



# STAVLUND



Vedlegg til Salgsoppgave

## **Tyttebærtangen 51**

Vår ref.: 192240257

FREDRIKSTAD 20.03.2026

1. Tilstandsrapport fra Magnus Langvik, tirsdag 20 mars 2026
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår  
Utskrift av grunnboken
  - a. Bestemmelse adkomstrett om båt/bryggeplass dnr. 302511
3. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
  - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
  - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
  - c. Oversikt kommunale pålegg VA
  - d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
  - e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiertvesen
  - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
  - g. Matrikkelrapport
  - h. Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
4. Eiers Energiattest hentet på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)
5. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
6. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
7. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
8. Budskjema

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

Med vennlig hilsen

Henning Hesselberg>  
Eiendomsmeidler MNEF

# Tilstandsrapport

## Hytte

Tyttebærtangen 51  
1676 KRÅKERØY  
Gnr./Bnr.: 431/7  
Fredrikstad kommune

Rapportdato: 20.03.2026  
Befaringsdato: 17.03.2026  
Referansenummer: 15068166

## Areal

Fritidsbolig  
Bruksareal: 137 m<sup>2</sup> (BRA-i: 129 m<sup>2</sup>)  
Anneks  
Bruksareal: 13 m<sup>2</sup> (BRA-i: 0 m<sup>2</sup>)  
Frittstående bod  
Bruksareal: 4 m<sup>2</sup> (BRA-i: 0 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 154 m<sup>2</sup> (BRA-i: 129 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)



E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

### Utførende bygningsakkyndig:



Magnus Langvik



48276107

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

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



## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



## TG IU Ikke undersøkt

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



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	17.03.2026
Referansenummer	15068166
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-24-0257
Hjemmelshaver/selger	JOHN GUNNAR HANSEN/TOVE KRISTIN HANSEN
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Tove Kristin Hansen
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	20.03.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Tyttebærtangen 51
Postnummer/sted	1676 KRÅKERØY
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	431/7
Tomt	Eiet tomt: 1972 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	1964	1991	
Anneks	Ca. 1990.		
Frittstående bod	Ca. 2003		

### Tomtebeskrivelse

Fritidsbolig beliggende på Kråkerøy i Fredrikstad kommune. Tomt delvis opparbeidet med gressplen, steinheller og diverse beplantning.

### Byggemåte

Hytte over to etasjer. Etasjeskiller av trekonstruksjon. Yttervegger av trekonstruksjon utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Hytten har profilert entrédør med sidefelt. Skyvedør med to-lags glass fra 1990. Balkongdør med to-lags glass fra ukjent nyere dato. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom 1976 og 2001.

### Oppvarming


Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av elektrisitet og vedfyring.

### Boligen inneholder

Første etasje består av entré, bad, kjøkken, stue, to soverom og bod/teknisk rom. Utgang fra stue til sydvestvendt veranda og terrasse. Andre etasje består stue og to soverom. Utgang fra stue til sydvestvendt balkong.

I tillegg har eiendommen en frittstående bod, et frittstående anneks og en frittliggende terrasse.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Fallforhold rundt sluk	10	
		Lekkasjesikkerhet	10	
		Avløp (inkl. sluk)	10	
		Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	10	
		Ventilasjon	10	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	Kr over 300 000
Kjøkken		Ventilator	11	
		Innredning	11	
Loft - innredet - 2. etg.		Konstruksjonsoppbygging	12	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Helhetsvurdering	13	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	13	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	13	
		Lufting av ytterkledning	13	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	14	
		Ytterdører og omramming	14	
Yttertak		Helhetsvurdering	14	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	15	
		Konstruksjon og fundamenter	15	
Terrasse / platting		Helhetsvurdering	15	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	15	
Andre byggverk - Bod.		Helhetsvurdering	16	
Andre byggverk - Anneks.		Helhetsvurdering	16	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

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

### Skjønnsvurderinger

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



# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Fritidsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etg.	59			59	7
	Stue og to soverom.				Balkong.
1. etg.	70	8		78	33
	Entré, bad, kjøkken, stue, og to soverom.	Bod/teknisk rom.			Veranda (15 m2) og terrasse (18 m2).
SUM	129	8		137	40
<b>Total bruksareal: 137 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Anneks	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.		13		13	
		Anneks.			
SUM		13		13	
<b>Total bruksareal: 13 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående bod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.		4		4	
		Bod.			
SUM		4		4	
<b>Total bruksareal: 4 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til arealmålingen

Opprinnelig befaring ble utført 15.04.2025.

Befaring for oppdatering av rapport ble utført 17.03.2026.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i hytten.

Det er målt mellom 1,60 og 2,32 meter takhøyde i første etasje.

Det er målt mellom 0,63 og 2,66 meter takhøyde i andre etasje.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 74 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 59 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 15 m2.

Første etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 79 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 78 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet

med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m<sup>2</sup>.

Frittliggende platting på tomten er oppmålt til ca. 23 m<sup>2</sup>.

Annekset har en hems oppmålt til ca. 10 m<sup>2</sup>. Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 18.03.2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt tilstandsrapport elektro, datert 31.03.2023.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

# Rapport

## Våtrom

Bad fra 1990-tallet. Vannrørene ble skiftet i 2021. Dette i følge opplysninger fra eier.

Flislagt gulv med varme.

Veggflater belagt med trepanel og fliser.

Himling belagt med trepanel.

Innfelte downlights.

Servantinnredning med slette fronter.

Servant med ett-greps armatur.

Stikkontakt og speilskap med belysning over servant.

Dusjhjørne med skyvedør av glass.

Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.

Gulvstående toalett.

Opplegg for vaskemaskin.

Vannrør av typen kobberrør og forkrommede rør.

Avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr og innredning
 TG 2	<p>Fallforhold rundt sluk      Gulvet i dusjsonen er tilnærmet flatt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.</p> <p>Lekkasjesikkerhet      Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 18 mm. Nivåforskjellen isolert sett er vurdert som tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring.</p> <p>Avløp (inkl. sluk)      Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.</p> <p>Plassering av sluk og avrenningsmuligheter      Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/reduert mulighet til å nå sluket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.</p> <p>Ventilasjon      Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenseringstiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig. Tilluftsspalte mellom badet og øvrig del av boligen er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.</p>
 TG 3	<p>Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger      Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Det er registrert sprekker/riss i gulvfliser utenfor dusjsonen. Konsekvens er risiko for utettheter i underliggende tettesjikt. Det er registrert utettheter i tettesjiktet ved rørgjennomføring i gulv av avløpsrør til vaskemaskin. Konsekvens er risiko for fukt i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje. Det er ikke etablert tettesjikt i våtsone bak servantinnredning. Konsekvens er risiko for fukt i konstruksjonen.</p> <p>Fornyng av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Våtrommet kan fortsatt benyttes, men det er vurdert at dette medfører en risiko. Risiko ved videre bruk må derfor vurderes opp mot kostnaden av renovering.</p> <p>Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for total fornyng av våtrommet: Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000</p>
 TGIU	<p>Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført      På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.</p>

## Kjøkken

---



Gulvflate belagt med tregulv.  
Veggflater belagt med trepanel og fliser.  
Himling belagt med trepanel.  
Innfelte downlights.  
Innredning med profilerte fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.  
Ett-greps armatur.  
Oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.  
Komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr.  
Vannrør av typen plastrør.  
Vannrørene er fra 2021 i følge opplysninger fra eier.  
Avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon	
 TG 2	Ventilator	Ventilatoren har nådd en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Ventilatoren fungerte forøvrig som forventet på befaringstidspunktet. Foreslått tiltak er reparasjon/utskiftning ved behov.
	Innredning	Innredningen har generell slitasje. Det er ikke registrert skader av betydning. Konsekvens/foreslått tiltak er at fornying/reparasjoner kan utføres ved behov. Det er registrert spor etter mus i innredningen. Forholdet er vurdert i eget avsnitt "skadedyr".

## Tekniske anlegg

---



Vannrør av typen plastrør, kobberrør og forkrommede rør.  
Avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 113 liter fra 2020, hovedstoppekran, trykkmåler, kvernpumpe og styringsenhet til pumpen plassert i bod/teknisk rom.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder	
 TGIU	Annet	Avløpspumpen er ikke vurdert.

## Andre rom - 1. etg.

---



Gulvflater belagt med tregulv.  
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.  
Profilerte innerdører.  
Foldedør i rom benyttet som soverom.  
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i kjøkken.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	
 TG 1	Overflate gulv	Gulvflater bærer generelt preg av slitasje. Forholdet er vurdert til å ikke ha noen betydelig konsekvens utover redusert estetisk kvalitet.

## Loft - innredet - 2. etg.

---


Gulvflater belagt med tregulv.  
Veggflater belagt med tapeter og trepanel.  
Himlingsflater belagt med trepanel.  
Slette innerdører.  
Ventilasjon basert på tilluftsventiler i vindu/vegg.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon - Statikk og bærekonstruksjon
-  TG 2 Konstruksjonsoppbygging Det er ikke tilgang til inspeksjon av loftsrom over flat himling. Det er kun delvis tilgang til inspeksjon av kneloft. Konsekvens er at eventuelle skjulte avvik ikke ble avdekket. Foreslått tiltak er etablering av tilkomst for inspeksjon.
- Det er registrert spor etter mus i kneloft i soverom 1. Forholdet er vurdert under avsnitt "Skadedyr"
- Diffusjonssperre (plastfolie) i himling i kneloft i soverom 1 er ikke tilstrekkelig klemt/festet. Konsekvens kan være kondensproblematikk og skader på konstruksjonen som følge av dette. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

---



Elementpipe fra tilbyggingsår.  
Kombinert ved og oljeovn i stue i første etasje. Oljebrenneren er ikke i bruk.  
Peis plassert i stue i andre etasje.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

## Innvendige trapper

---



Innvendig trapp i trekonstruksjon.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Tilstand
-  HMS Rekkverk og håndløper Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.  
Det registreres følgende:  
Trappen har delvis kun håndløper på én side.  
Basert på dette oppfylder ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)


---

Etasjeskiller i trekonstruksjon.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
1. Etasje - 2. Etasje
-  TG 1 1. Etasje Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.  
I stue og soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm.
2. Etasje Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.  
I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm.


## Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Delvis åpent kryperom.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere krypkjelleren (og tilhørende/omliggende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Vann dreneres naturlig under hytten. Fuktig miljø gir økt risiko for skader.</p> <p>Undersiden av bjelkelaget er delvis tettet med ubehandlede sponplater. Disse er i utgangspunktet ikke egnet som vindtetting eller til utvendig bruk. Konsekvens er risiko for svelling og redusert beskyttelse av konstruksjonen.</p> <p>Deler av kryperommet er ikke inspisert grunnet begrenset fremkommelighet. Bjelkelaget er av eldre dato og det kan ikke sees å være etablert vindsperre på undersiden. Skjulte skader som følge av alder og oppbygning kan ikke utelukkes.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.</p>




## Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert:

 TG 2	Gnagere	<p>Det er observert spor etter mus i kjøkken og i kneloft.</p> <p>Nøyaktig hvor eller hvordan gnagere kommer seg inn i bygningen, har ikke latt seg påvise.</p> <p>Gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntreksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.</p>
---	---------	---


## Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Gnagersikring	
 TG 1	Gnagersikring	<p>Gnagersikring i underkant av kledningen er kontrollert på tilfeldige steder. Det er ikke registrert åpenbare avvik.</p>
 TG 2	Overflatebehandling	<p>Utvendig innramming til vinduer bærer stedvis preg av slitasje.</p> <p>Det er registrert råteskader i utvendig innramming til vinduer mot øst i andre etasje. Konsekvens er redusert beskyttelse av materialene og risiko for videre nedbrytning. Foreslått tiltak er lokale utbedringer.</p>
	Lufting av ytterkledning	<p>Det ser ut til at det er etablert luftesjikt mellom kledning og bakenforliggende vindtetting. Det kan ikke verifiseres at det er tilstrekkelige spalter for lufting og drenering i underkant av kledningen.</p> <p>Konsekvens er risiko at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.</p>


## Vinduer og ytterdører

Profilert entrédør med sidefelt. Skyvedør med to-lags glass fra 1990. Balkongdør med to-lags glass fra ukjent nyere dato. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom 1976 og 2001.

 TG 2	Vinduer og omramming	Vinduer bærer generelt preg av slitasje og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Enkelte vinduer har høy utvendig slitasje. Konsekvens er redusert beskyttelse av materialene og risiko for fuktrelaterte skader. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Ytterdører og omramming	Skyvedøren er av eldre dato og bærer preg av slitasje. Konsekvens er at døren har nådd en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Ved funksjonstesting av døren på befaring for oppdatering av rapport, gikk døren noe trått ved åpning/lukking. Dette kan endre seg med årstider, vær- og temperaturforhold.  Balkongdør i andre etasje har utvendig overflateslitasje. Boddør har høy utvendig slitasje og mindre råteskader. Konsekvens er redusert beskyttelse og risiko for videre nedbrytning av materialene.  Foreslått tiltak er lokale utbedringer, vedlikehold og utskiftninger ved behov.



## Yttertak

Yttertak i saltaksform, utvendig teknet med takstein. Taktekingen er fra tilbyggingsår.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taket er inspisert ved å fysisk være på deler av taket ved opprinnelig befaring. Ved befaring for oppdatering av rapport ble taket ikke inspisert ved å fysisk være på taket grunnet glatt takteking. En fullstendig inspeksjon av takflaten krever stillas eller lignende sikkerhetstiltak.  Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:  Taktekingen (med tilhørende beslag) viser tegn til slitasje og elde. Taktekingen har noe mosevekst. Mosevekst kan påvirke levetiden negativt. Tekkingen og undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Undertaket er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.  Vindskier mot syd bærer preg av slitasje. Konsekvens er redusert beskyttelse av materialene og risiko for fuktrelaterte skader over tid.  Snøfangerutstyr er ikke etablert. På grunn av oppføringstidspunktet vurderes det at kravet for snøfangerutstyr trolig ikke var gjeldende, men TG2 er valgt siden forholdet kan påvirke sikkerheten. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS 3600. Konsekvens/foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.



## Balkonger

Utgang fra stue i første etasje til sydvestvendt veranda. Betongkonstruksjon belagt med steinheller. Rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 55 cm.

 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Rekkverket har malingsslitasje og stedvise råteskader. Konsekvens er redusert beskyttelse av materialene og risiko for videre nedbrytning. Foreslått tiltak er lokale utbedringer.
	Konstruksjon og fundamenter	Betongkonstruksjonen bærer preg av alder og slitasje. Det er blant annet registrert korrosjon i armering og svinn i betong. Konsekvens er svekkelse av konstruksjonen. Foreslått tiltak er forebyggende vedlikehold og utbedringer ved behov.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.


## Balkonger

Utgang fra stue i andre etasje til sydvestvendt balkong. Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 118 cm. Tettesjiktet ble i følge opplysninger fra eier byttet i ca. 2000.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere balkongen (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:  Tettesjiktet har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Tettesjiktet er hovedsakelig skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Konsekvens av alder er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Det ble registrert vannansamlinger på balkongen på befaringsdagen. Dette indikerer utilstrekkelig fallforhold. Konsekvens er risiko for oppdemming av vann og skader som følge av dette.  Terrassebordene bærer preg av slitasje. Konsekvens er redusert beskyttelse av materialene og risiko for fuktrelaterte skader over tid.  Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

## Terrasse / platting

Frittliggende terrasse belagt med terrassebord. Deler av terrassebordene er skiftet i senere tid.

 TG 2	Helhetsvurdering	Konstruksjonen og eldre terrassebord bærer preg av slitasje. Konsekvens er redusert beskyttelse av materialene og risiko for fuktrelaterte skader over tid. Foreslått tiltak er vedlikehold og utskiftninger ved behov.
--	------------------	---

## Grunnmur, fundament

Grunnmur i lettklinkerblokker og betongkonstruksjon. Pilarer/understøttelser av betongblokker.


 TG 2	Grunnmur og fundament	TG2 Gjelder eldre grunnmur av betong/sparesteinskonstruksjon. Risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-----------------------	---

## Drenering

Grunnmur og pilarer er fundamentert til fjell. Vann dreneres naturlig under hytten.


## Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Rørene er fra 2020 i følge opplysninger fra eier.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger


## Andre byggverk - Bod.

Frittstående bod i trekonstruksjon.  
Yttervegger kledd med liggende trekledning.  
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein.

-  TG 2 Helhetsvurdering
- Helhetsvurdering av boden er basert på følgende hovedmomenter:
- Boden har generell slitasje.  
Det er blant annet registrert råteskader i utvendig innramming rundt dør. Konsekvens er redusert beskyttelse av materialene og risiko for videre nedbrytning.
- Det er ikke etablert beslag mellom undertak og forkantbord. Dette kan medføre økt fuktbelastning på nedre del av undertaket.
- Foreslått tiltak er generelt vedlikehold og etablering av forkantbeslag og takrenner med nedløp for å beskytte konstruksjonen.

## Andre byggverk - Anneks.

Anneks i trekonstruksjon.  
Yttervegger kledd med liggende trekledning.  
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein.

-  TG 2 Helhetsvurdering
- Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
- Taktekkingen har noe mosevekst. Mosevekst kan påvirke levetiden negativt.
- Vinduer bærer preg av slitasje og har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
- Hjørnekasse (utvendige kledningsbord) har høy slitasje. Konsekvens er redusert beskyttelse av materialene og risiko for fuktrelaterte skader.
- Bjelkelaget (gulvkonstruksjonen) vurderes som underdimensjonert. Det er registrert nedbøyninger i bjelkene. Konsekvens kan være knirk/svikt i gulvflaten og i verste fall skader på konstruksjonen.
- Oppsummert
- Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

## Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Det er fremlagt tilsynsrapport med registrerte avvik, datert 31.03.2023.

## Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

## Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Vet ikke. Anlegget er oppgradert over tid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Nei.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Samsvarserklæring for det elektriske anlegget er ikke fremlagt.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

## Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i entré.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

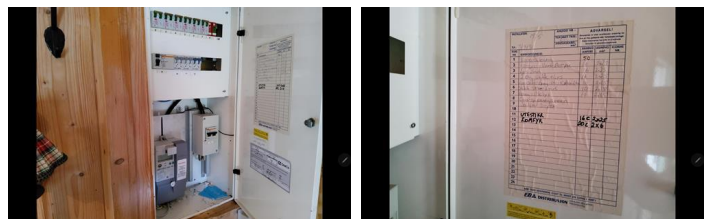
## Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Konsekvens av udokumenterte arbeider er at det ikke kan verifiseres hvem som har utført arbeidene, eller om arbeidene er utført i henhold til gjeldende regelverk.

Det er fremlagt dokumentasjon på el-kontroll med registrerte avvik. Avvikene må utbedres av kvalifisert elektrofaglig personell.



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

## Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket bodar, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspålitige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelserne beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

## Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et branntekniske konsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålitige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det er montert komfyrvakt i kjøkken.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelserne beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med branntekniske spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

## Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

[Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget \(nærhet til terrenget\) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.](#)

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Nei.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

[Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.](#)

## Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

[Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.](#)

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Nei.

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

[Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde for overvann i følge data fra eiendomsverdi.no \(se punktene over\). Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten. Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering og byggemåte vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig. Basert på tilgjengelig data anbefales det likevel videre undersøkelser for å kartlegge om det foreligger en reell risiko.](#)

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

## Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

## Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## Gyldighet

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



.....  
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 48276107

# Egenerklæring

Tyttebærtangen 51, 1676 KRÅKERØY

18 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tyttebærtangen 51	Tyttebærtangen 51	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

### Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

### Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene  Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

### Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Det er en fritidsbolig som vi har brukt i noen helger og ferier

### Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

### Når kjøpte eieren boligen?

1963

### Har eieren 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.

62år fritidsbolig til å fra i disse årene

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

### Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 2022656/150

## Informasjon om selger

Selger



Hansen, John Gunnar Gunbjørud

### Selger

Hansen, Tove Kristin

## 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

2020

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Bad er fra 1990 tallet. Har hatt innlagt vann for dusj, vask og vaskemaskin siden da, fra sommervann og fylt sistene. Det ble lagt inn vann i 2020 og ny toalett. Rørlegger venn koblet til toalett og tilkobling hytta. Agro Miljø AS sto for hovedtilkobling

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Agro Miljø AS

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Se tilstansrapport resten vet ikke

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektrikkertjenesten AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Kommunalt vann og avløp men avløpskvern og pumpe

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

## 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

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Opptaget muselort en sjelden gang

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Planer og godkjenninger

---

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.**

Det er en fritidsbolig hvor det gjennom 60år er gjort egeninnsats. Etter påbygg på 90tallet er det bl.a utført arbeid av faglært tømrer

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 95039125**

# Egenerklærings skjema

Name: **Tove Kristin Hansen**  
Date: **2026-03-18**

Identification  
 Tove Kristin Hansen

Name: **John Gunnar Gunbjørud Hansen**  
Date: **2026-03-18**

Identification  
 John Gunnar Gunbjørud Hansen



## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Tove Kristin Hansen  
John Gunnar Gunbjørud  
Hansen

18/03-2026  
13:31:32  
18/03-2026  
10:52:37

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 431 Bnr.: 7 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Tyttebærtangen 51  
Gatenr: 95849  
Kommune: FREDRIKSTAD  
Postkrets: 1676 KRÅKERØY  
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:25.02.2025 kl.  
13.45

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

#### HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1975/302511-1/86 03.06.1975 HJEMMEL TIL  
EIENDOMSRETT  
VEDERLAG: NOK  
Omsetningstype: Uoppgitt  
HANSEN ARVID  
F.NR:

#### PENGEHEFTELSE

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.

Ingen heftelser registrert.

#### 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

1975/301525-1/86 07.04.1975 REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra:  
KNR: 3107 GNR: 431 BNR: 1

2020/1433418-1/200  
01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED  
KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 0106 GNR: 431 BNR: 7

2024/861213-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED  
00:00 KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 3004 GNR: 431 BNR: 7

#### EIENDOMMENS RETTIGHETER

##### Servitutter:

1975/302511-2/86 03.06.1975 BEST. OM ADKOMSTRETT  
Rettighet hefter i: KNR: 3107  
GNR: 431 BNR: 1  
Rettighet hefter i: KNR: 3107  
GNR: 431 BNR: 15  
Rettighet hefter i: KNR: 3107  
GNR: 431 BNR: 35  
Rettighet hefter i: KNR: 3107  
GNR: 431 BNR: 36  
Bestemmelse om båt/bryggeplass  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE



Kartverket

STAVLUND AS  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Henning Hesselberg 192240257  
Vår referanse: 3686789/25826611  
Bestilling: C3 2025-02-26 (6) 124

Dato  
26.02.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
302511	86	3.6.1975	BEST. OM ADKOMSTRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	431	1	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



dpl. Ju. 65.

Dagb. nr. 2511 10. 11. 75.  
Onsøy Sorenskriverebede

3 JUNI 1975

S K J Ø T E .

Undertegnede Jens Bjernevaagen, f. 12/4-1913 skjøter og overdrar herved til Arvid Hansen, f. 5/5-1934 den meg tilhørende eiendom "Furustua" gnr. 31 bnr. 7 i Kråkersøy kommune.

Kjøpesummen er kr. 5.500,00 - kronerfemtusenfemhundre 00/100 - som er avgjort på omforenet måte.

Tomta har tidligere vært bortsatt ved grumbrev og har hatt tomt nr. 35.

Den er bebygget.

Kjøperen skal ha rett til adkomstvei til tomta og rett til båtfeste etter anvisning av selgeren.

Kråkersøy, den 30/5-1975.

Jens Bjernevaagen

Som selgerens hustru santykker jeg i overdragelsen.

Kråkersøy, den 30/5-1975.

Erna Bjernevaagen  
f. 29/6-1918

Undertegnede bekrefter herved at Jens og Erna Bjernevaagen har underskrevet foranstående skjøte i mitt nærvær og at de er over 20 år.

GLESTADEN OG KRÅKERØY, lensmannskontor, 30/5-1975.





# WI30040100 Eiendomsstatus

## Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 431	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Tyttebærtangen 51 ▼		
Areal:	1971.6	m <sup>2</sup> *	
Antall boenheter:			

### 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:

<b>Kommuneplan, navn:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner.pdf</a> <a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf</a> <a href="#">Plankart med hensynssoner.pdf</a>	<b>Formål/Hensynssone:</b> 530 - Hensyn friluftsliv, H530 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring 5200 - LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juni 15, 2023
<b>Reguleringsplan, navn:</b> Eiendommen er ikke regulert	<b>Formål/Hensynssone:</b>	<b>Godkjent/vedtatt:</b>
<b>Reguleringsbestemmelser:</b>		

\*For matrikkelenhet:

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

### Usikre grenser.

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

# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tyttebærtangen 51, 1676 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 431/7/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-02-25



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: Tyttebærtangen 51, 1676 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 431/7/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-02-25

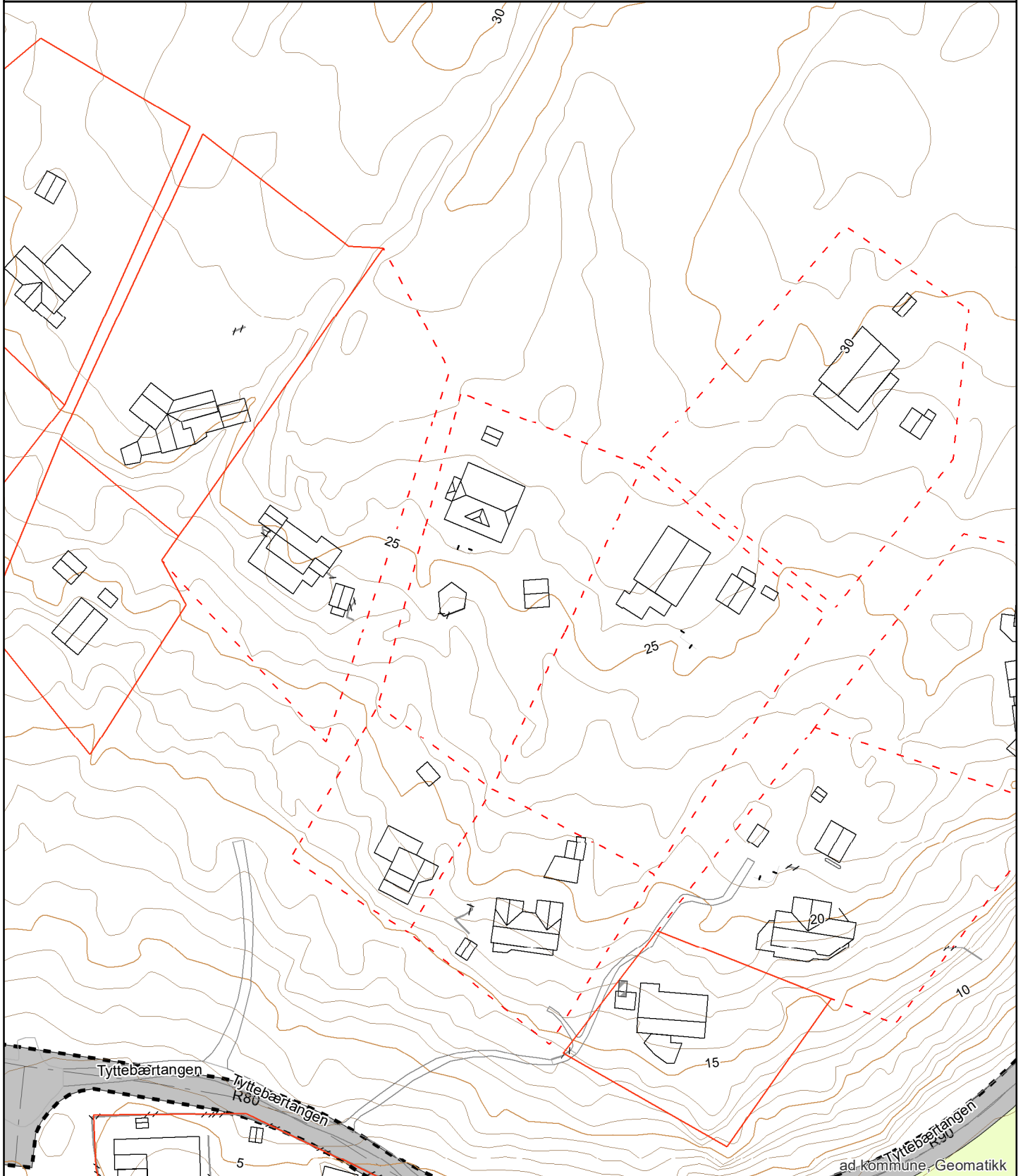


Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:

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

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

**Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen**



# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tyttebærtangen 51, 1676 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 431/7/0/0

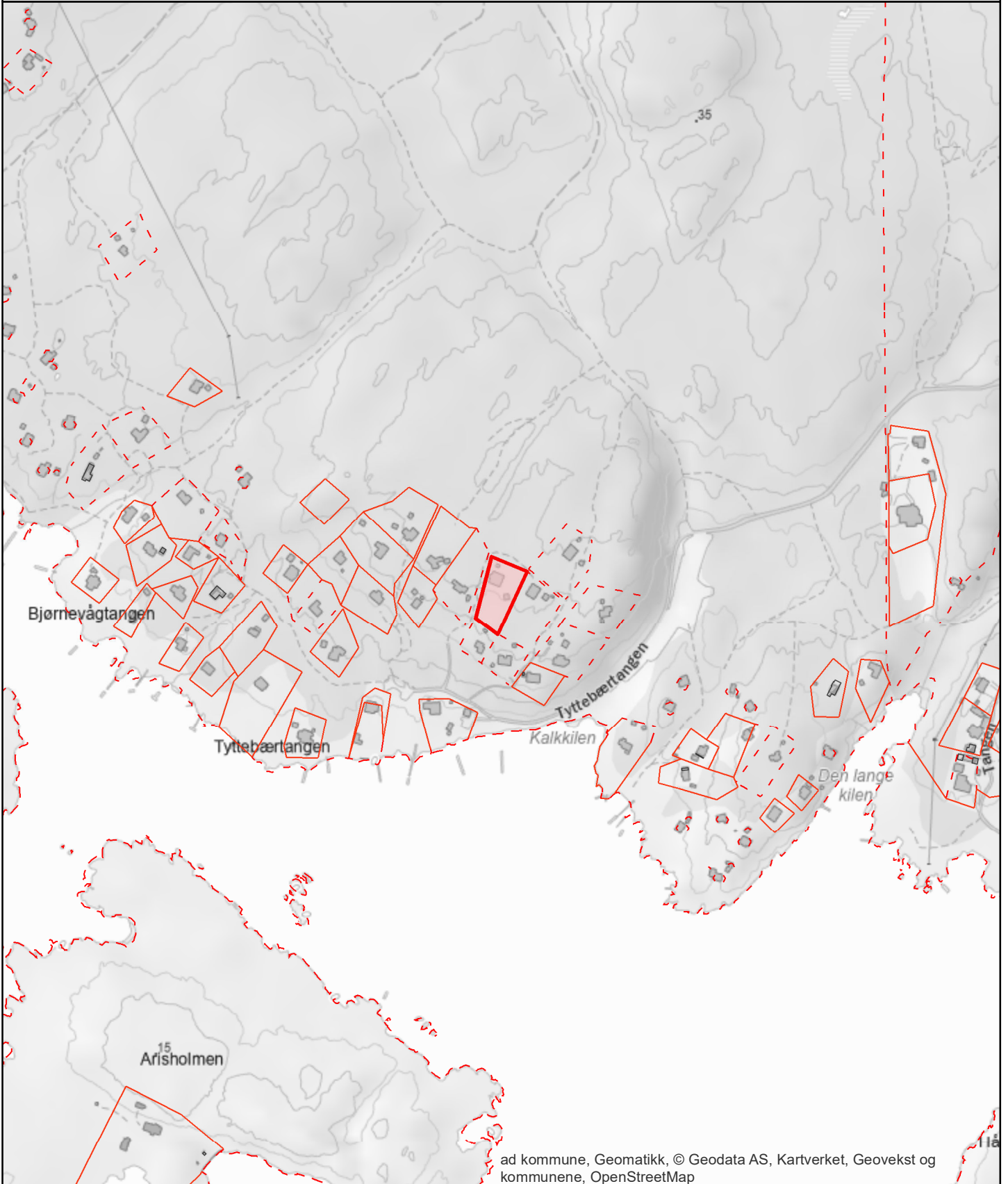
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2025-02-25



Planident:  
Plannavn:

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

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 431/7/0/0

Eierrepresentant: Hansen Arvid

Regningsmottaker: Hansen Arvid

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	FURUSTUA	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	431	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	7	Oppgitt areal	1988 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1971,6 m2		
Seksjonsnr	0				

## ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Tyttbærtangen 51 1676 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Trolldalen - Tangen	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Rød Kråkerøy

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HANSEN ARVID	GANGSTUVEIEN 6 C	0952 OSLO	1/1	Hjemmelshaver

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1142	HYTTERENOVASJON	1,00 Felles	kr 922,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 153,00
158	BRANNTILSYN HYTTE	1,00 1 løp	kr 253,00	01.04.2025	1/1	0	kr 253,00
63	Eskatt Fritid	4 002 900,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 12 809,00
372	AVLØP HYTTE FASTGEB.	1,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 603,00
272	VANN HYTTE FASTGEB.	1,00 Boehn	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 599,00
362	AVLØP - HYTTE ½ ÅR	90,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 3 620,00
262	VANN HYTTE ½ÅR	90,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 1 890,00

kr 23 927,00



## Megleropplysninger

## Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

## Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	431	Bnr.:	7	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Tyttebærtangen 51					

## 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:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist tilsyn, dato: 02.06.2022	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 02.06.2022	

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune  
Meglerinformasjon**

Hansen Arvid

Gangstuveien 6 C

0952 Oslo

**Adresse:** Tyttebærtangen 51 ( - - )  
**Bygningsnr:** 147790538  
**Eiendom:** 431 / 7 / 0 / 0  
**Antall røykløp:** 1  
**Antall ildsted:** 2  
**Tilsyn:** Utført 02.06.2022  
**Hyppighet:** Hvert 6. år

**Dato:** 28.02.2025  
**Saksreferanse:**  
(bes oppgitt ved svar)  
**Vår referanse:** Stian Andre Stensrud  
**Avtale nr:** 19066

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

## **OBS !**

**Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.**

**Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.**

## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 26. februar 2025

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 431 **Bruksnr.:** 7 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0

**Adresse:** Tyttebærtangen 51, 1676 KRÅKERØY

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.



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 431 / 7 / 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 brensel tanker 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

# Grunnkart



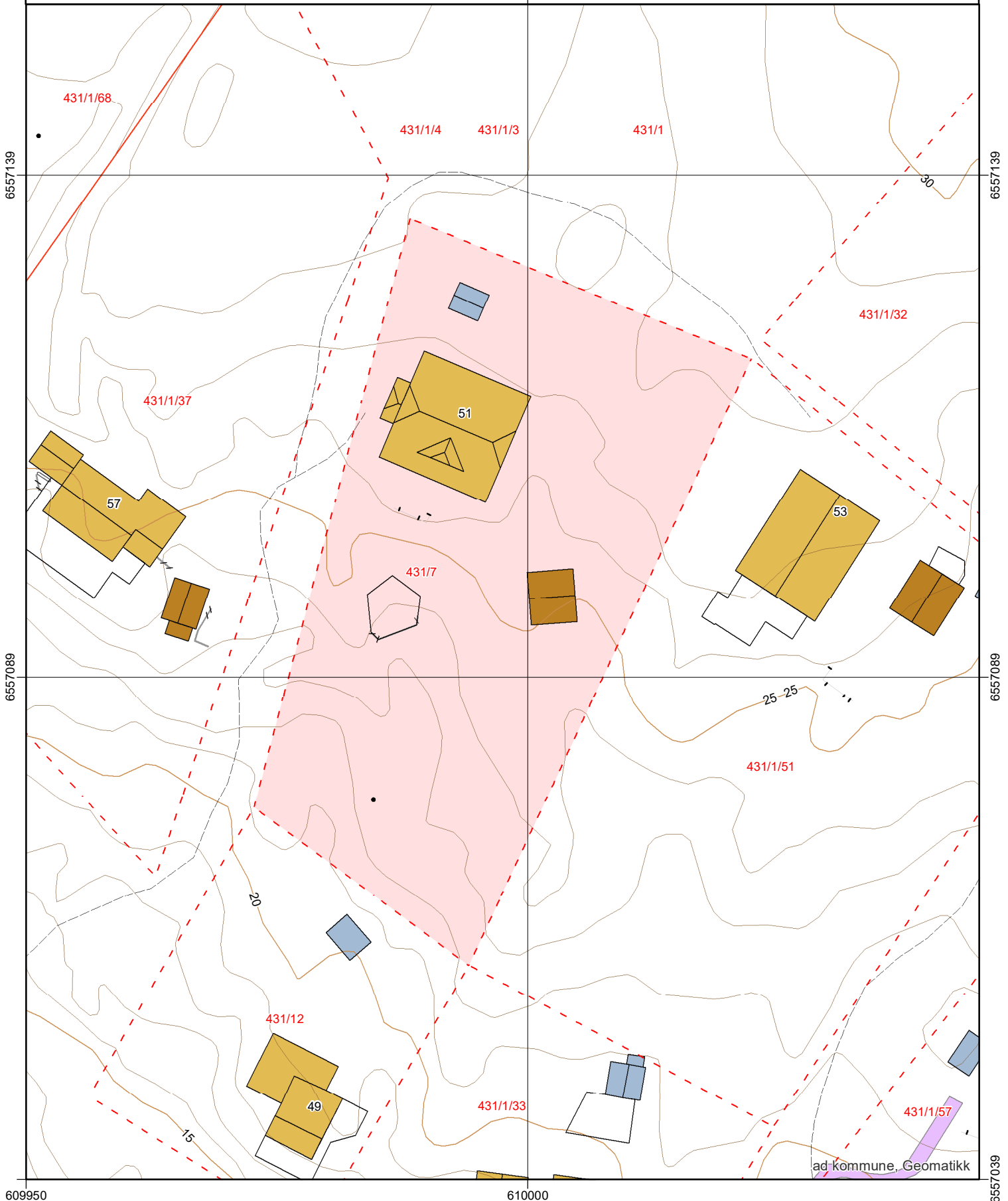
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tyttebærtangen 51, 1676 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 431/7/0/0

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2025-02-25



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



# Grunnkart med ortofoto



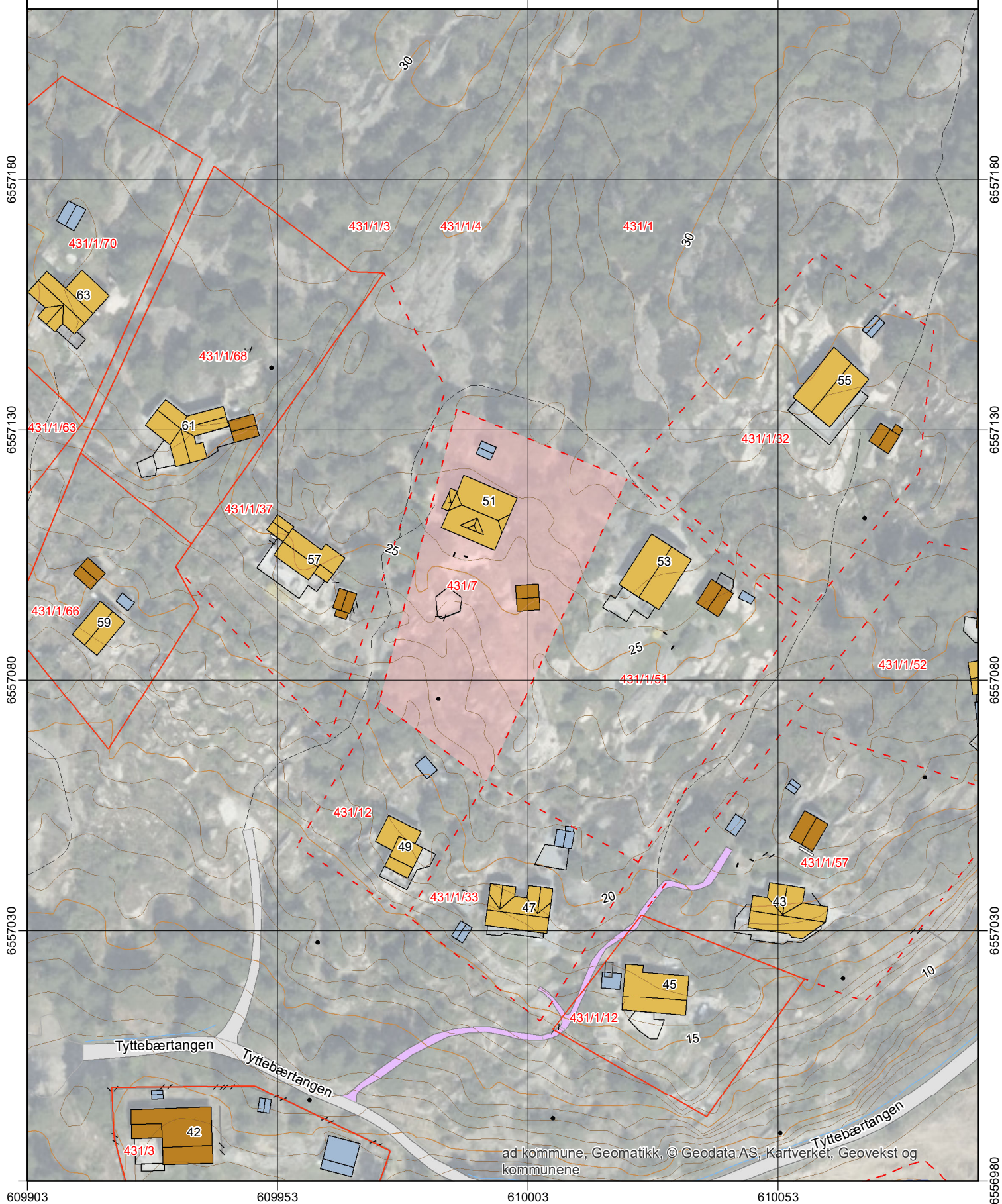
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tyttebærtangen 51, 1676 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 431/7/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-02-25



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





# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tyttebærtangen 51, 1676 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 431/7/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-02-25



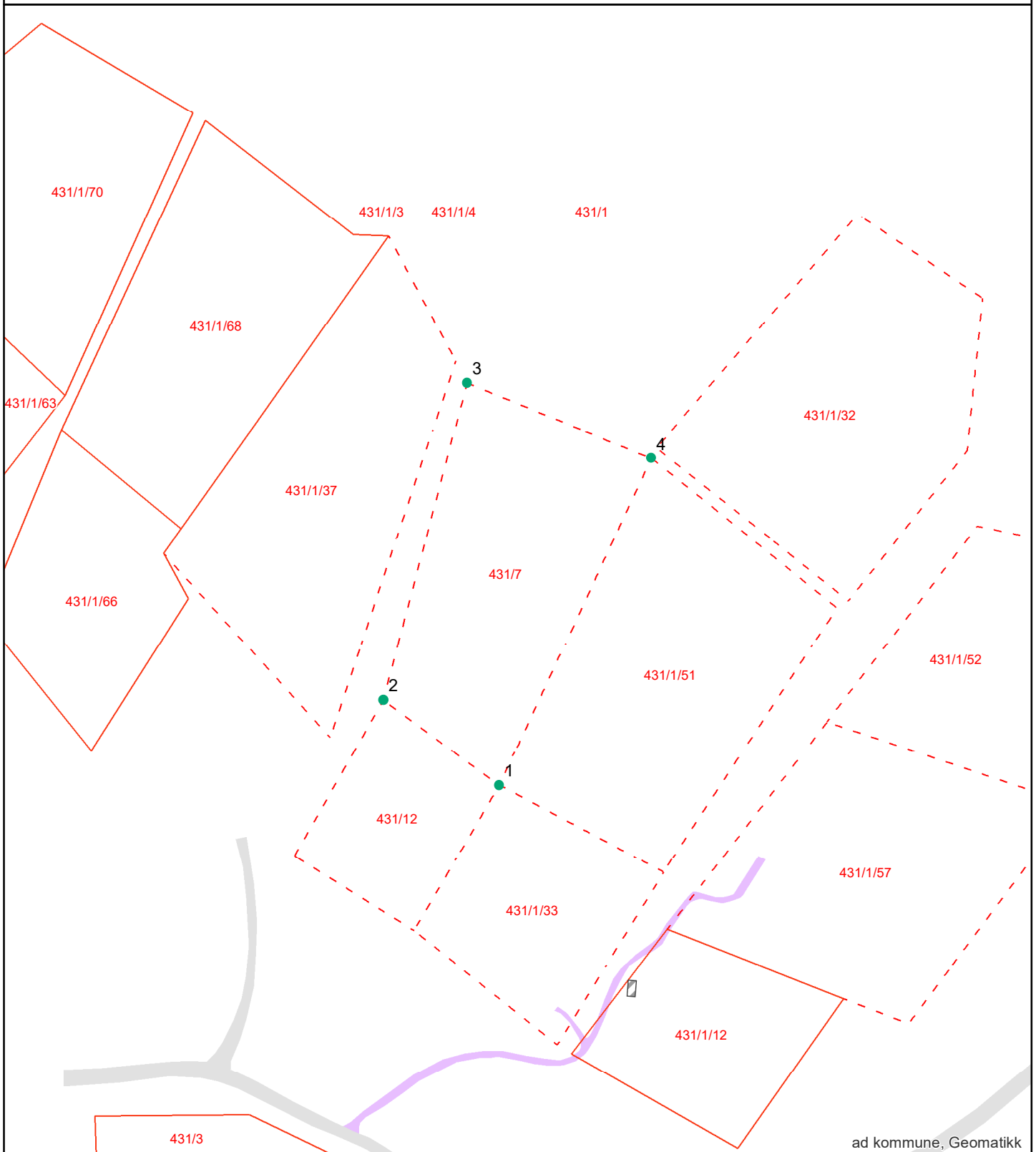
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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.



# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 25.2.2025

## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1971.6		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6557060.07484	609994.40111	Fjell	26.57	Bot		GPS Fasemåling RTK	200	0
2	6557075.81847	609973.011202	Fjell	60.63	Bot		GPS Fasemåling RTK	200	0
3	6557134.39946	609988.532485	Ikke spesifisert	36.76	Ukjent		Beregnet	200	0
4	6557120.48617	610022.542423	Fjell	66.68	Bot		GPS Fasemåling RTK	200	0

## Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-431/7/0

Bruksnavn	FURUSTUA	Beregnet areal	1 971.6
Etablert dato	07.04.1975	Historisk oppgitt areal	1 988.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere      | <input type="checkbox"/> Har festegrunn         |
| <input type="checkbox"/> Bestående           | <input type="checkbox"/> Har grunnforensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert          | <input type="checkbox"/> Har kulturminner    | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage     |

### Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ARVID HANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

### Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	03.11.2014	03.11.2014	2014/19884	
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	07.04.1975			

### Grunnforensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

### Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

### Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

## Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

## Klage

Klagerreferanse

Gjelder

Ført dato

## Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		1 971.6	

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147790538	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk
193997708	0	182 - Garasjeuth.anneks til fritidb	TB - Tatt i bruk

### Bygning 147790538: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	122.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	122.0
Avløp	3 - Ingen kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

## Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	11.11.2020	11.11.2020

## Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
F - Fritidsbolig	H0101	122.0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	72.0	72.0	0.0
H02	0	0.0	50.0	50.0	0.0

**Bygning 193997708: 182 - Garasjeuth.anneks til fritidb**

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Tyttbærtangen	51		1676 KRÅKERØY



## Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 03.03.2025

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 431 **Bruksnr.:** 7

**Adresse:** Tyttebærtangen 51, 1676 KRÅKERØY

**Referanse:** 192240257

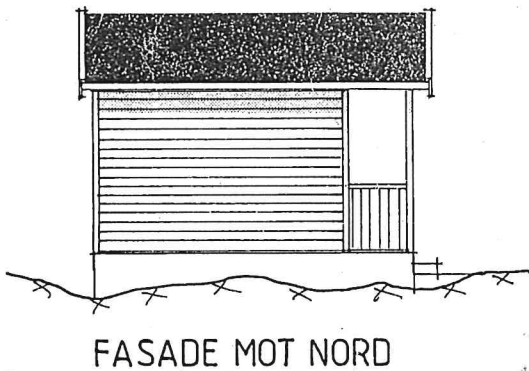
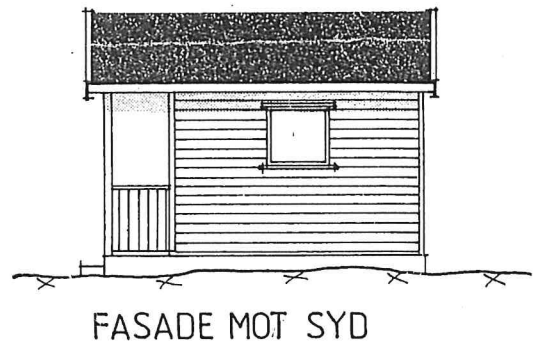
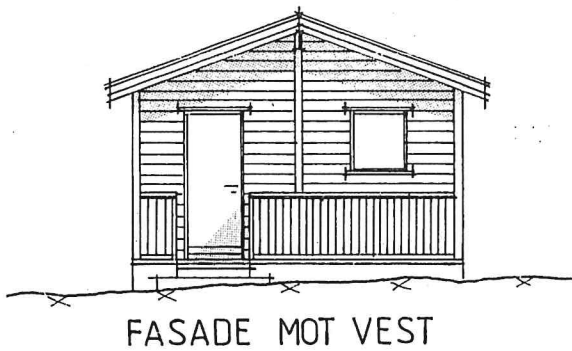
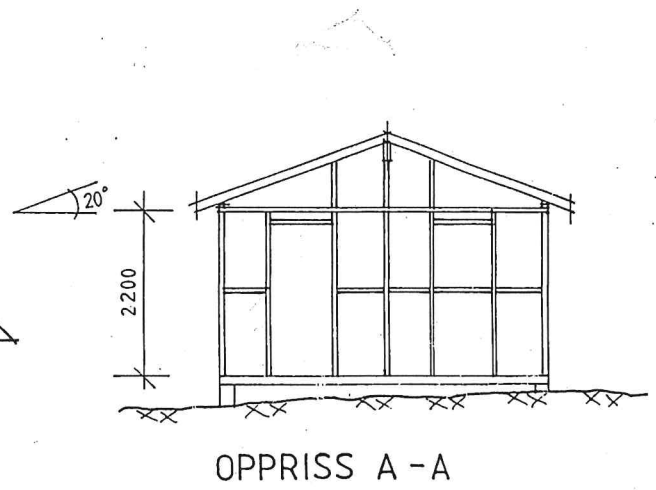
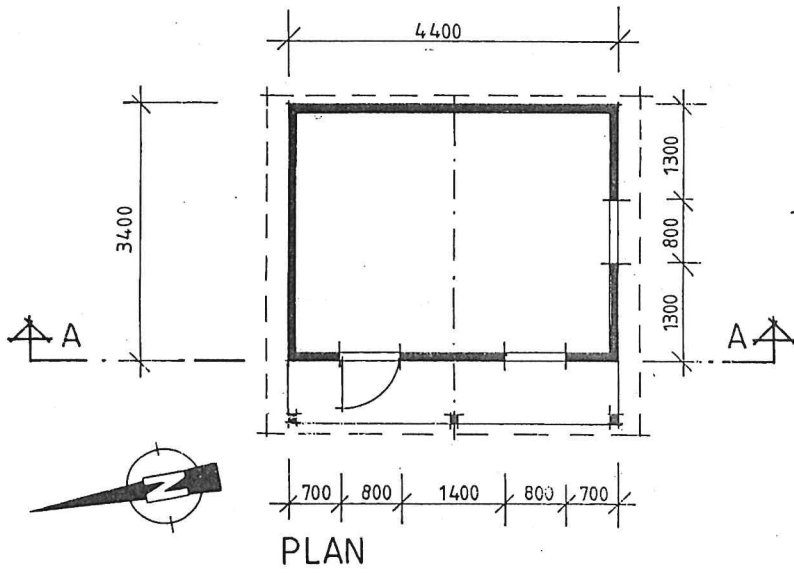
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

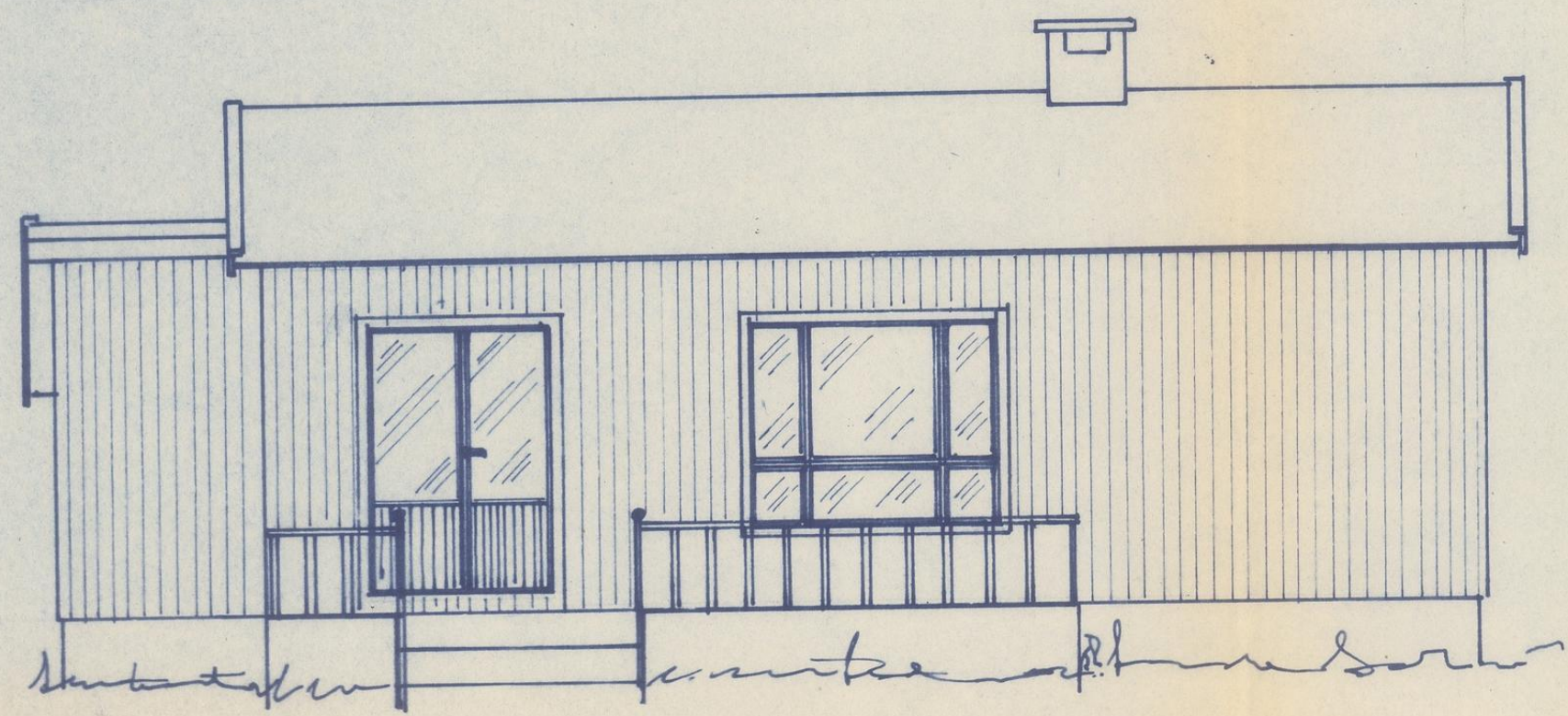
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

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

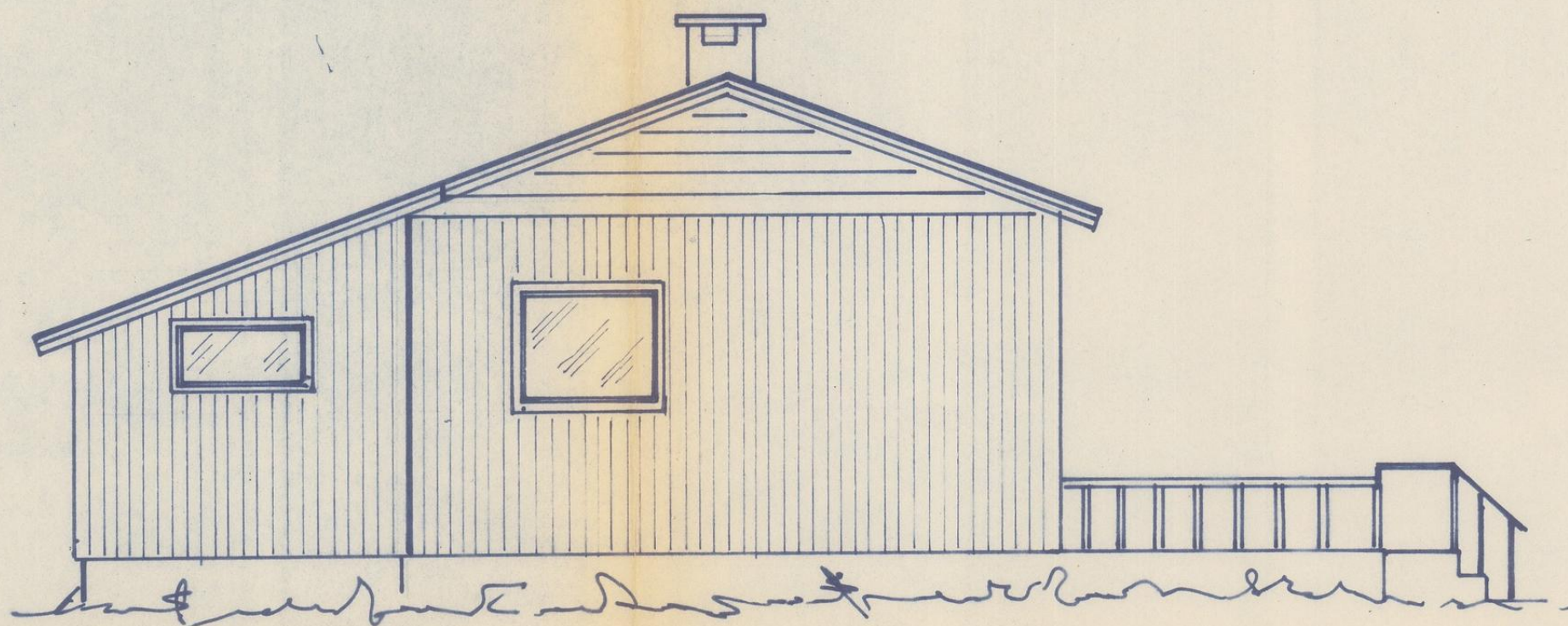


KRAKERØY BYGNINGSRÅD  
26/10 1988 Sak nr. 2/21 88

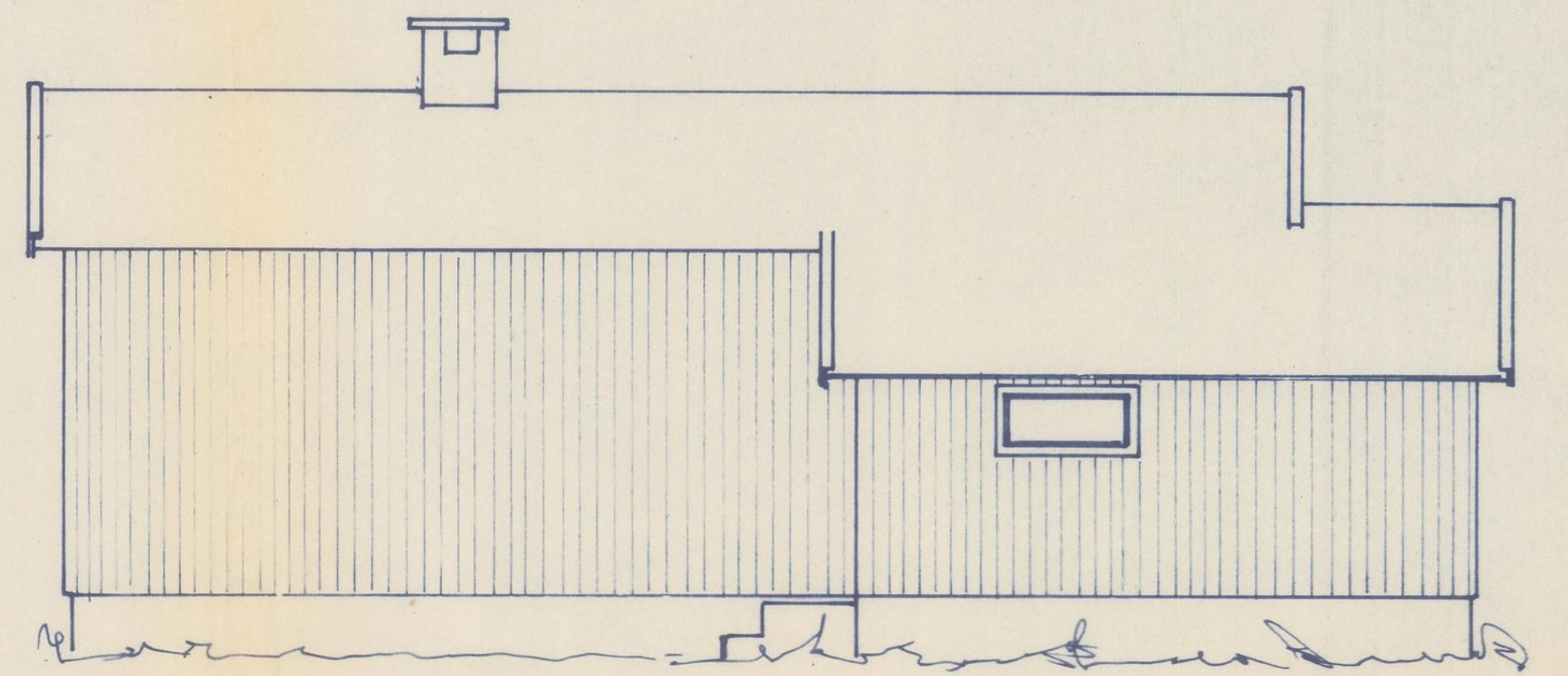
FRITTLIGGENDE BOD  
PLAN, OPPRISS, FASADER, M = 1:100  
G.NR. 31 B.NR. 7 BRUKSNAVN: FURUSTUA  
KRÅKERØY  
EIER ARVID HANSEN  
DATO: 17.8.88  
TEGN AV TORF SVEDSEN



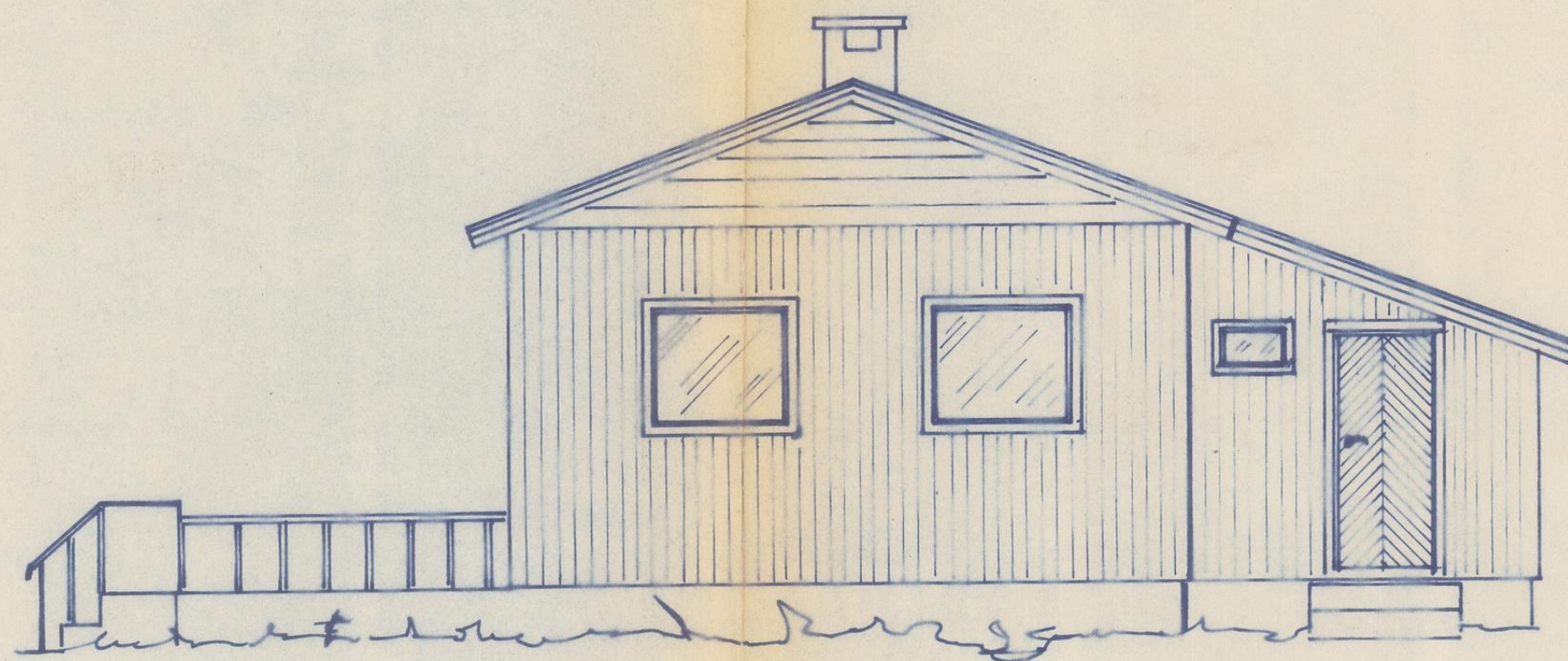
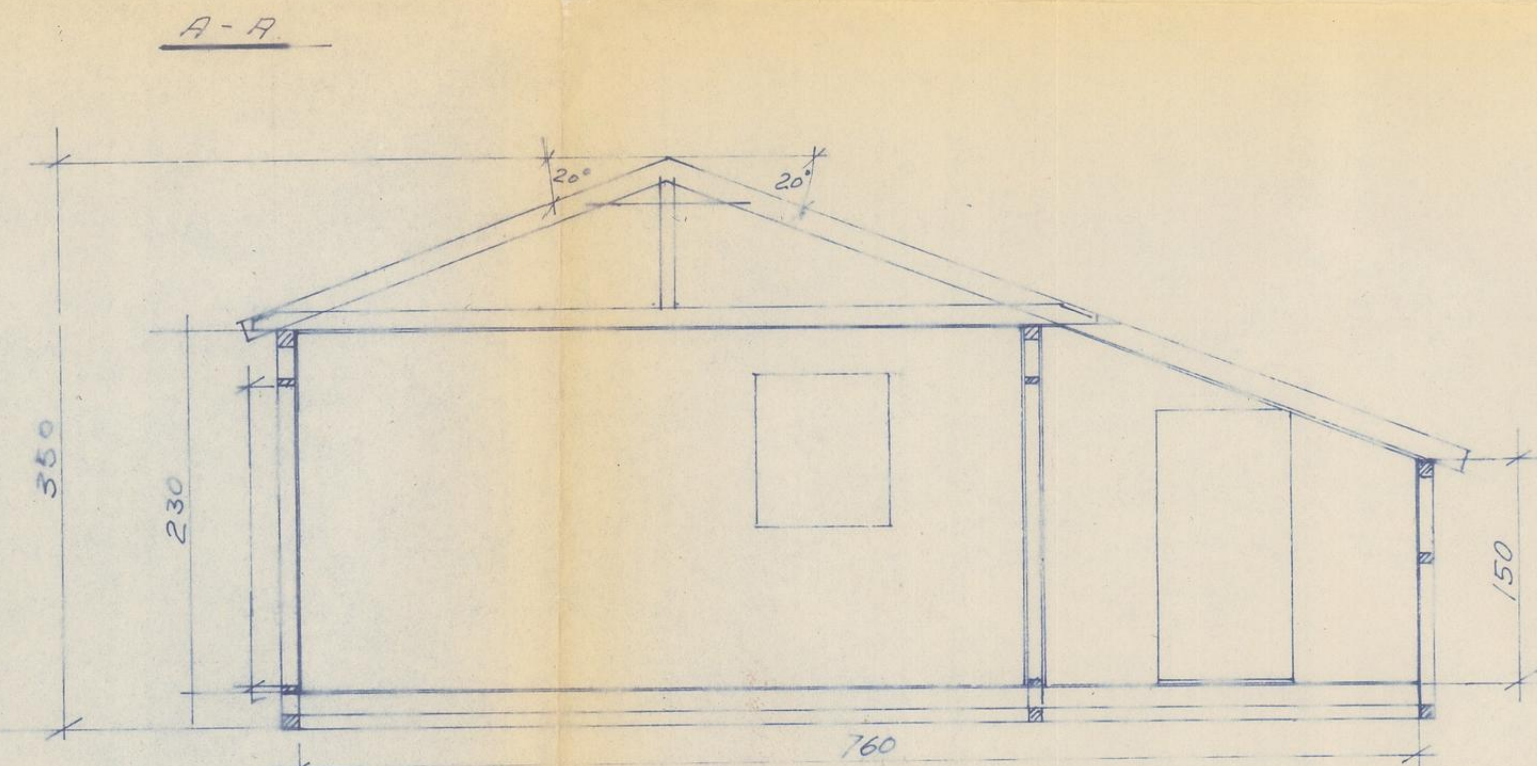
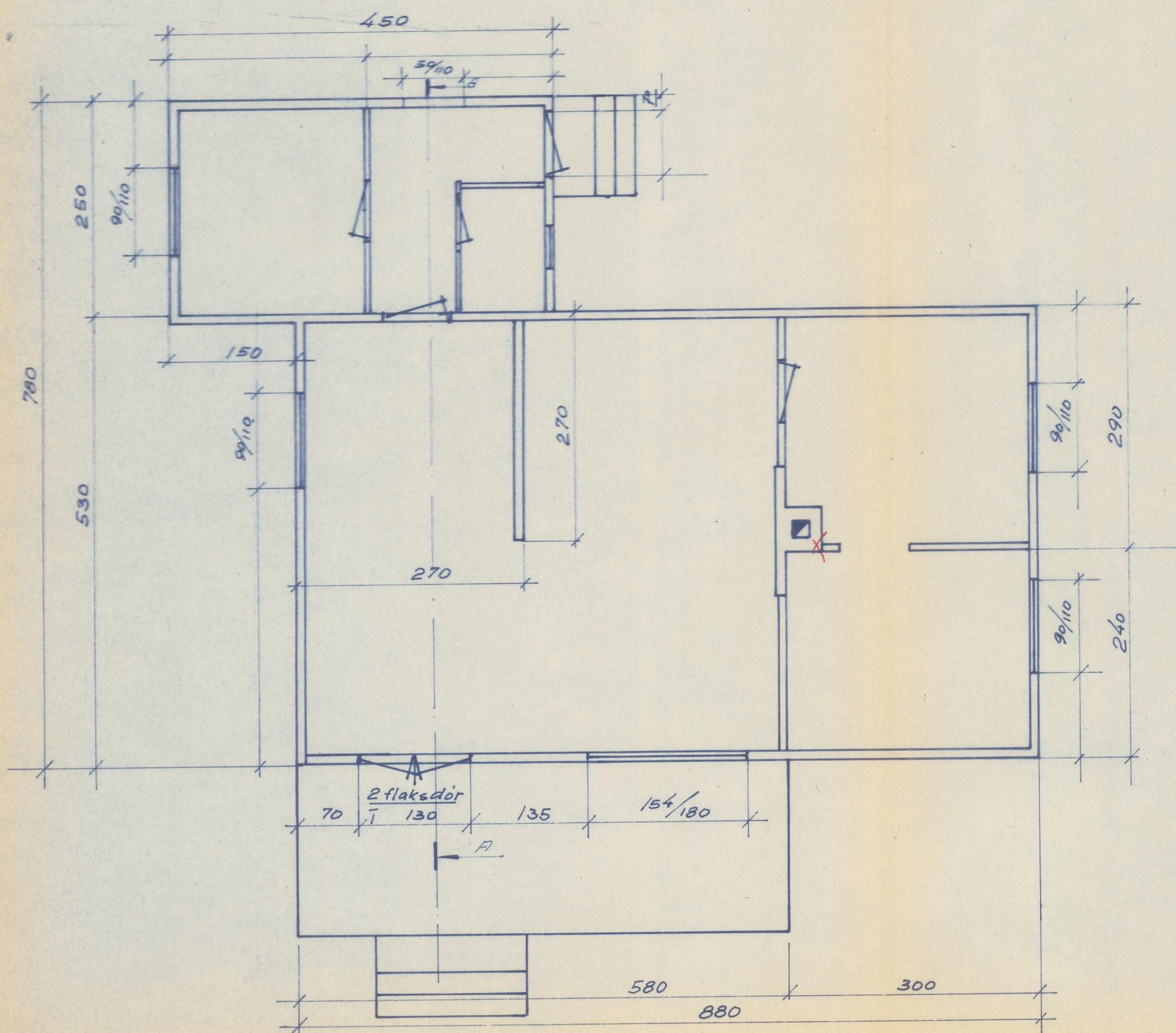
SYD



VEST



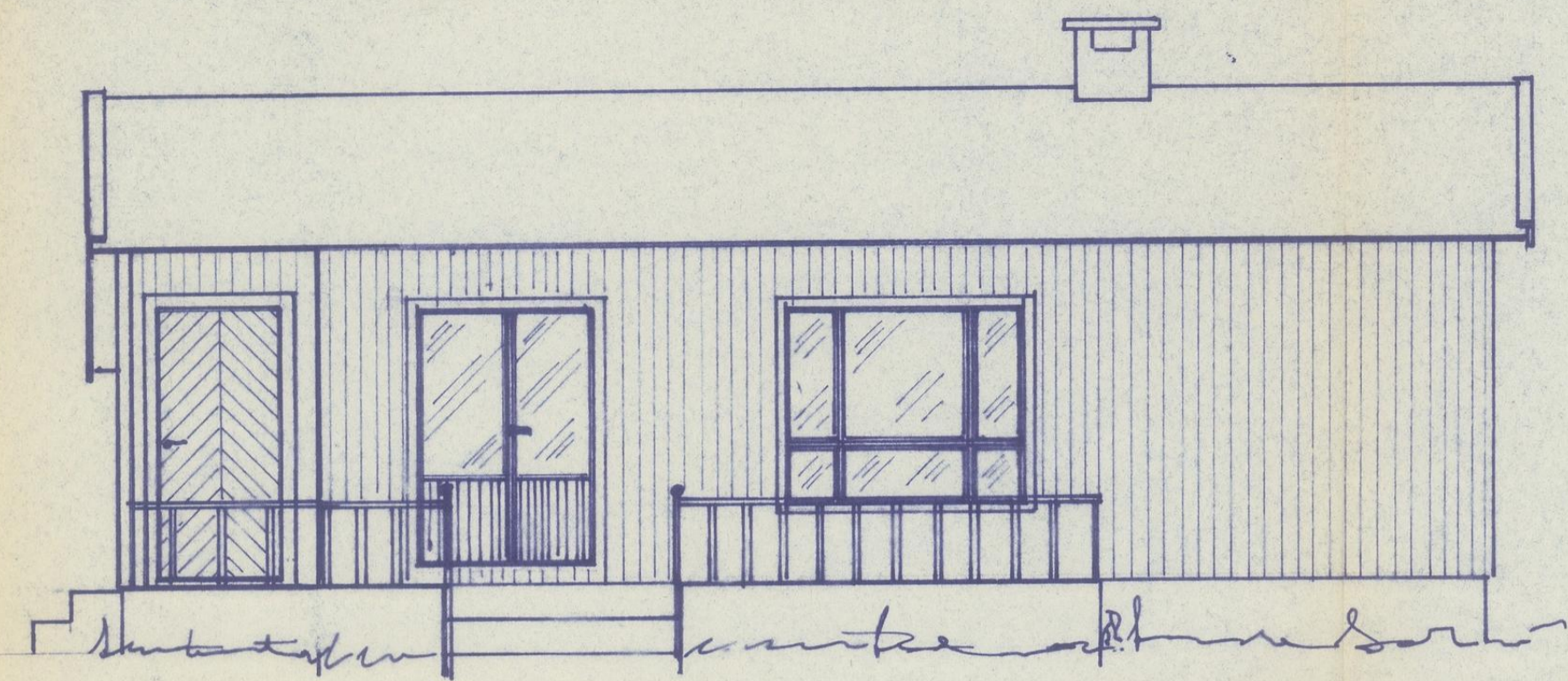
NORD



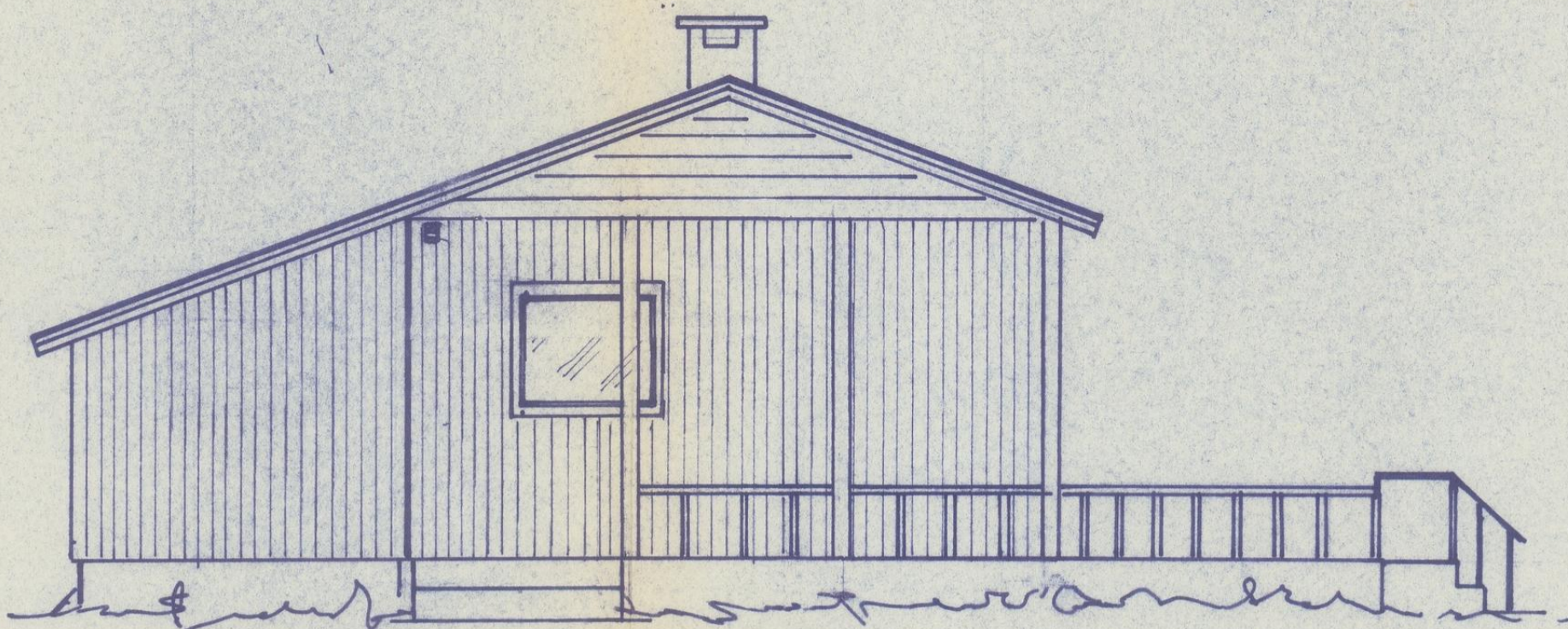
ØST

# HYTTE

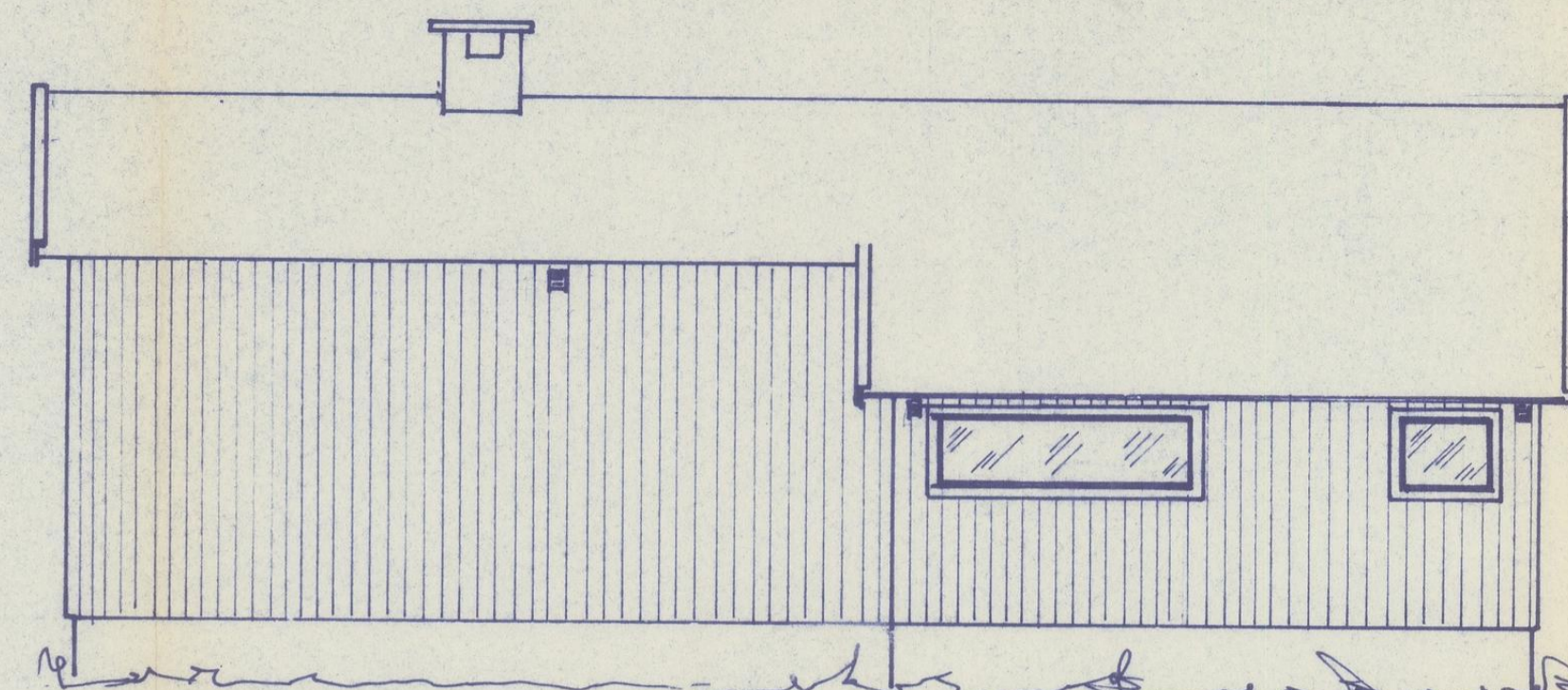
EIER: ARVID HANSEN  
 G.NR. 31 B.NR. 1 T.NR 117  
 KRÅKERØY KOMMUNE  
 MÅLESTOKK. 1:50



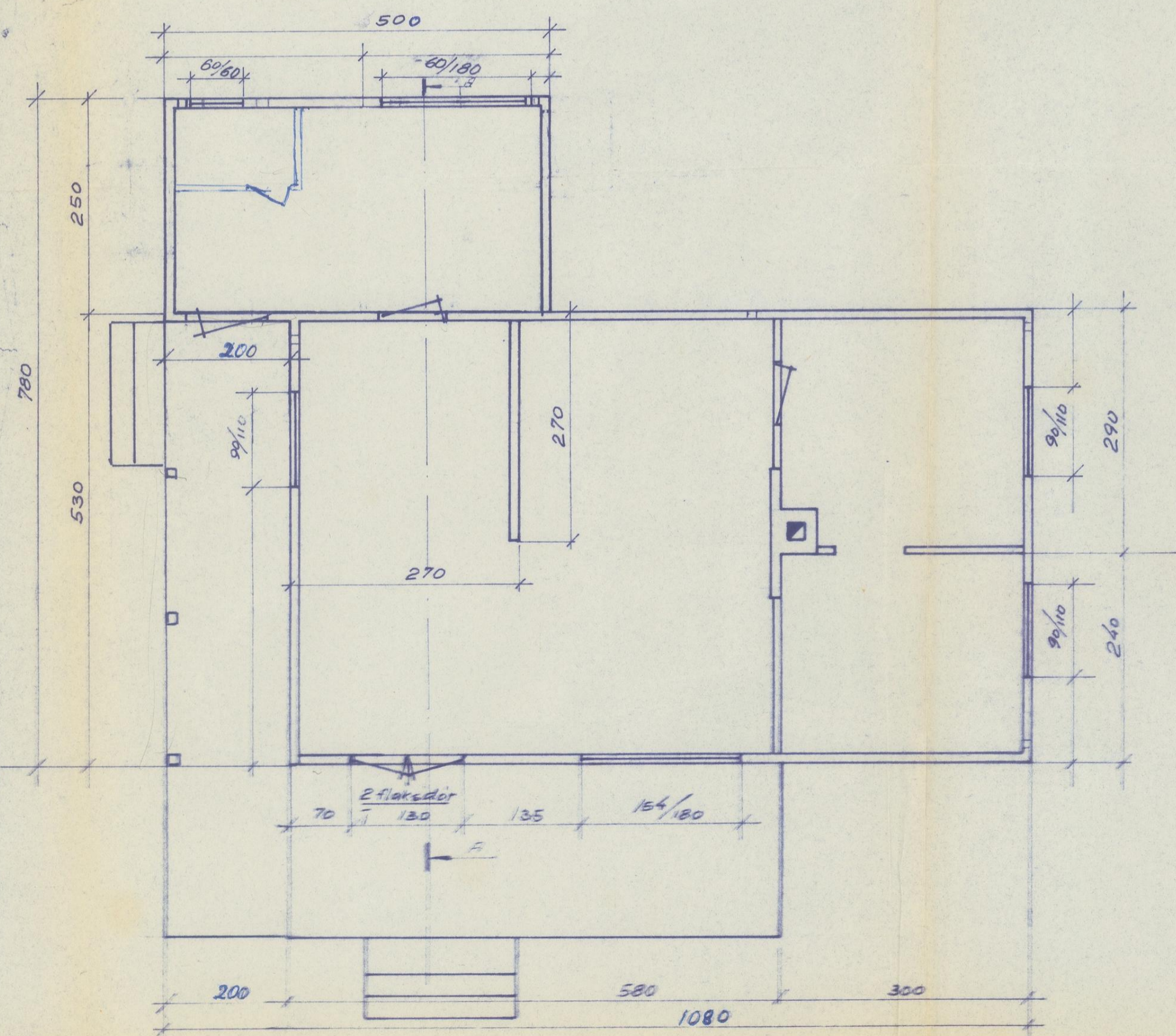
SYD



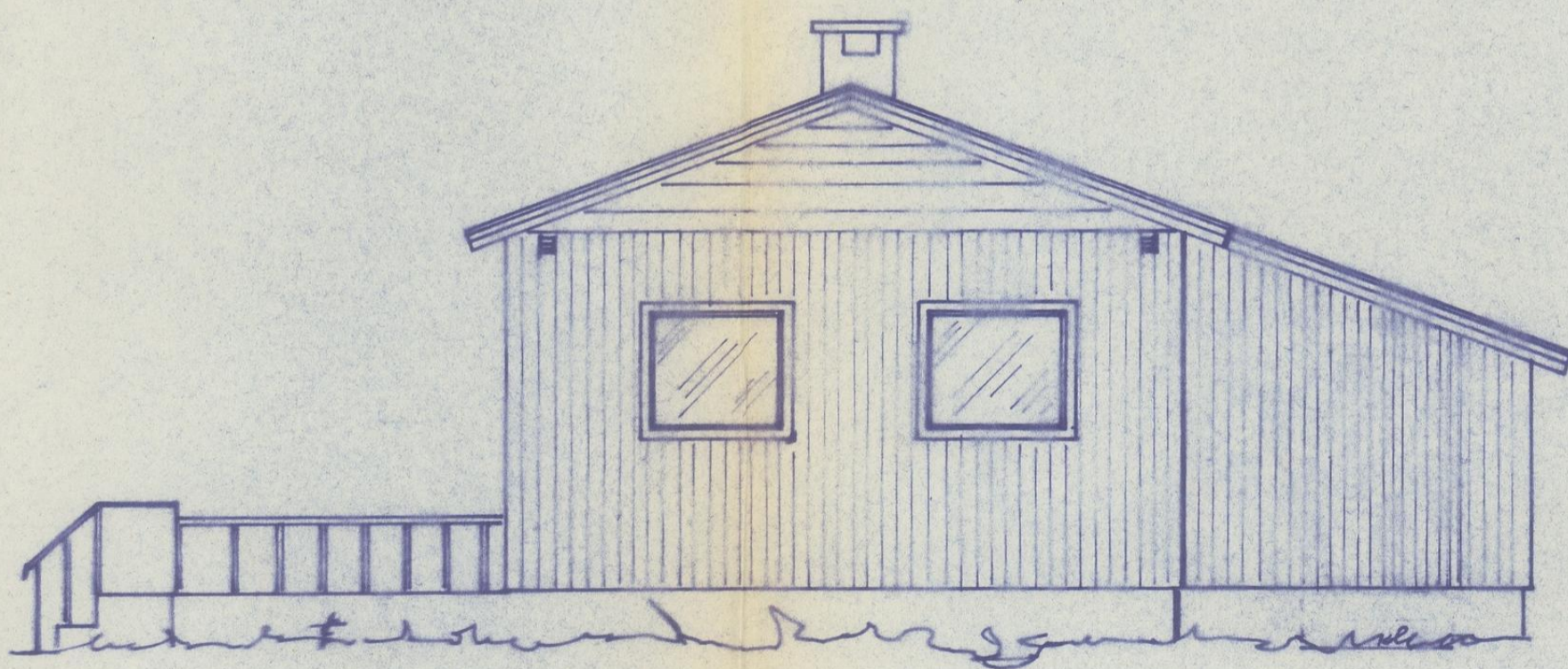
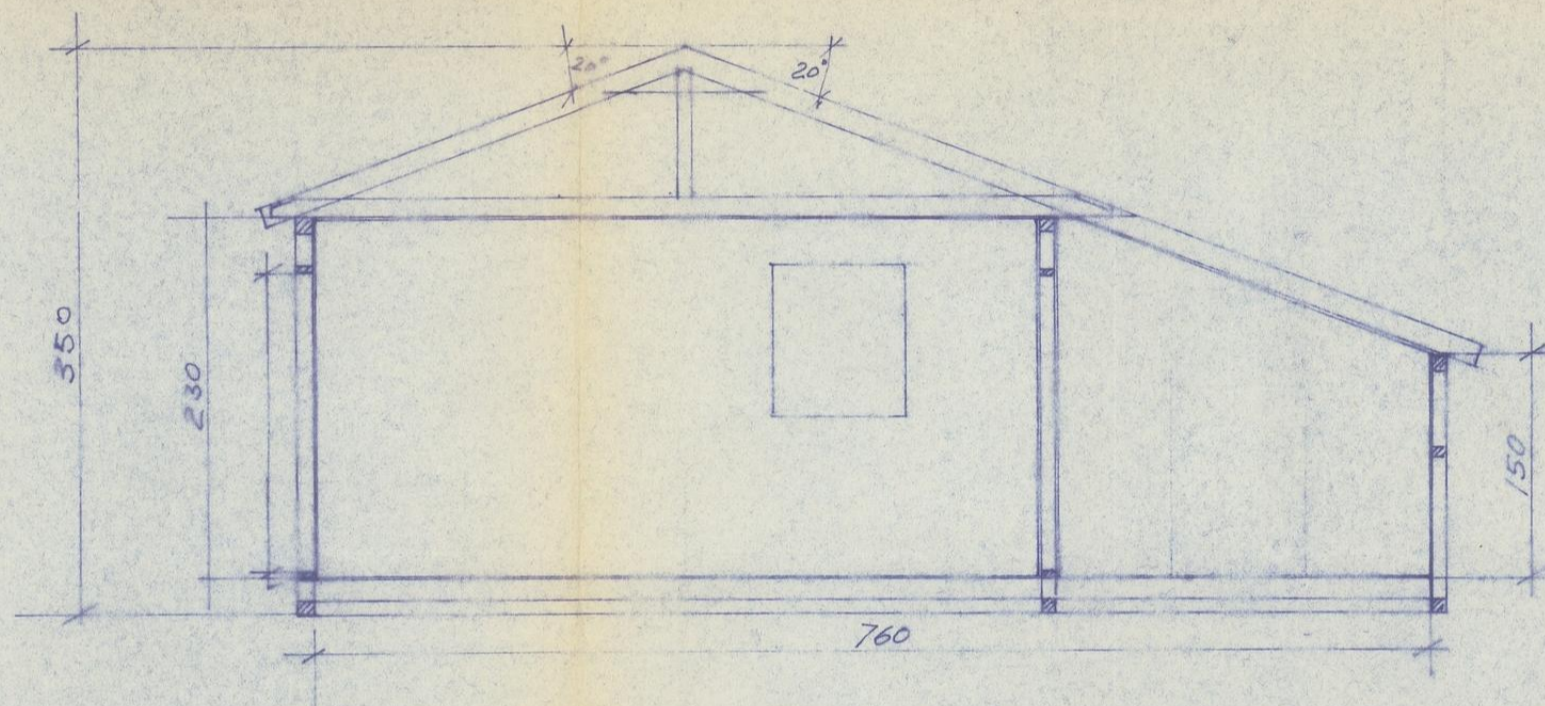
VEST



NORD



A-A



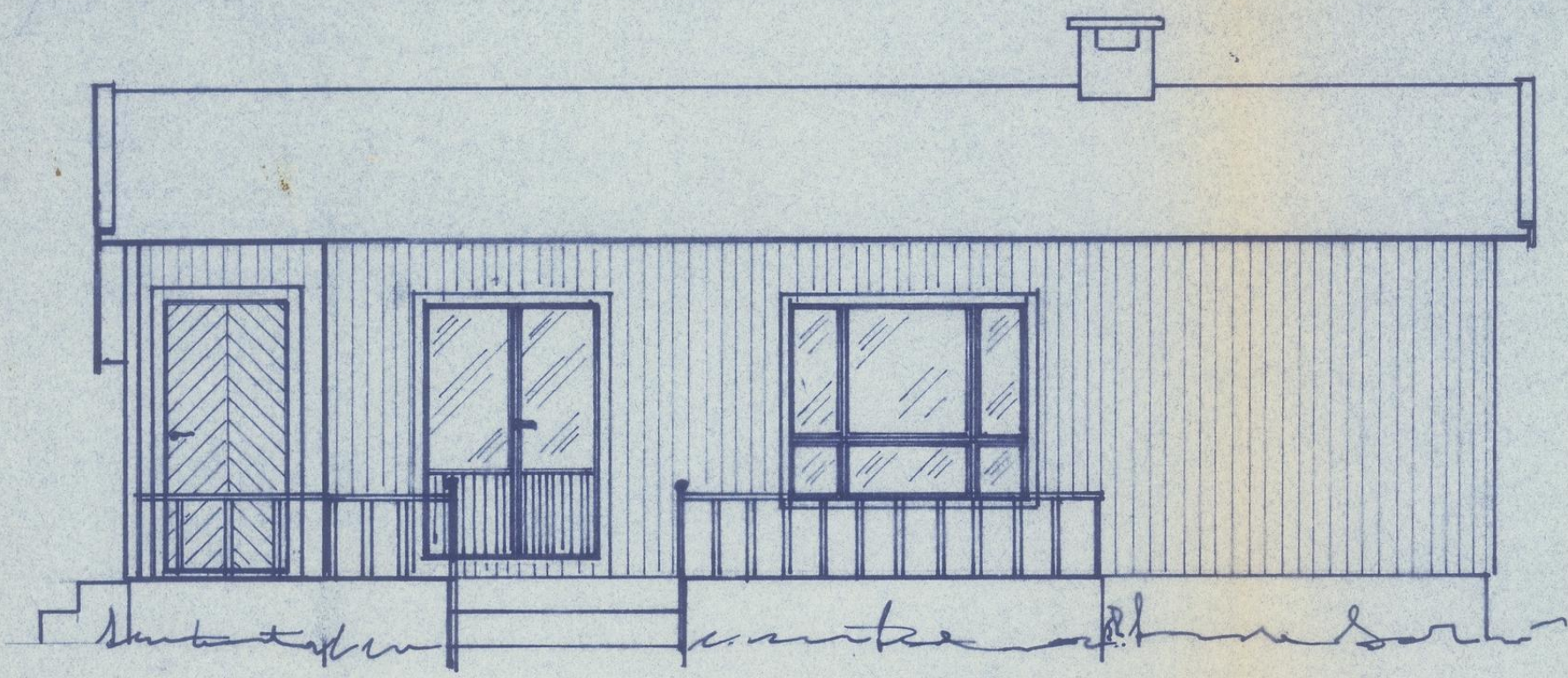
ØST

# HYTTE

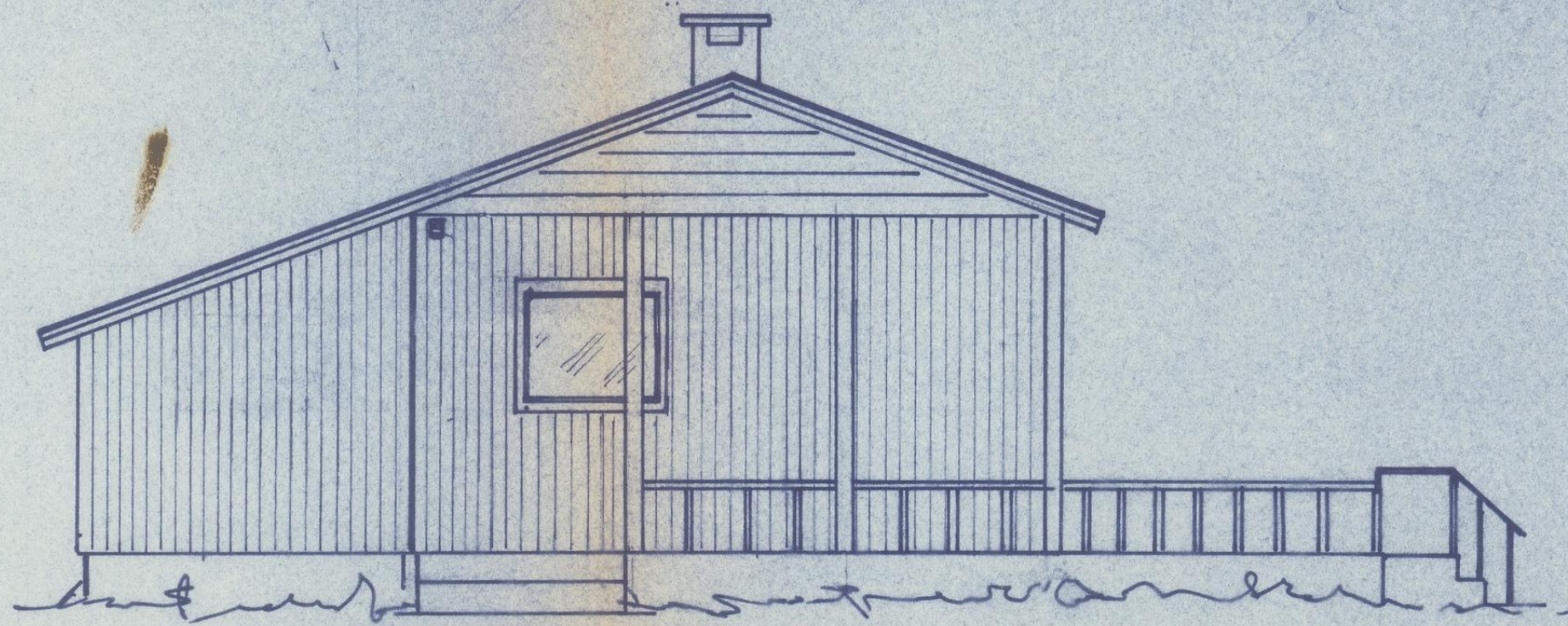
EIER: ARVID HANSEN  
 G.NR. 31 B.NR. 1 T.NR 117  
 KRÅKERØY KOMMUNE  
 MÅLESTOKK. 1:50

Forandret 20.4.1974. T.Bjerke

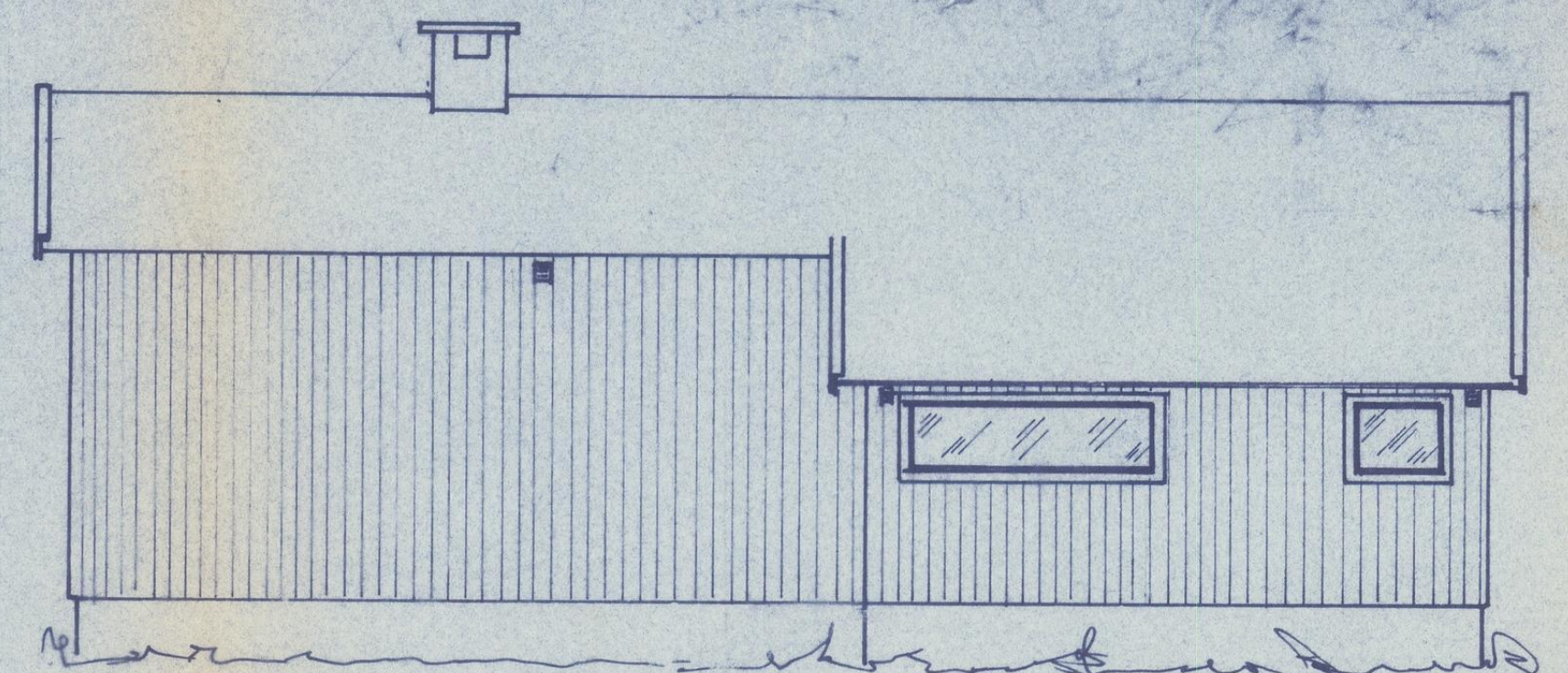
KRÅKERØY BYGNINGSRÅD  
 27.8.1974. Sak nr. 184/74



SYD

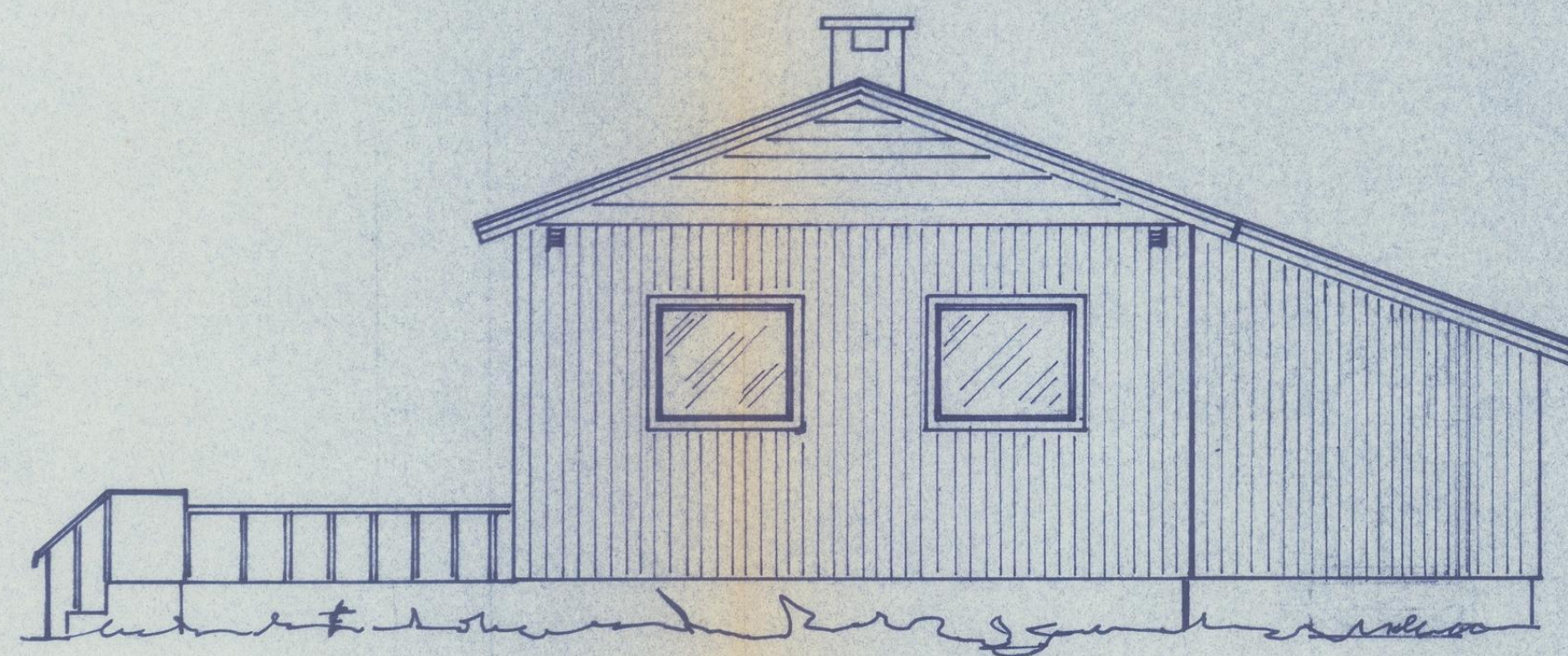
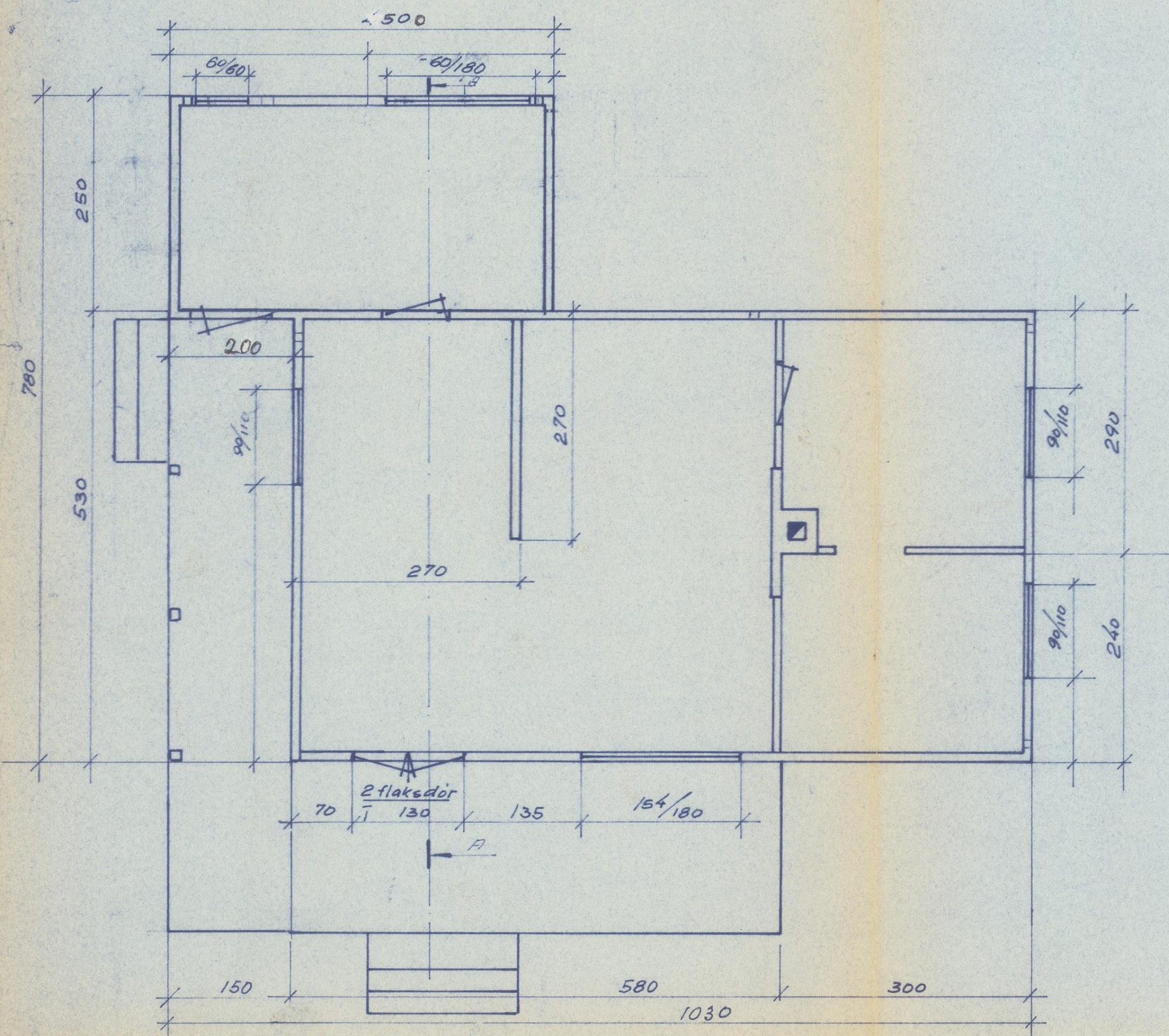
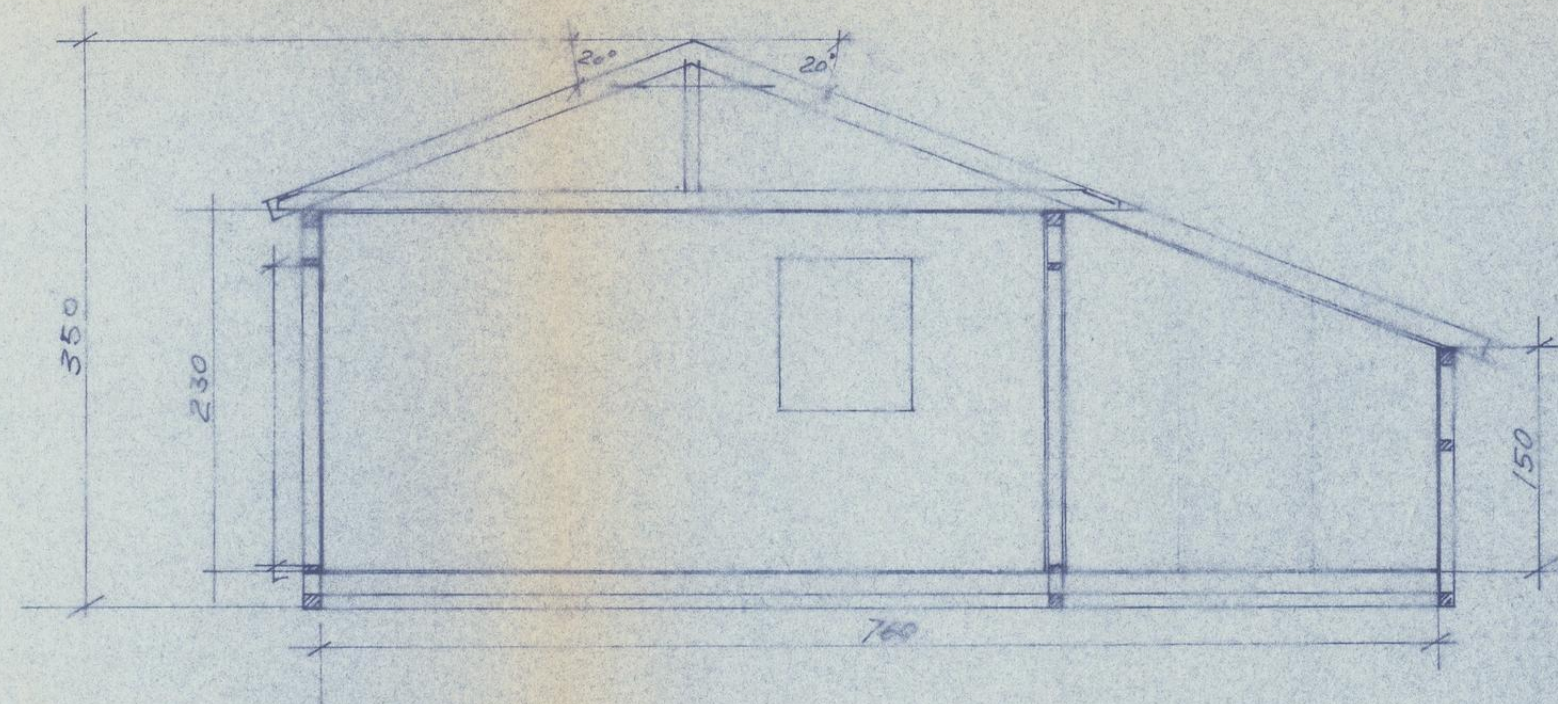


VEST



NORD

A-A

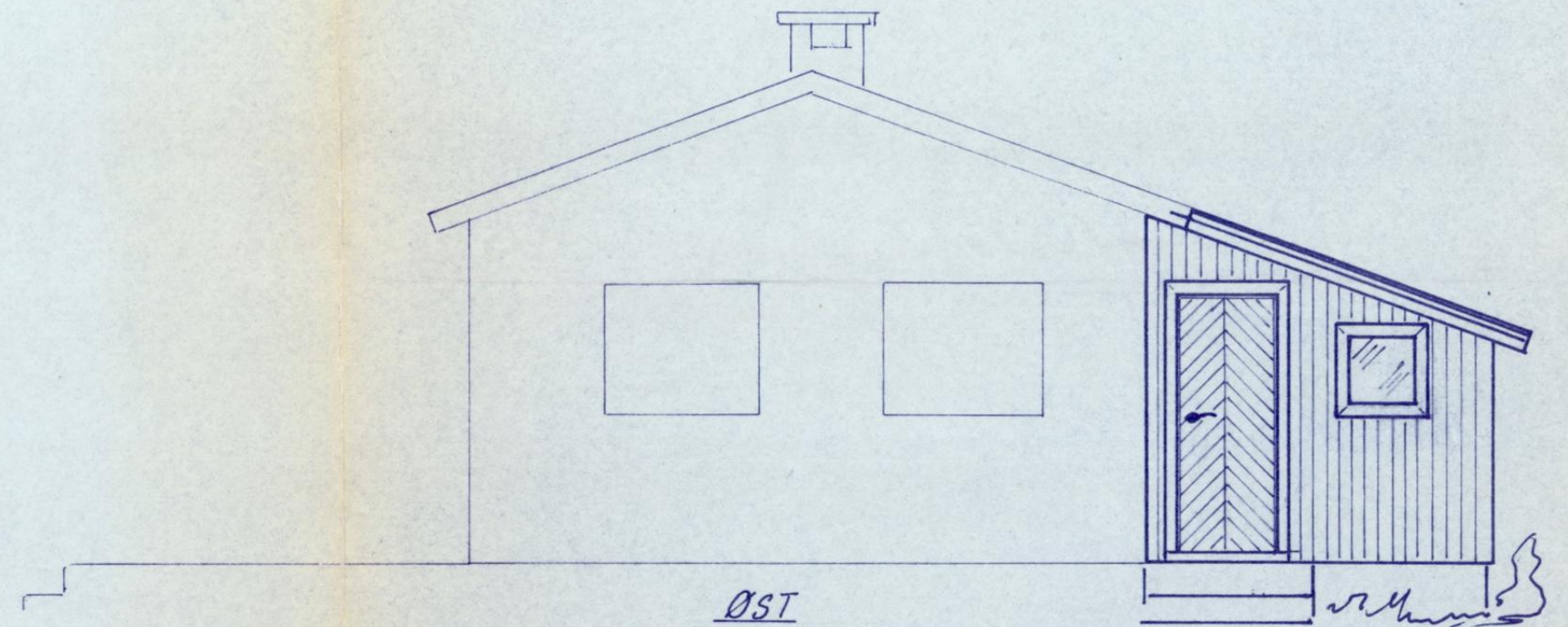
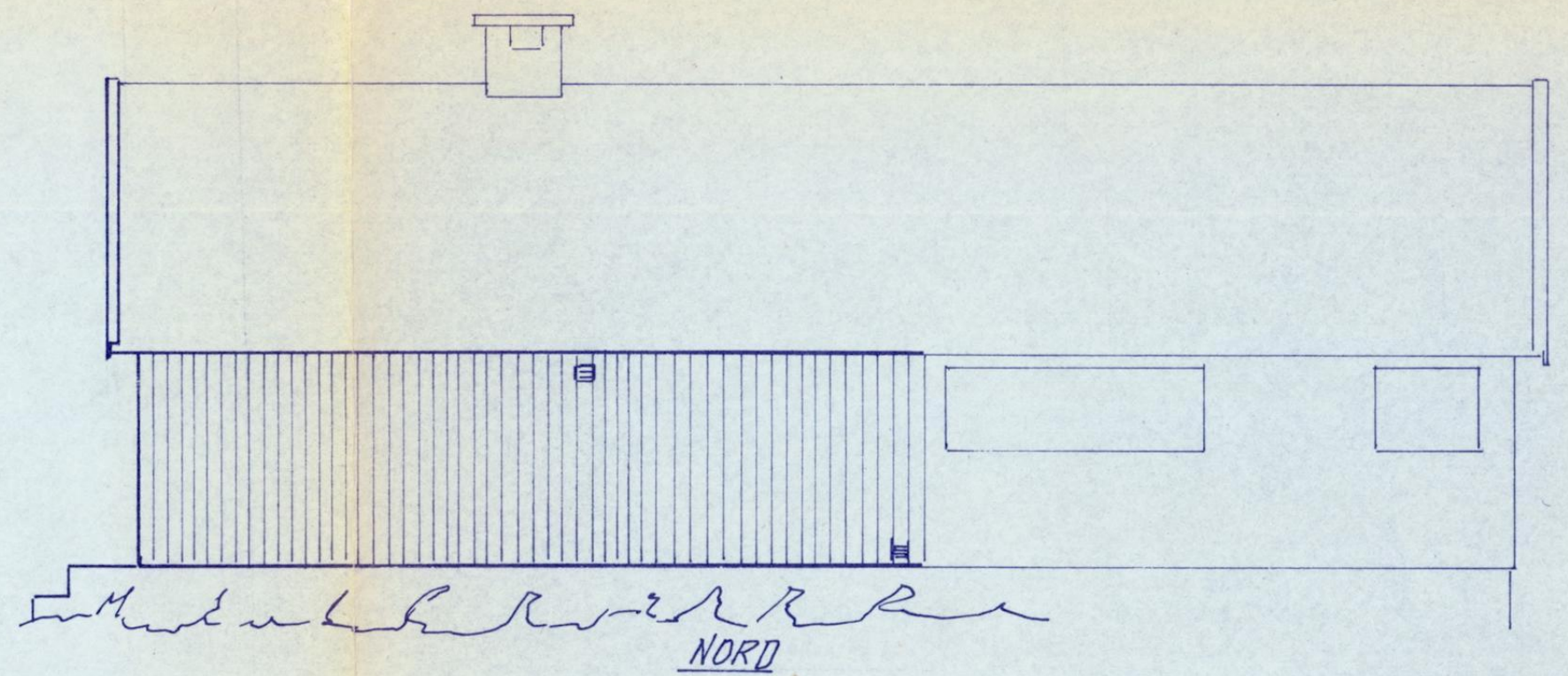
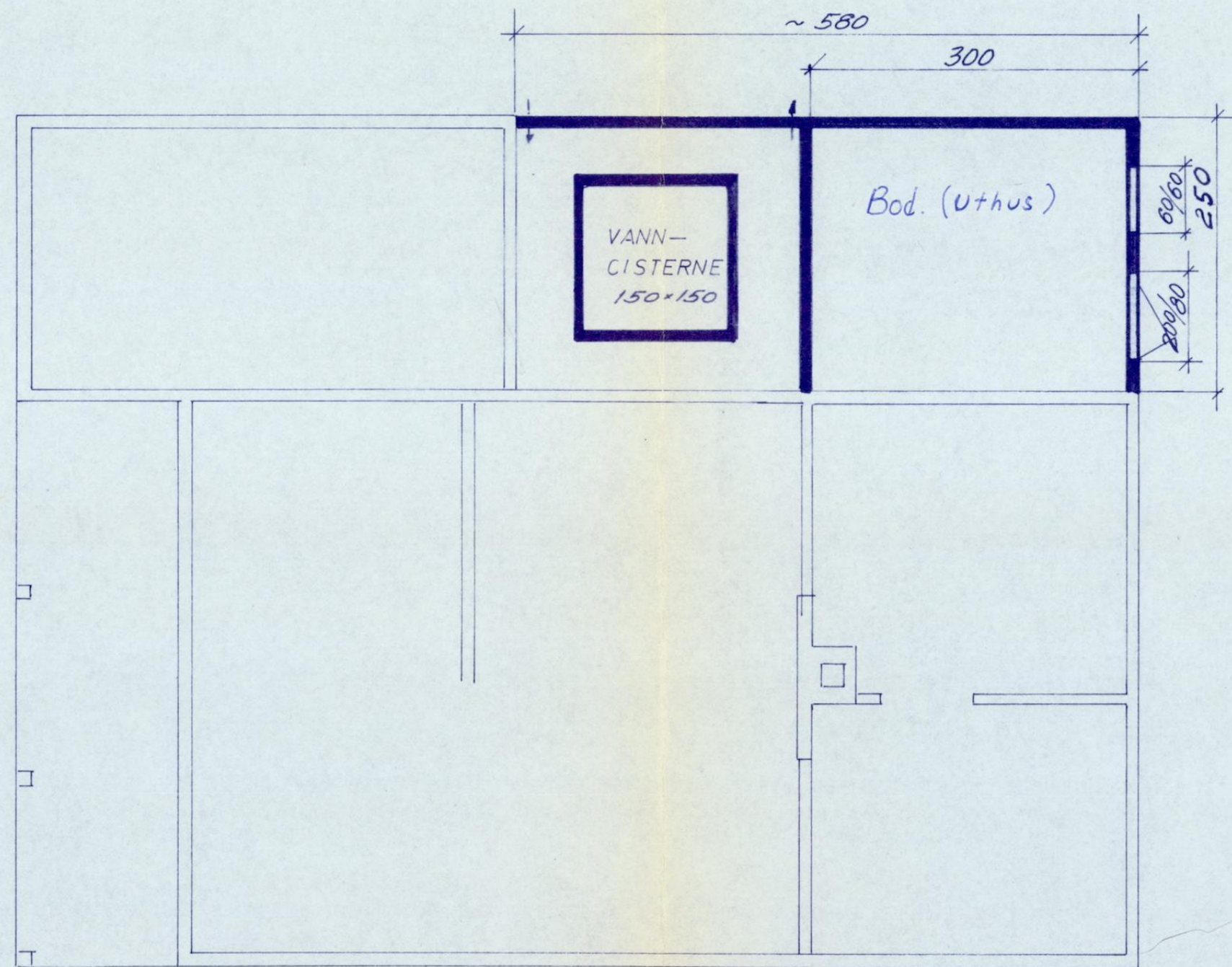


ØST

# HYTTE

EIER: ARVID HANSEN  
 G.NR. 31 B.NR. 3 T.NR 117  
KRÅKERØY KOMMUNE  
 MÅLESTOKK. 1:50

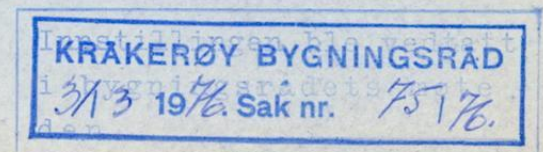
Forandret 20.4.1974. T.Bjerke

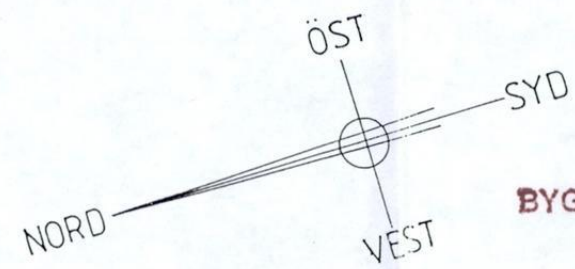
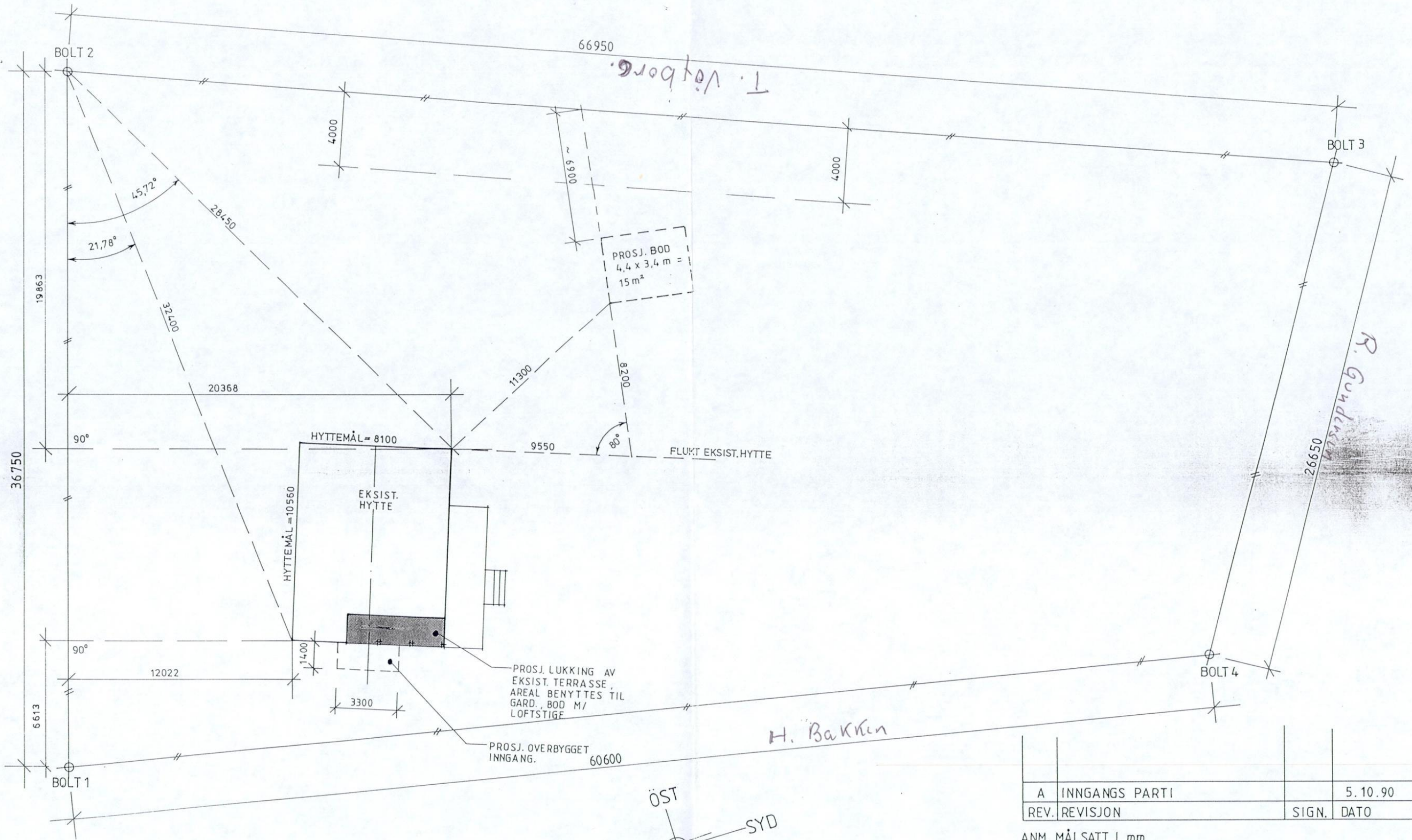


Tilbygg på hytte  
for Arvid Hansen  
G.nr 31. B.nr. 7.  
Kråkerøy kommune

Målestokk 1:50

1975 T.B.





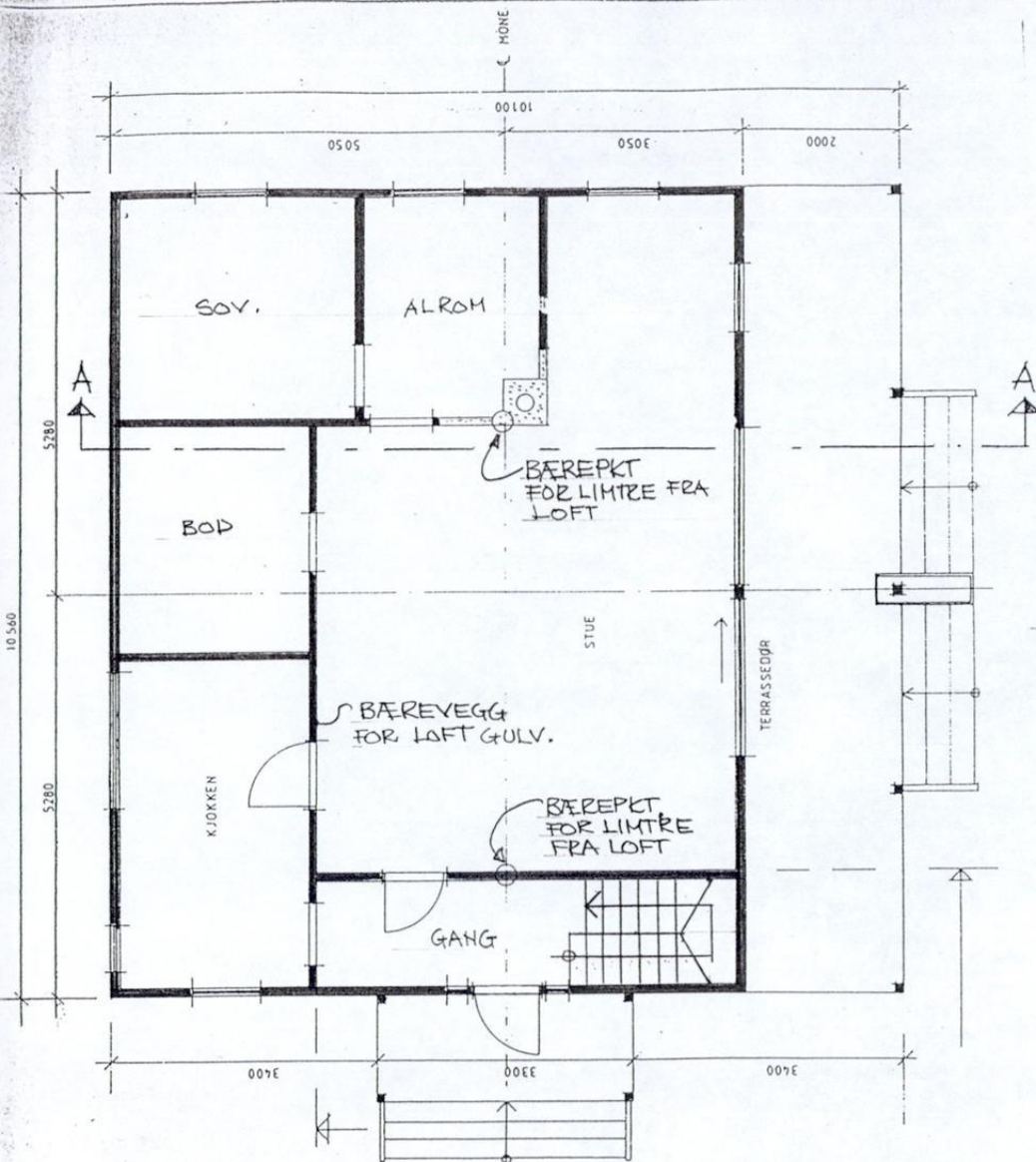
BYGNINGSSJEFEN I KRÅKERØY,  
6.2.91.

A	INNGANGS PARTI		5.10.90
REV.	REVISJON	SIGN.	DATO

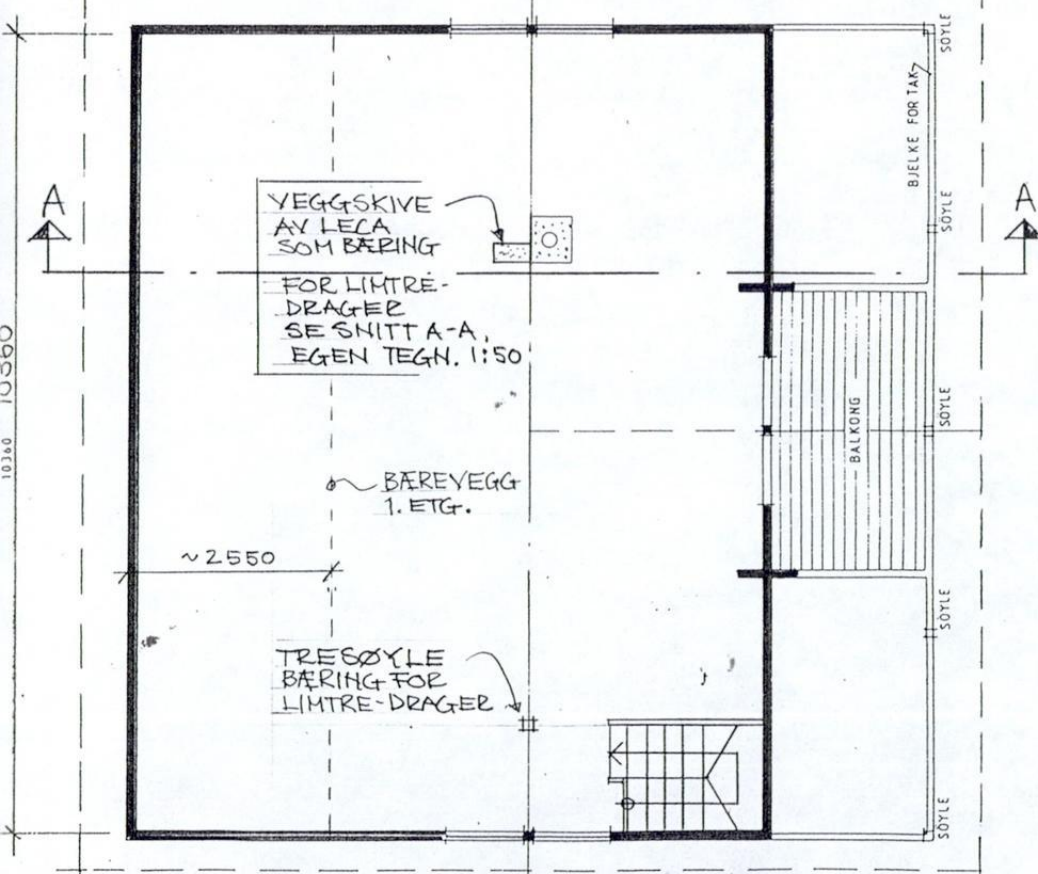
ANM. MÅLSATT I mm

**SITUASJONSPLAN, MÅL 1:200**  
 G.NR. 31 B.NR.7 BRUKSNAVN: FURUSTUA  
 KRÅKERØY  
 EIER ARVID HANSEN

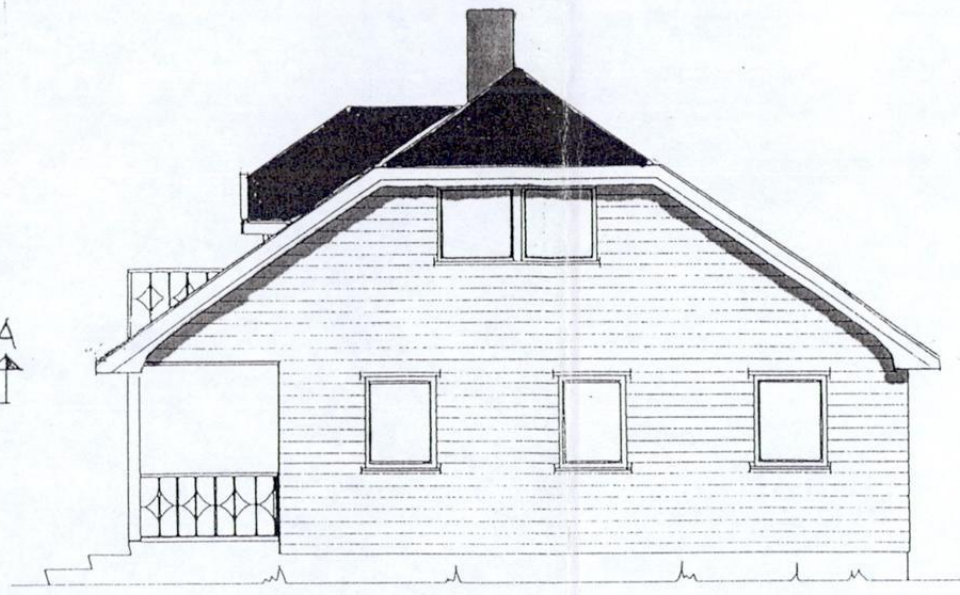
DATO: 17.8.88  
 TEGN. AV T. SYVERSEN



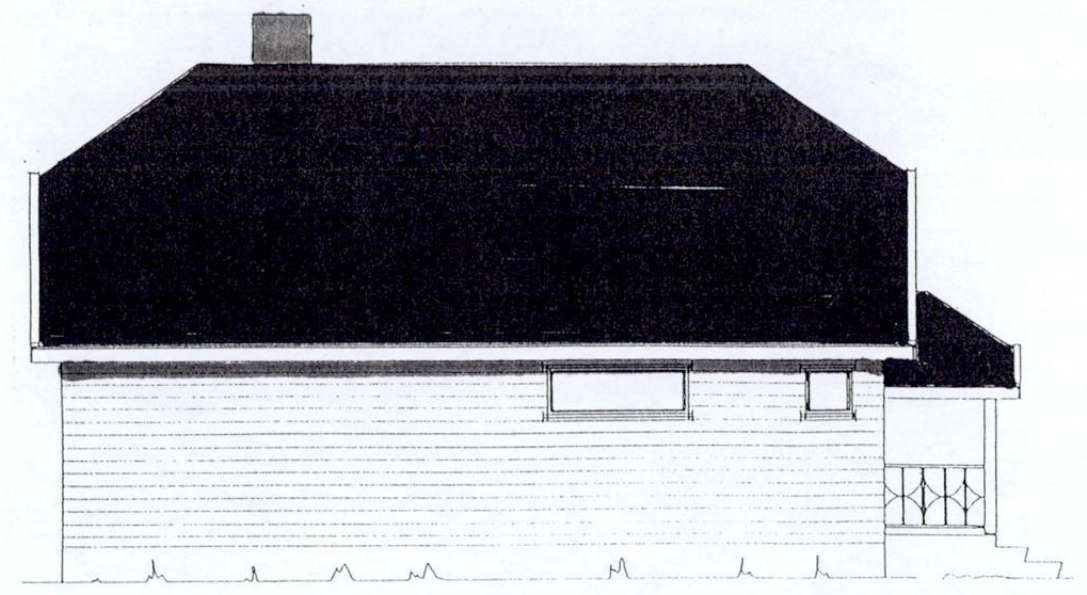
PLAN 1. ETASJE.



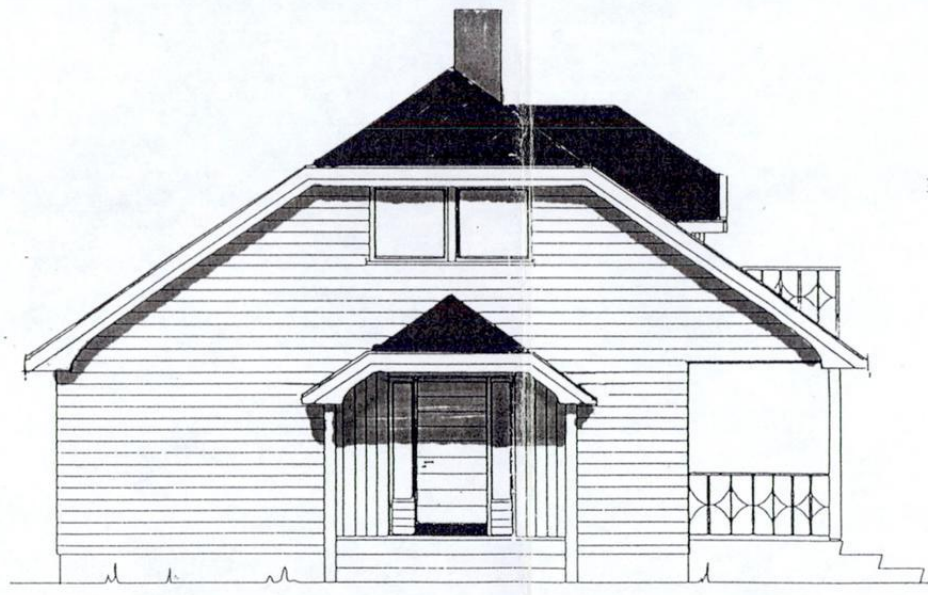
PLAN LOFTETASJE, "SOVEHEM"



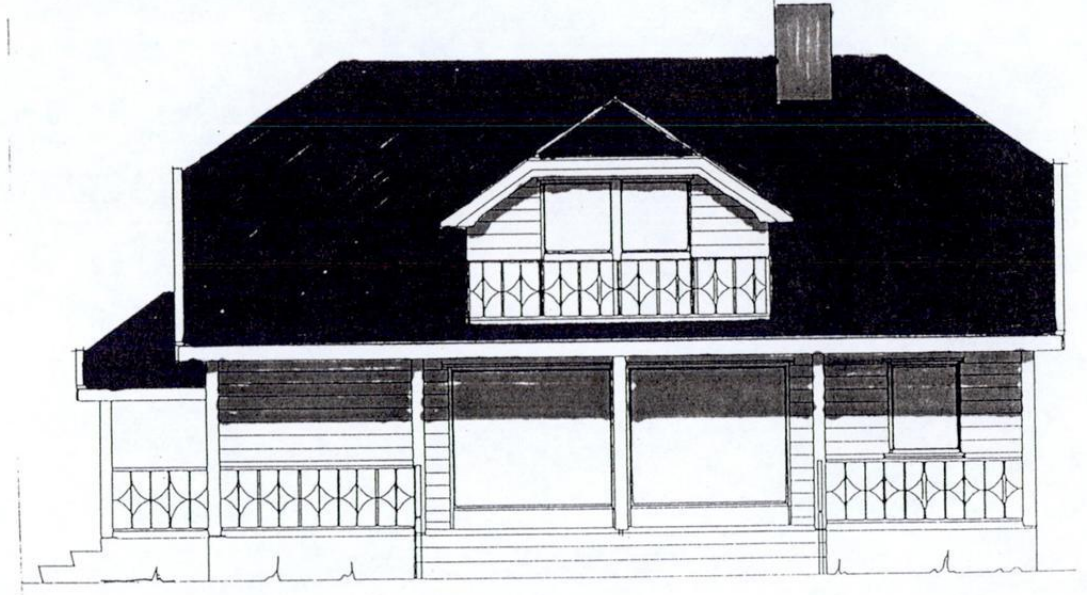
FASADE MOT ÖST



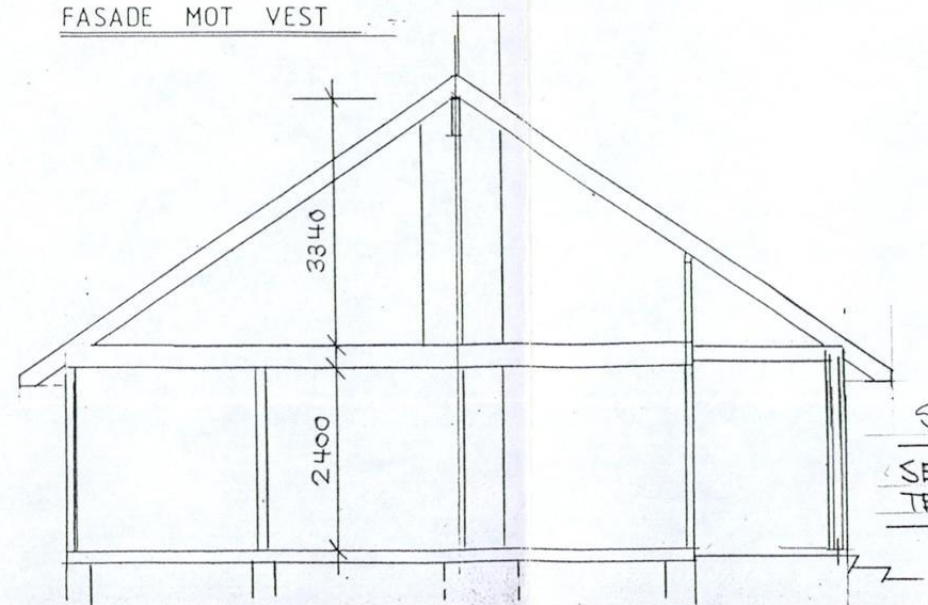
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



SNITTA A-A  
SE EGEN  
TEGN. MÅL 1:50

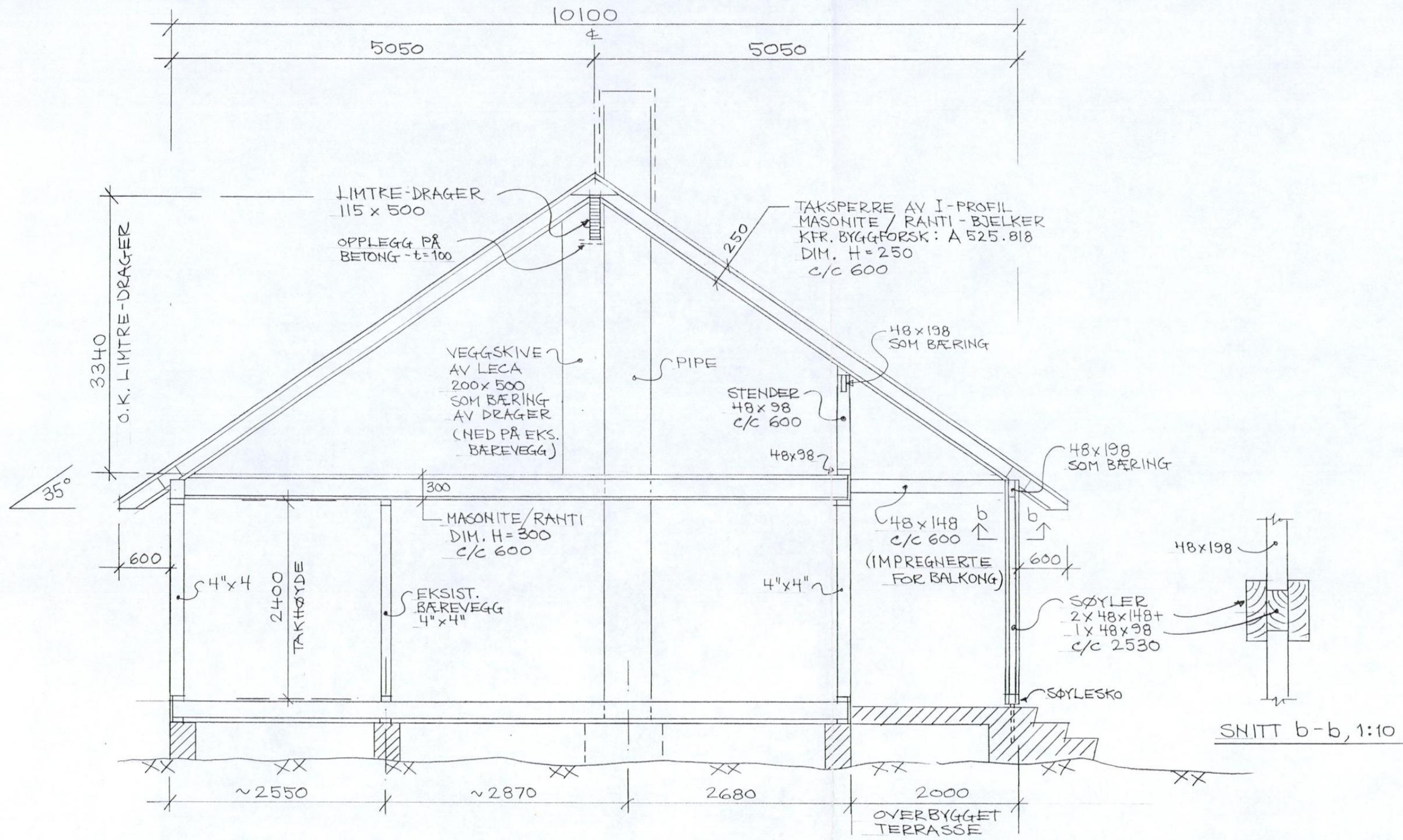
BYGNINGSSJEFEN I KRÅKERØY, 6.2.91.

A	KINAVIPP FJERNET - SNITT A-A INNLAGT + DIV.	28.1.91
REV.	REVISJONEN GJELDER	DATE

REHABILISERING AV TAK.  
PLAN OG FASADER. 1:100

G.NR. 31 B.NR. 7 BRUKSNAVN: FURUSTUA  
KRÅKERØY  
EIER ARVID HANSEN

DATO: 9.10.90  
TEGN. AV T. SYVERSEN



MÅL 1:50 - (mm)

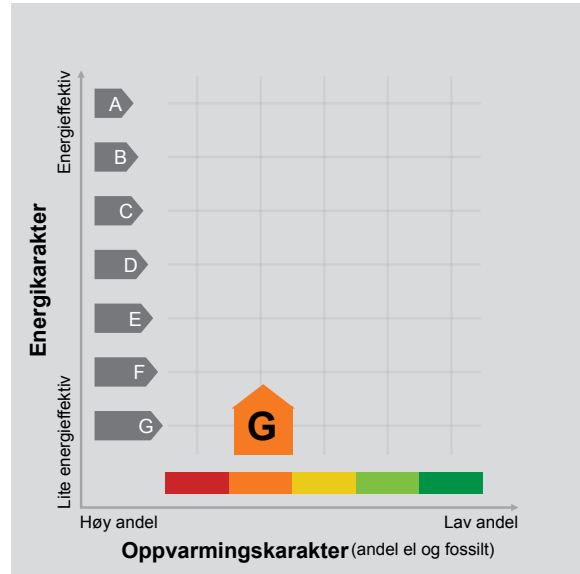
ANM. TAK-KONSTRUKSJONEN UTFØRES ETTER BYGGFORSK. BLAD.: A.525.818 IFLG. NS.  
 GOLVBELKELAGET IFLG. BYGGFORSK. BLAD. A.522.352 IFLG. NS. -1

BYGNINGSSJEFEN I KRÅKERØY, 6.2.91.

SNITT A-A, TYPISK KONSTRUKSJON
G.NR.31 B.NR.7, BRUKSNAVN: FURUSTUA KRÅKERØY
EIER: ARVID HANSEN
DATO: 28.1.91
TEGN. AV: TORE SYVERSEN

# ENERGIATTEST

Adresse	Tyttebærtangen 51
Postnummer	1676
Sted	KRÅKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	431
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147790538
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-112882
Dato	30.04.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tiltak utendørs**



- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	1964
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	137
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak utendørs

### **Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: 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 16: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 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: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

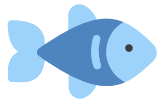
For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen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

# Nabolagsprofil

Tyttebærtangen 51

## Avstand til sjø

146 m



## Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 53 min	🚗
✈ Sandefjord lufthavn Torp	2 t 9 min	🚗
🚏 Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	16 min	🚗 10.6 km
🚆 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	16 min	🚗 10.4 km
🚢 Bekkhus fergeteie Linje 806	12 min	🚗 8.3 km

## Avstand til byer

Fredrikstad	16 min	🚗
Oslo	1 t 30 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Hvaler Vesterøy	13 min	🚗
🚗 ZPR268489 P96	14 min	🚗

## Havner i området

- Kjøkøy Gjestehavn  
Drivstoff
- Kjøkøysund Marina  
Drivstoff
- Bukta Gjestehavn  
Drivstoff



## Aktiviteter

Tangen badeplass	20 min	🚶
Tjuvebukta badeplass	1.5 km	
Putten badeplass	11 min	🚗
Sandbukta badeplass	12 min	🚗
Kjøkøy fort	12 min	🚗
Ekebukt badeplass	13 min	🚗
Spjærodden badeplass	8.3 km	
Enhus badeplass	13 min	🚗

## Sport

🏠 Lunde barneskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min	🚗 3.9 km
🏠 Svensbakken balløkke kjøøy Ballspill	9 min	🚗 4.4 km
🏠 SATS Fredrikstad	13 min	🚗
🏠 SKY Fitness Fredrikstad	15 min	🚗

## Dagligvare

Joker Kråkerøy PostNord	7 min	🚗 3.7 km
Kiwi Vesterøy Søndagsåpent	12 min	🚗 8.9 km

