEL
SLEVIK PLATÅ
1620 GRESSVIK

Erstatning for: | Erstattet av:

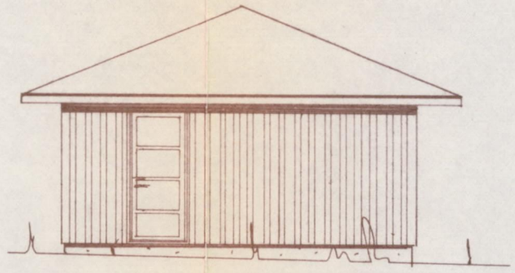
NR. 101

Henvisning: | Beregning:

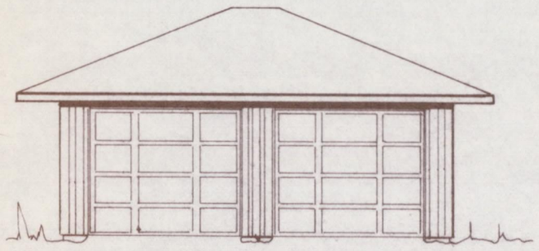
Thorolf Gregersen A.S 3.200. 6-71. H. A.



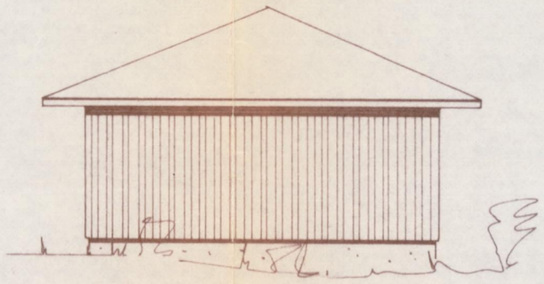
PLAN
1:100



FASADE ÖST
1:100

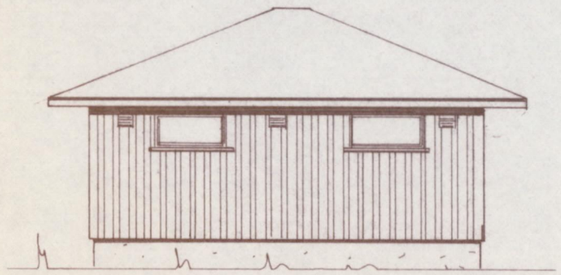


FASADE SYD
1:100

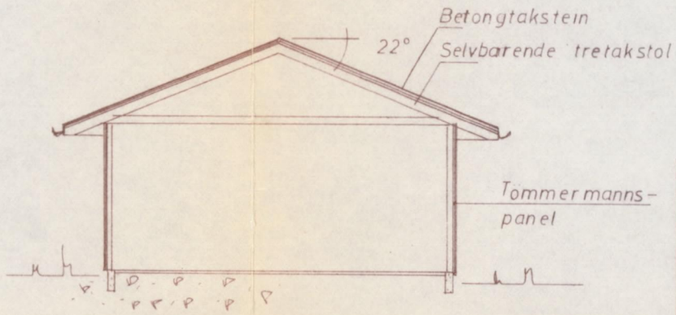


FASADE VEST
1:100

NB! SITUASJONSPLAN KFR. TEGN. NR. 101



FASADE NORD
1:100



SNITT
1:100

GARASJE BYGGEANMELDELSETEGNING PLAN, SNITT OG FASADER	Målestokk 1:100	Tegn.	1.3.83
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
GRETE OG ODD DIETZEL SLEVIK PLATÅ 1620 GRESSVIK	NR. 102		
	Erstattet av:		

A.S Tørrkopi. A 3.

~~FERDIGATTEST~~
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Midlertidig brukstillatelse

Odd Dietzel
Slevik Platå 69

1620 GRESSVIK.

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.
19. juni 1984.

Arbeidssted	Gnr. 64, bnr. 382
Arbeidets art	Nybygg.
Bygningens art	Enebolig av tre
Byggherre	Odd Dietzel
Byggemelder	==="===
Ansvarshavende	Jonny Kristiansen

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

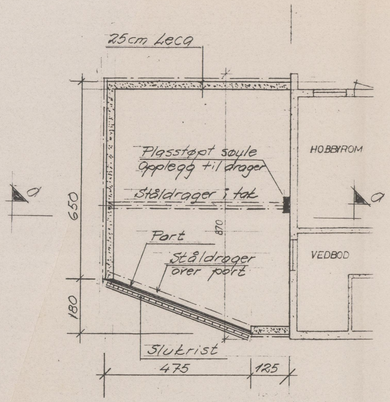
1. Dør fra stue må stenges inntil trapp eller annet arrangement er oppført.
2. Isolasjon på himling må ligge tett ned til himlingen.
3. Vaskerom i kjeller er ferdig, de øvrige rommene er uinnredet.
4. Noe planering gjenstår.

TEKNISK ETAT, den 28. juni 1984.

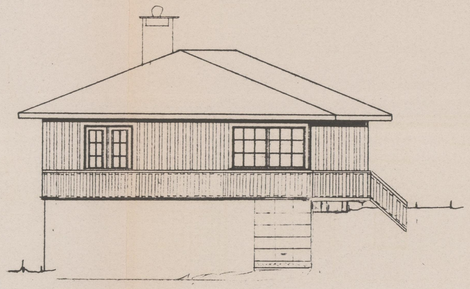
bygn.sjef
Morten Edvardsen

bygn.kontrollør
Oddvar Nilsen

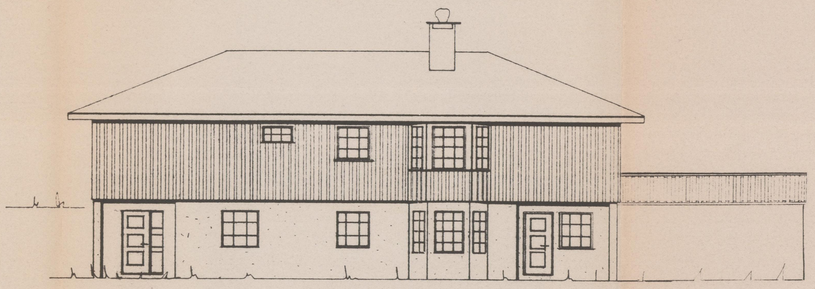
Møklegaard



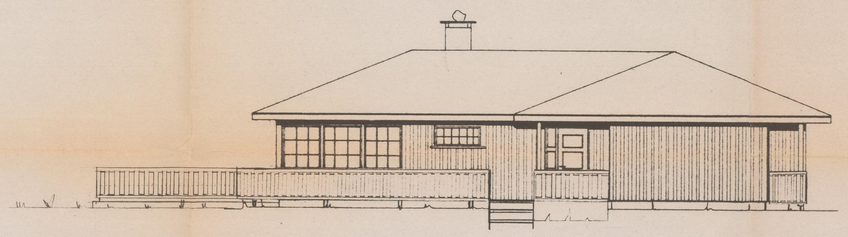
PLAN
1:100



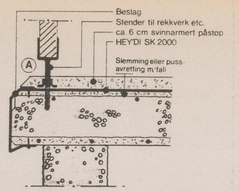
FASADE VEST
1:100

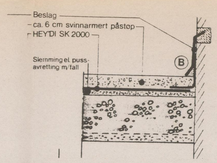


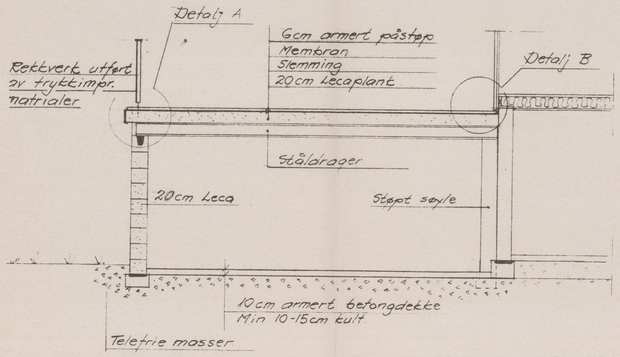
FASADE NORD
1:100



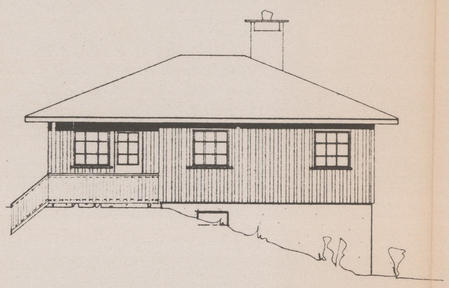
FASADE SYD
1:100



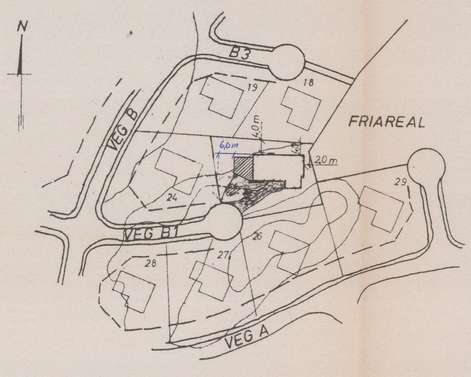




Snitt a-a
– 1:100 –



FASADE ÖST
1:100



SITUASJONSPLAN
1:1000

GARASJE
BYGGEANMELDELSETEGNING
PLAN, SNITT, FASADER OG SITUASJONSPLAN

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
19.08.85			1:100
Kontrollt	Stand.kontrollt	Godkjent	1:1000

GRETE OG ODD DIETZEL
SLEVIK PLATÅ
1620 GRESSVIK

Erstatning for: | Erstattet av:

NR. 101

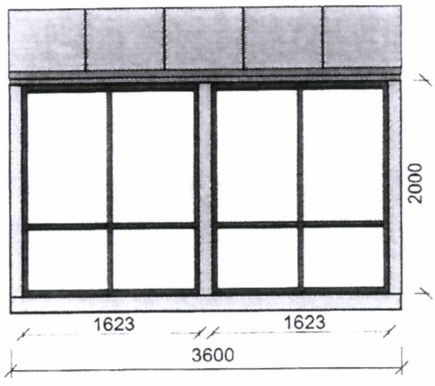
Henvisning: | Beregning:

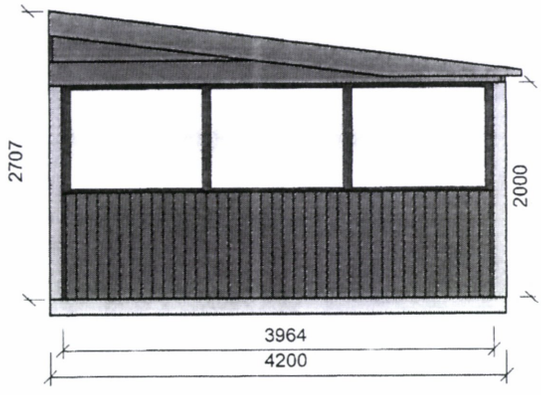
A.s Tørrkopi. 3000. A 1. E 9 gl. 2-77. Sentrum Trykkeri.

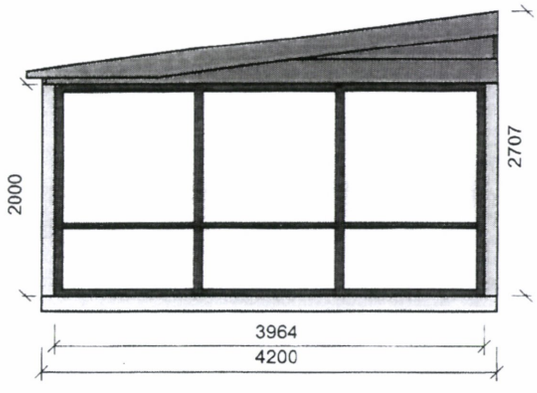
C3-4
C3-3

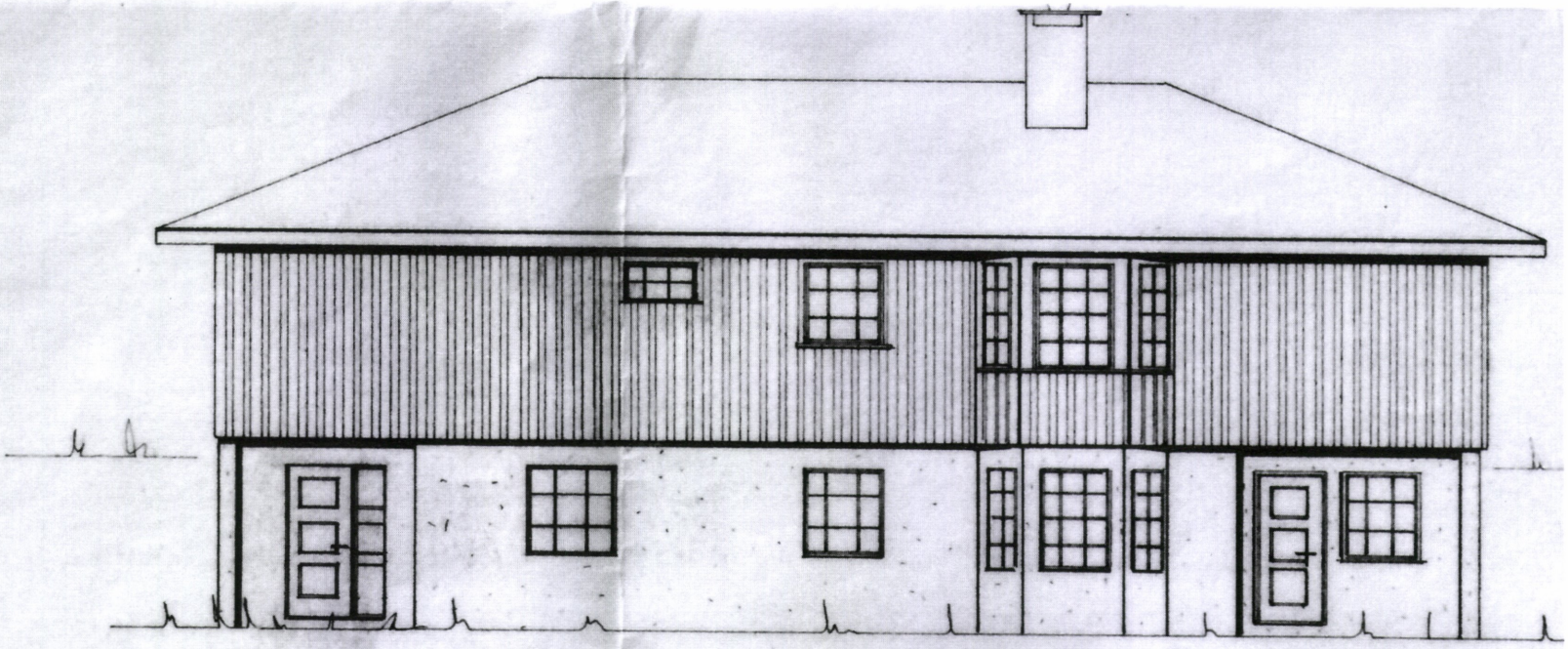
Tilbudsdato	2017-05-02	Leverings tid	Leveringstid oppgis med
Tilbudsnr	723548-B	Gyldig til	2017-06-02

BUDS SKISSE





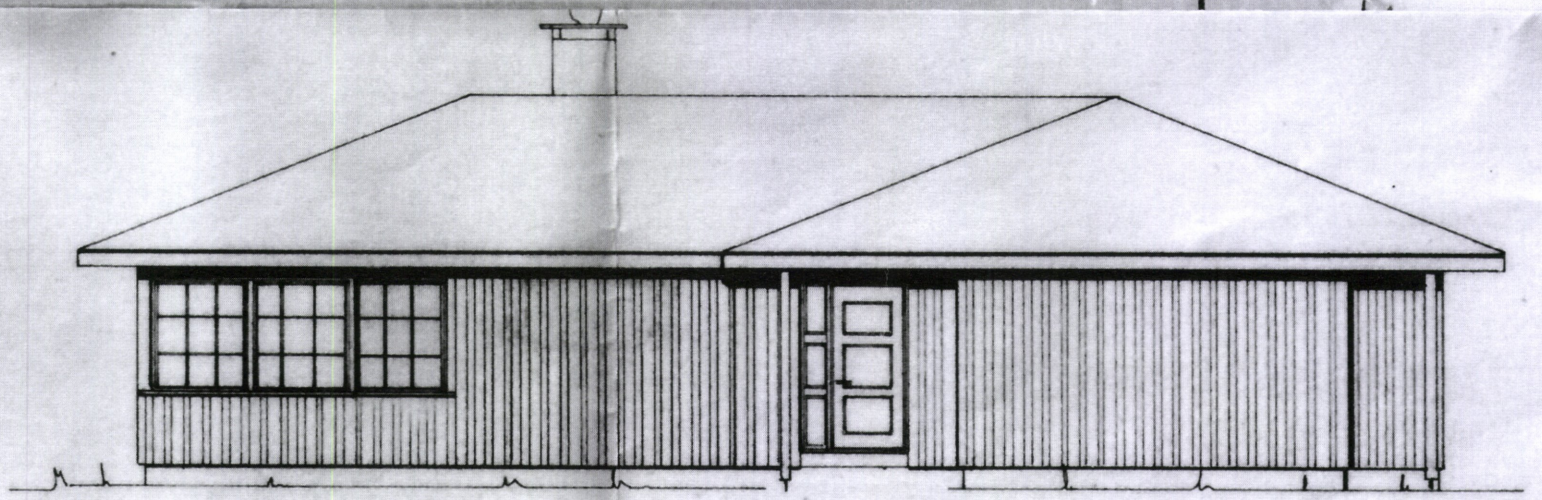




FASADE NORD GAMMEL

1:100

V-7

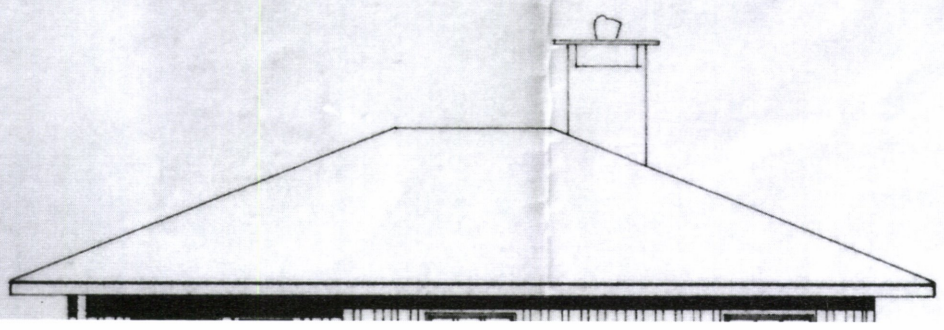


FASADE SYD GAMMEL

1:100

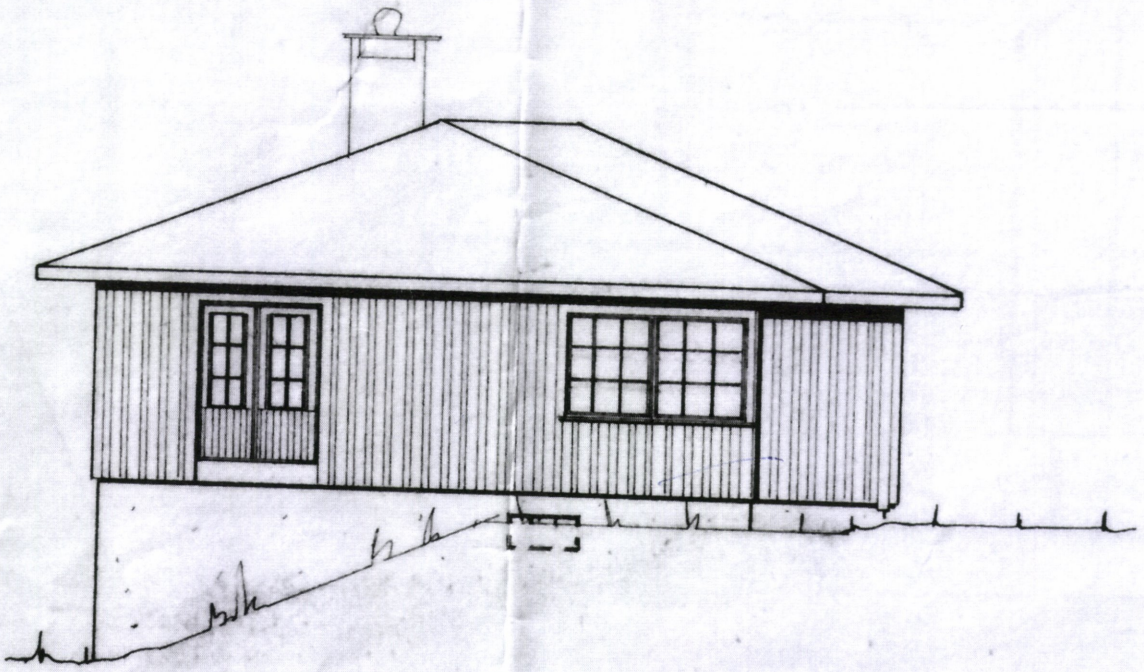
DRENS 100 mm

E2



FASADE NORD

1:100



FASADE VEST GAMMEL

1:100

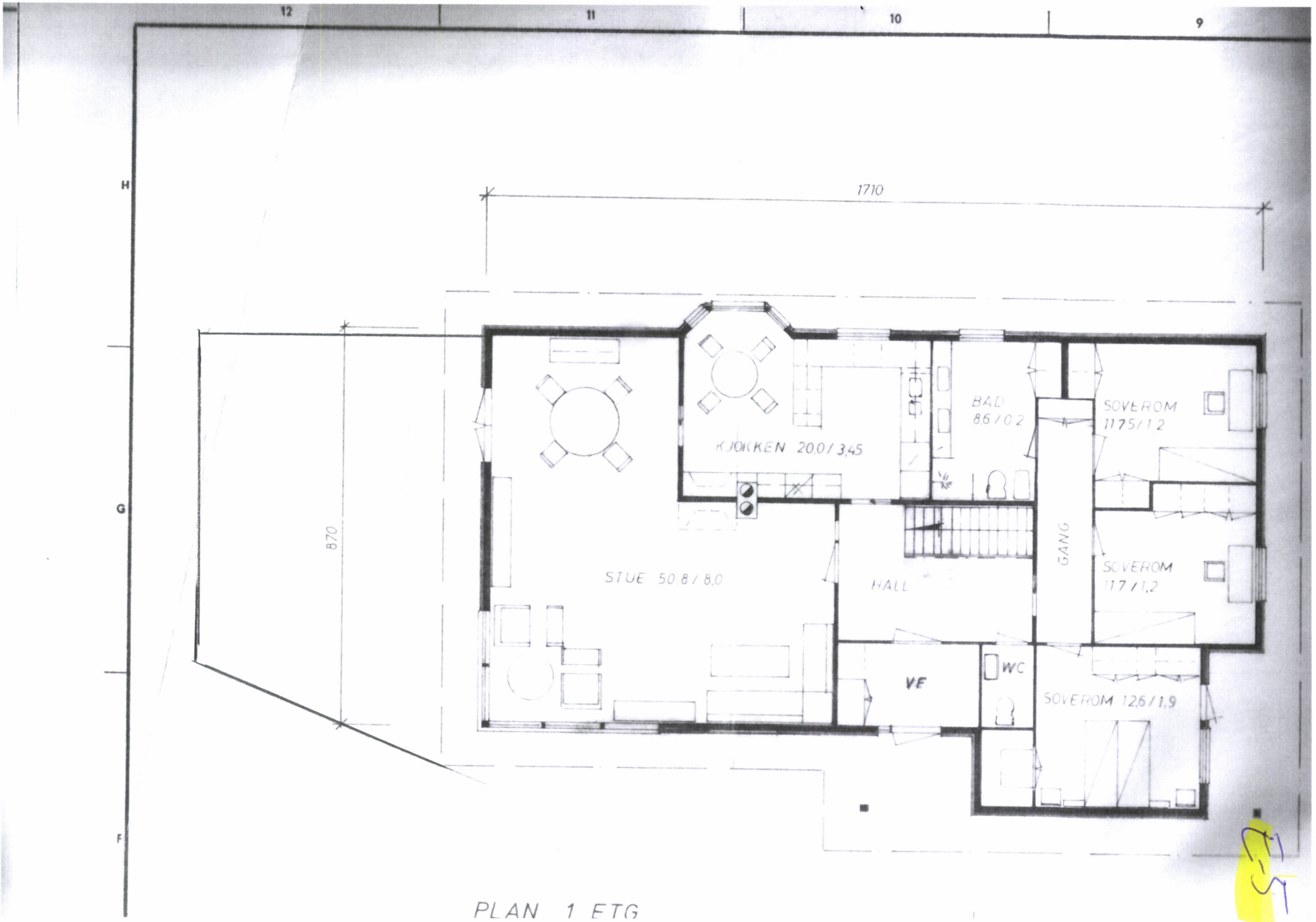
4-3

B

A

12 11 10 9

Thorolf Gregersen A.S 3300. 6-71. H. A.

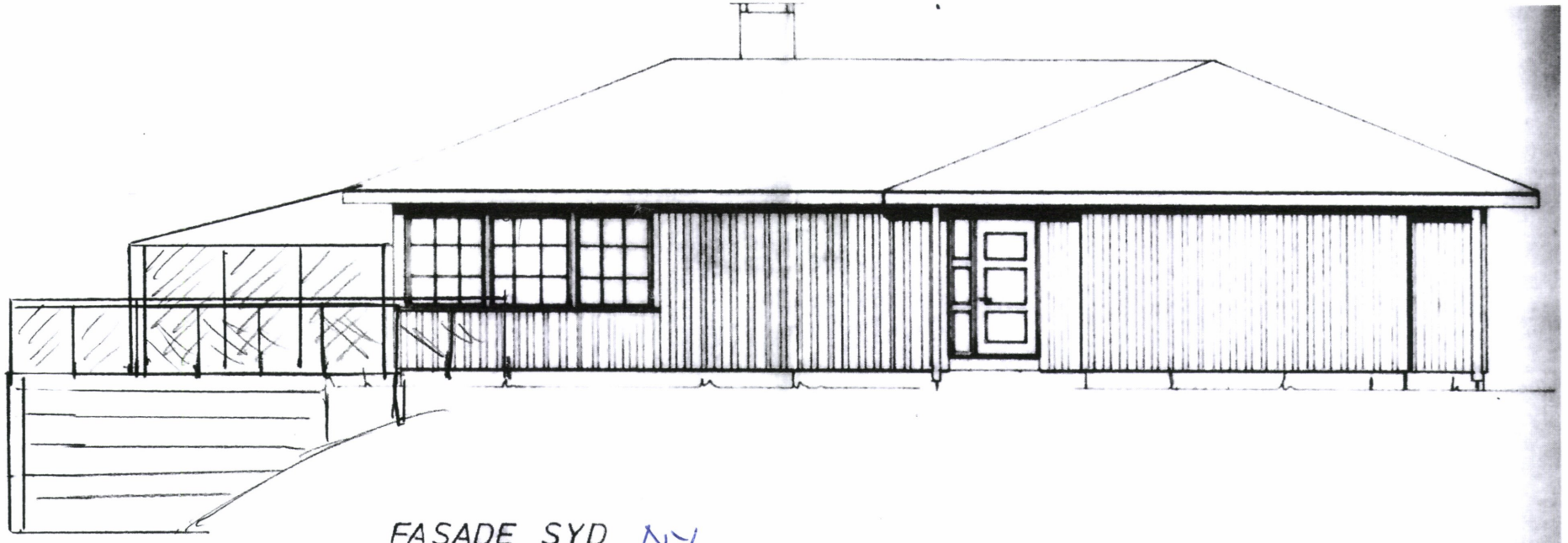

12
11
10
9
H
G
F
1710
870
KJØKKEN 20.0 / 3,45
BAD 8.6 / 0.2
SOVEROM 11.75 / 1.2
GANG
STUE 50.8 / 8,0
HALL
SOVEROM 11.7 / 1,2
VE
WC
SOVEROM 12.6 / 1.9

PLAN 1 ETG



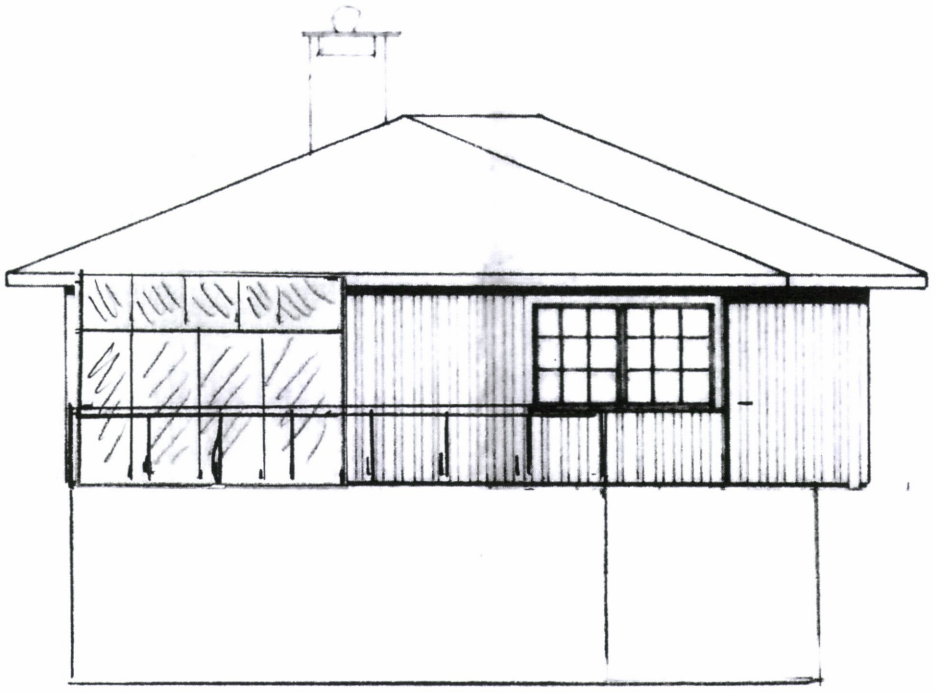
FASADE NORD NY

1.100



FASADE SYD NY

1:100

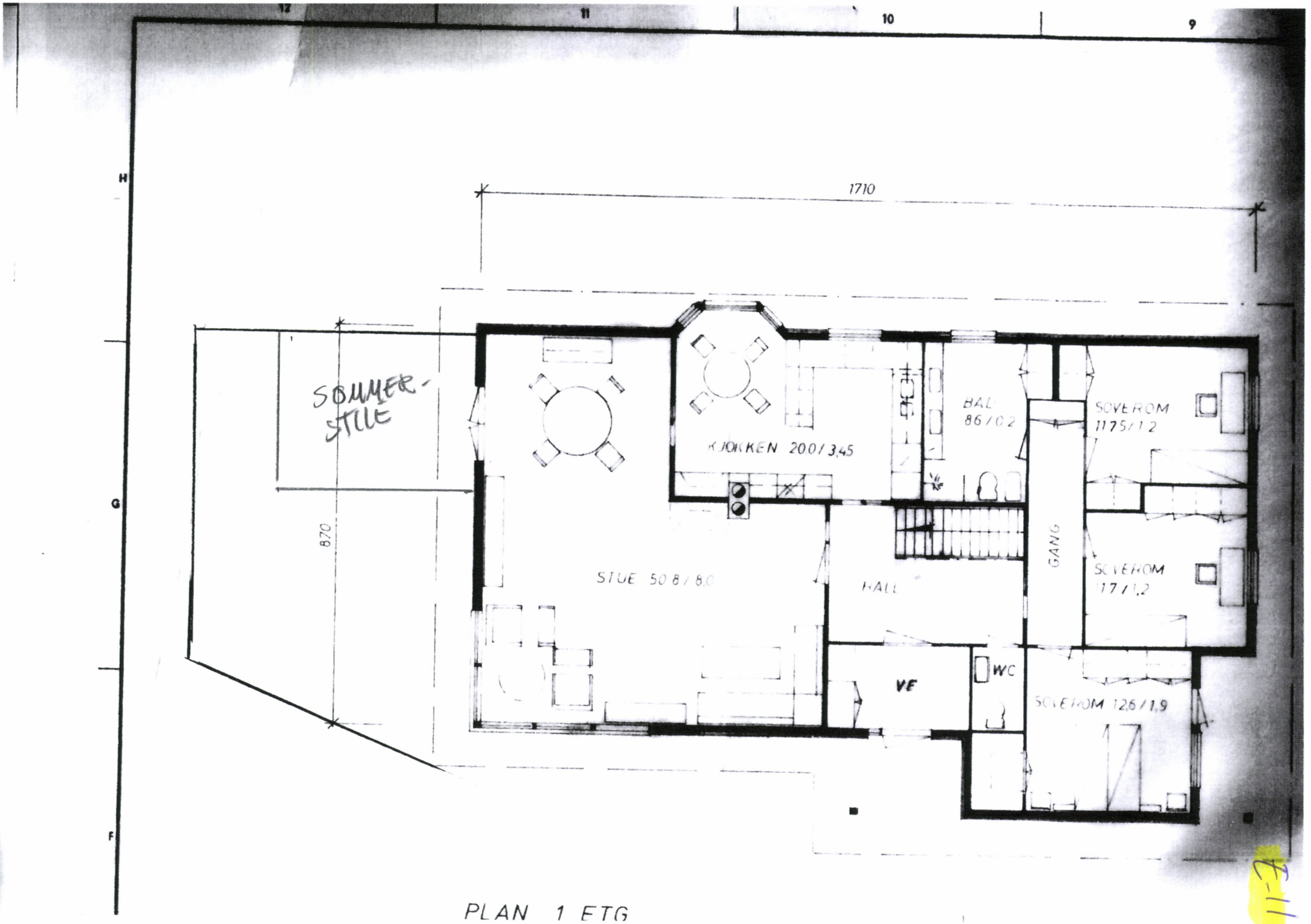


FASADE VEST NY

1:100

E-16

A.S 3300. 6-71. H. A.

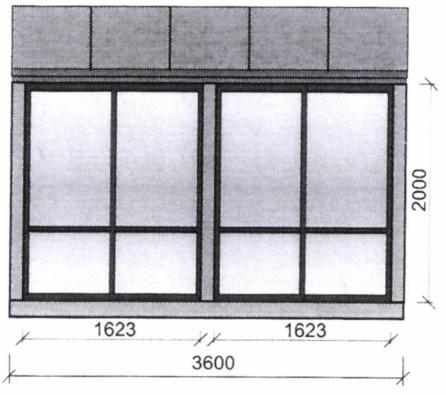

12
11
10
9
H
G
F
1710
870
SOMMER-
STUE
KJØKKEN 200/345
BAL
86/102
SOVEROM
1175/12
GANG
STUE 508/80
HALL
SOVEROM
117/12
VE
WC
SOVEROM 126/119

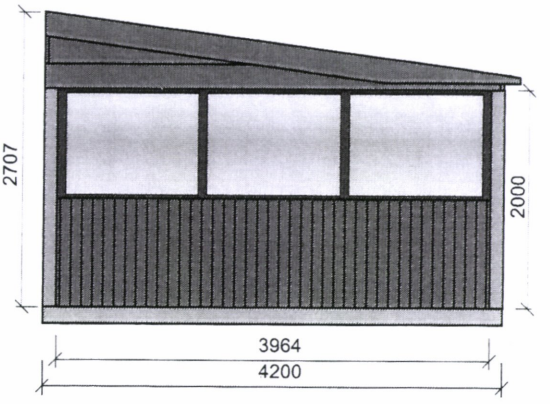
PLAN 1 ETG

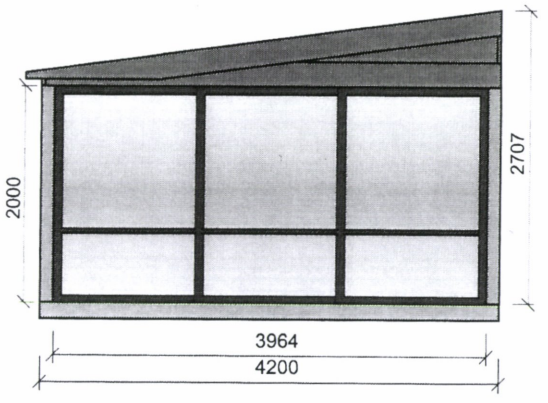
E-12
E-13

Tilbudsdato	2017-05-02	Leverings tid	Leveringstid oppgis med
Tilbudsnr	723548-B	Gyldig til	2017-06-02

TILBUDS SKISSE







enova

Energiattest



Adresse **Slevik platå 69, 1622 GRESSVIK**	
Dato for energimerking **17.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333820**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6494838**
Gårdsnummer **64**	Bruksnummer **382**
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 **1984**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **322,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **322,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **197,48 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **194,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **67 090 kWh**



Slevik platå 69, 1622 GRESSVIK

Detaljering

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

Slevik platå 69, 1622 GRESSVIK

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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

Slevik platå 69 - Nabolaget Slevik - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Slevik skole Linje 115	4 min 0.4 km
Ålekilen fergeleie Linje 805	10 min 7.4 km
Gressvik fergeleie Linje 805	11 min 8.3 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	15 min 13.7 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	17 min 14.5 km

Skoler

Slevik skole (1-7 kl.) 156 elever, 10 klasser	5 min 0.5 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	11 min 8.3 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	15 min 12.9 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	16 min 13.5 km

«Alle er kjempehyggelige mot alle sammen! Alle hjelper til hvis det trengs! Elsker dette stedet!!»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

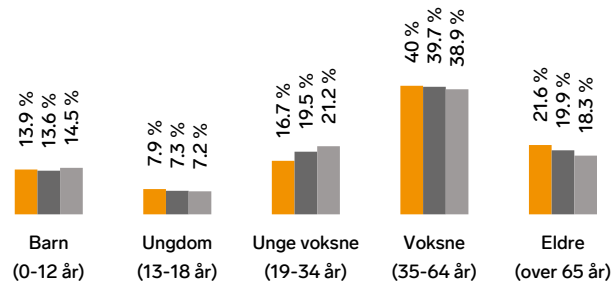
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Slevik	1 186	477
Fredrikstad kommune	83 891	38 212
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Slevik barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min 0.5 km
Preg barnehager Rødsdalen (1-5 år) 32 barn	7 min 6 km

Dagligvare

Joker Vikane Gressvik Søndagsåpent	8 min 5.1 km
Kiwi Vestkilen PostNord	9 min 6.7 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

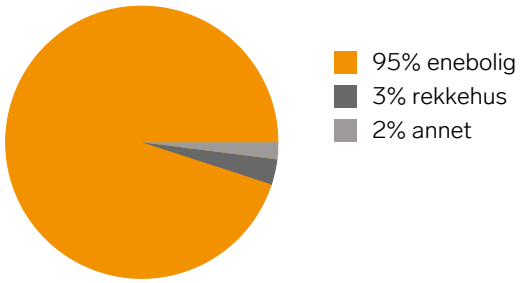
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 93/100

Sport

Slevik skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.4 km	
Slevikbanen - utendørs innebandyba... Ballspill	8 min 0.8 km	
Pluss Onsøy Squash & Treningssenter	11 min	
Trimeriet Fredrikstad	12 min	

Boligmasse



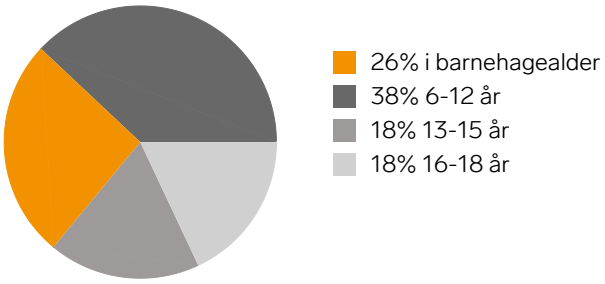
«Stille. rolig og trygt, med nærhet til sjøen og turområder»

Sitat fra en lokalkjent

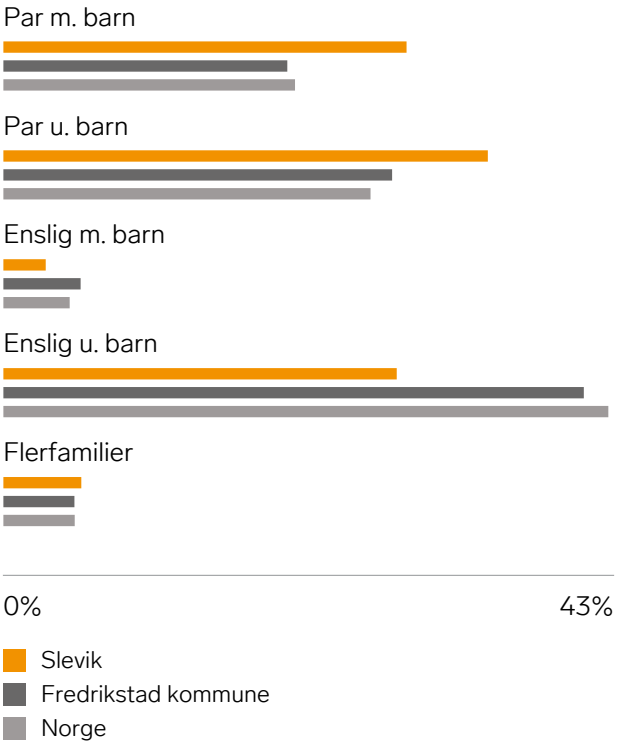
Varer/Tjenester

Torvbyen	16 min
Apotek 1 Gressvik	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



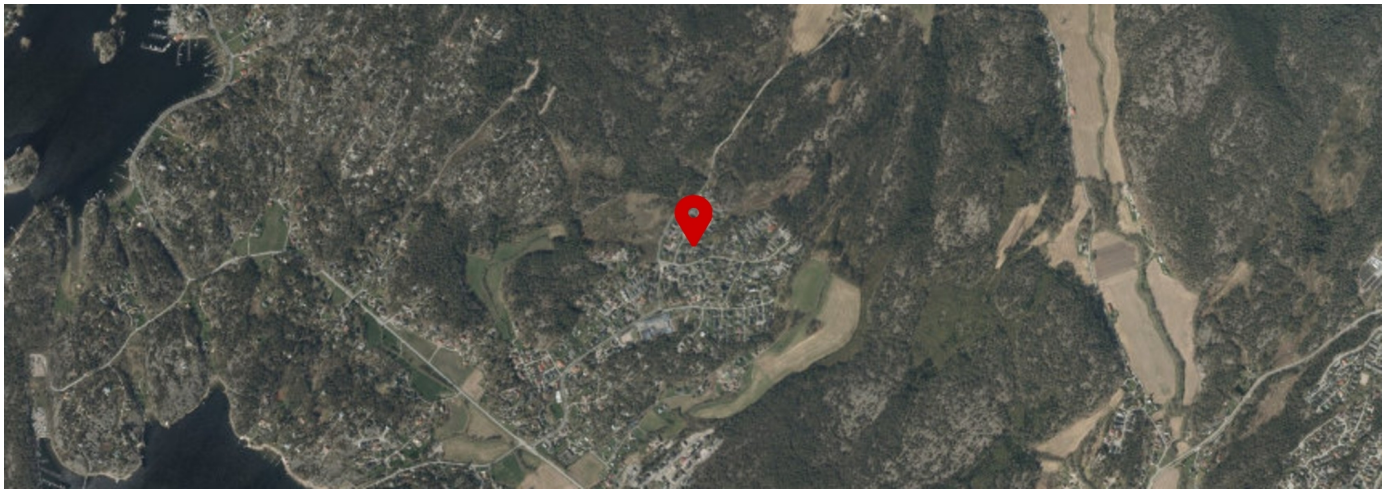
Familiesammensetning

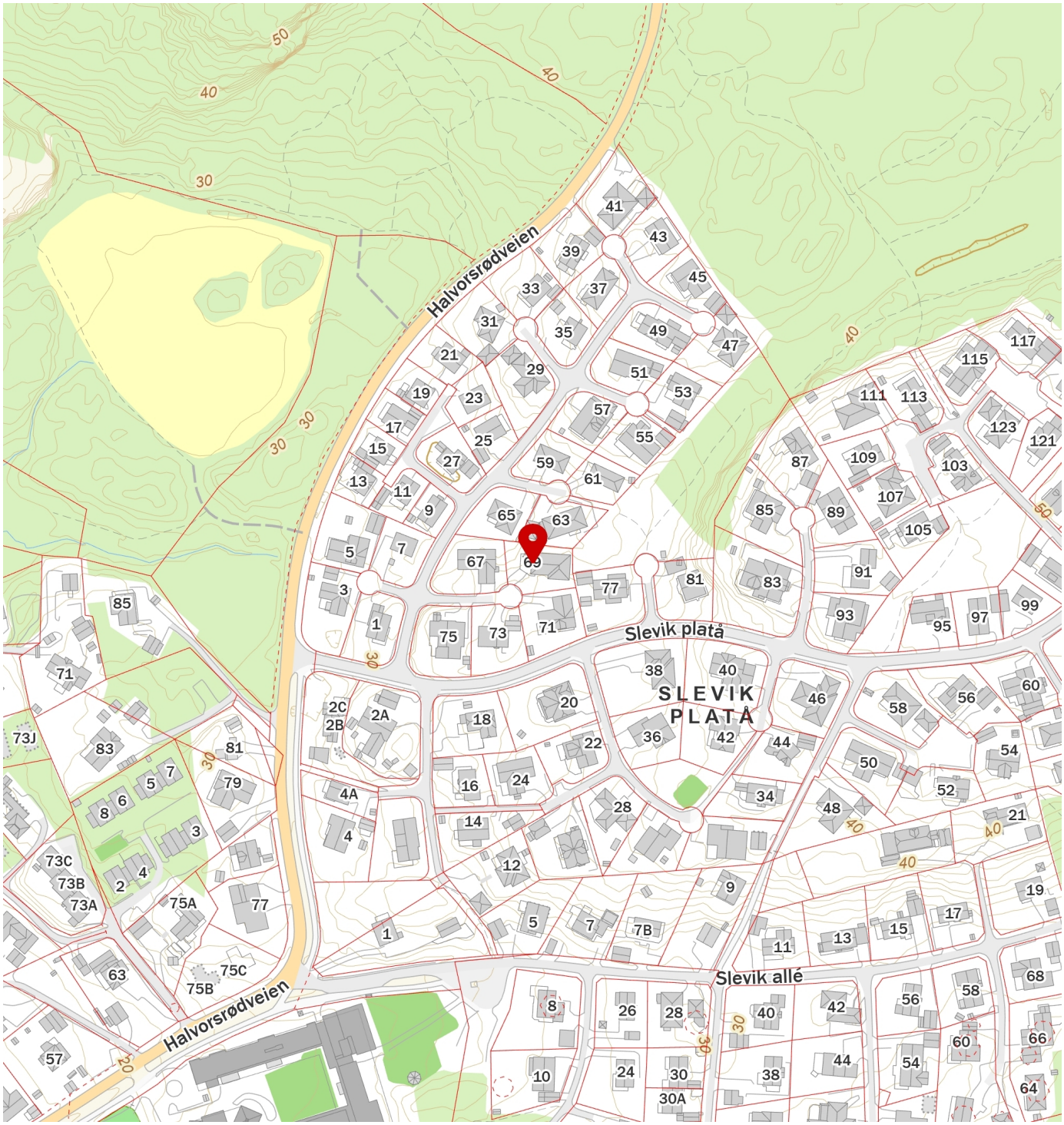


Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





FINN

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