



# STAVLUND



Vedlegg til Salgsoppgave

## **Gravningen 88**

Vår ref.: 192260037

FREDRIKSTAD 29.04.2026

1. Tilstandsrapport fra Anticimex datert tirsdag 7. april 2026
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
  - Kopi av skjøte med veirett og båtfeste
  - Kopi av VA-avtale
4. Opplysninger fra Hvaler kommune/ Infoland:
  - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
  - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
  - c. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
  - d. Utsnitt fra grunnkartbasen
  - e. Matrikkelrapport
  - f. Byggetegninger og ferdigattest
5. Eiers Energiattest hentet på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)
6. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
7. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
8. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
9. Budskjema

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

Med vennlig hilsen

for **Stavlund as**

Gunnar Olai Stavlund  
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

# Tilstandsrapport

## Fritidsbolig - hytte

Gravningen 88  
1684 VESTERØY  
Gnr./Bnr.: 38/96  
Hvaler kommune

Rapportdato: 25.04.2026  
Befaringsdato: 17.04.2026  
Referansenummer: 15081232

## Areal

Fritidsbolig  
Bruksareal: 96 m<sup>2</sup> (BRA-i: 96 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 96 m<sup>2</sup> (BRA-i: 96 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:



Kenneth Lesteberg



45268303

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges 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. Tepper, 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 bygningsssakkyndiges 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 utskiftning. 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 bygningsssakkyndige 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, byggteknisk 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	17.04.2026
Referansenummer	15081232
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-26-0037
Hjemmelshaver/selger	Jon Fredrik Alfsen
Bygningssakkyndig inspektør	Kenneth Lesteberg
Tilstede på befaringen	Linda Synnøve Høye Alfsen og Jon Fredrik Alfsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	25.04.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig - hytte
Gate/vei adresse	Gravningen 88
Postnummer/sted	1684 VESTERØY
Kommune	3110 - Hvaler
Gnr./Bnr.:	38/96
Tomt	Eiet tomt: 2957 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	1967	2015	

### Tomtebeskrivelse

Fritidsbolig beliggende Asmaløy, Hvaler kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet terrasse på terreng, plenarealer og naturtomt.

### Byggemåte

Fritidsbolig oppført i 1967, påbygget 2015. Grunnmur av naturstein, murkonstruksjoner og lettklinkerblokker. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under deler av boligen. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Takkonstruksjonen er utført i en kombinasjon mellom saltak og flatt tak. Yttertak er belagt med asfaltapp og takmembran. Entrédør med glassfelt. Vinduer med karmen av tre, som er stedvis utvendig belagt med metallplater. Terrassedør med karmen av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i stue og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

### Boligen inneholder

1. etasje: Entré, wc-rom, gang, bad, bod, tre soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Adkomst til terrasse fra stue/kjøkken.

Adkomst til terrasse fra stue/kjøkken samt soverom 1.

Adkomst til terrasse fra soverom 3 og stue/kjøkken.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 300 000
Toalettrom - Wc-rom		Ventilasjon	10	
Tekniske anlegg		Annet	10	
Andre rom		Overflate vegg	11	
		Innerdører	11	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		1.etasje	11	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Inspeksjonsmulighet	12	
		Synlige konstruksjoner	12	
		Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn	12	
		Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger	12	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Synlige rør og rørføringer (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
		Maur	12	
Yttervegger inkl. fasader		Gnagersikring	12	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	13	
Yttertak		Takkonstruksjon	14	
		Overløp på flate tak	14	
		Sluk, innvendige nedløp og fallforhold på flate tak	14	
Andre byggverk - Frittstående bod		Veggkonstruksjon og fasadematerialer	16	
		Yttertak og takkonstruksjon	16	
		Innvendige forhold	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)
1.etasje	96			96	63
	Entré, gang, wc-rom, bad, bod, tre soverom og stue med åpen kjøkkenløsning				Tre terrasser
SUM	96			96	63
<b>Total bruksareal: 96 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til arealmålingen

Arealet i frittstående bod måles til 2 m<sup>2</sup> (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Kun deler av arealet i 1.etasje måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 97 m<sup>2</sup>, men grunnet lav takhøyde er kun 96 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m<sup>2</sup>.

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca:

2,13 meter i entré samt wc-rom. 2,76 meter i stue/kjøkken. 1,98-2,29 meter på bad og 1,68-2,68 meter i øvrige rom.

# 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 befaringdagen. 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 14.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura for utbedring av lekkasje på vannrør i krypkjeller, datert 24.04.2026
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 5 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 14.07.2011-17.10.2016. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

# Rapport

## Våtrom - Bad

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Våtromsplater, glassbyggerstein og fliser på veggflater. Panelbord i himling. Vegghengt servant med armatur. Speil med sidelys og stikkontakt over servant. Dusjnisje med glassvegg. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør og synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Ventil på vegg.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Baderomsplater er montert uten bruk av tettemasse i overganger og tiltenkt overgangslister, noe som betyr at monteringen ikke er i henhold til produsentens anvisning. Veggplatene er en del av våtrommets vannrette sjikt, og konsekvensen av forholdet kan derfor være risiko for redusert fuktsikkerhet for både platene og konstruksjonen bak.

Det er registrert bruk av materialer i våtsonen (rundt dusj/badekar) som vurderes å ikke være fuktbestandige. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for skader ved fuktbelastning. Det ble ikke observert tegn til fuktskader på befaringsdagen, men løsningen anses som uheldig.

Baderomsplatene viser tegn til høy slitasje, enkelte utettheter og synlige skader. Konsekvens er at siden veggplatene utgjør deler av våtrommets vannrette sjikt, kan bakenforliggende fuktskader ikke utelukkes.

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vannrett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.

Det registreres motfall på deler av gulvflater utenfor sluksonen. Konsekvens er at forholdet kan føre til at lekkasjevann og vannsøl blir liggende på gulvet, men vurderes ikke til å medføre fare for at lekkasjevann kan renne ut i tiliggende arealer.

Baderomspanel/veggplater har synlige utettheter. Det vurderes derfor at det vannrette sjiktet ikke lenger oppfyller sin tiltenkte funksjon. Konsekvens er at bakenforliggende skader ikke kan utelukkes. Strakstiltak bør iverksettes for å kartlegge omfanget og gjenopprette tettefunksjonen for videre bruk av våtrommet.

Vannrett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent.

Overgang mellom sluk og vannrett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivarettatt.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600.

Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket.

Det er ukjent om toalettsisternen er ikke sikret med vannrett sjikt. Konsekvens er at manglende fuktsikring gir risiko for fuktskader ved en eventuell lekkasje. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Det er utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (soverom 3 mot dusj). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke utført hulltaking grunnet vegg mot dusjsonen er av laft. Det tas ble av den grunn utført fuktmåling med hammerelektrode i vegg av laft samt fuktsøk på veggflate i dusjsonen. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Det foreligger lite informasjon om arbeidet som er gjort i våtrommet. De deler av utførelsen som lar seg undersøke, bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes tiltak som totalreovering innen kort tid på grunn av påviste skader og funksjonssvikt. Det er ukjent om tilstanden har ført til skjulte følgeskader, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker flere forhold enn først antatt, noe det må tas høyde for i planlegging og kostnadsanslag. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for totalreovering av våtrommet.

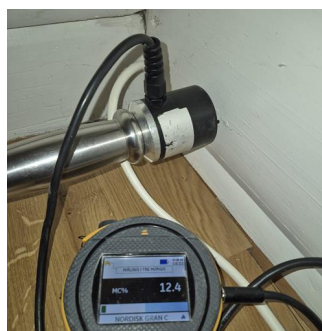
Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000



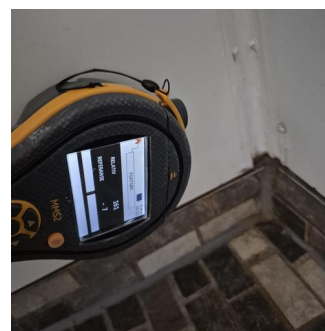
Tettesjiktets tilslutning til sluk -  
Sluk bad



Overflater vegger - Sprekk ved  
hjørneløsning i dusjnisje




Utført kontroll i tilleggende  
konstruksjon - Fuktmåling bad



Utført kontroll i tilleggende  
konstruksjon - Fuktsøk bad


## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2015. Glatte/profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenskiv med armatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

## Toalettrom - Wc-rom


Gulvflate belagt med parkett med gulvvarme. Malte veggflater. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Ventil på vegg.


-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr og innredning

-  TG 2 Ventilasjon Enkelte tilluftsventiler er blokkert, noe som påvirker ventilasjonen negativt. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

## Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør og kobberør. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er plassert i krypkjeller. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Varmtvannsbereder på 120L (fra 2010) plassert i krypkjeller. Opplegg for vaskemaskin i bod.



-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Varmtvannsbereder

-  TG 2 Annet Opplegg for vaskemaskin er etablert i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra vaskemaskin eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

## Andre rom

---

Gulvflater belagt med parkett og heltre gulv. Gulvvarme i entré og stue/kjøkken. Vegger utført i malte flater, panel og maskinlaft. Himlingsflater utført i malte flater, spiler og panel. Montert downlights i entré og stue/kjøkken. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.


 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate gulv - Ventilasjon	
 TG 2	Overflate vegg	TG2 gjelder stue/kjøkken: Det observeres stedvis tegn til riss i veggflater. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.  Dørbladet til soverom 1 og bod kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

---

Elementpipe fra 2015. Peisovn med glassdør i stue.

Elementpipe fra ukjent årstall plassert ved bad er valgt ikke tilstandsvudert grunnet at skorstein er delvis demontert og ikke ført over tak. Skal denne skorsteinen benyttes må det påbergnes større kostnader.


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

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

---



Støpt gulv mot grunn kombinert med etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

 TG 2	1.etasje	I ganger det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 29 mm. I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.
----------------------------------------------------------------------------------------	----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------


## Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Krypkjeller under deler av boligen. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. Inngang til krypkjeller via luke i grunnmur. Steinmasser i grunn. Grunnmur av naturstein. Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner. Panel og asfaltplater i himling. Synlige vann og avløpsrør. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Ventilasjon
 TG 2	Inspeksjonsmulighet Krypkjelleren har redusert tilkomst, noe som ikke gir tilstrekkelig grunnlag for en fullstendig vurdering. Krypkjellere er en konstruksjonstype som erfaringsmessig har forhøyet risiko for fuktskader. Konsekvens er at begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om tilstanden, og det opplyses om risiko for skjulte skader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Synlige konstruksjoner Det observeres stedvise løse plater i bjelkelaget. Årsaken vurderes å være knyttet til utførelsen. Konsekvens er at løse plater for eksempel kan medføre økt varmetap, kondensfare og risiko for inntrekk av gnagere. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn Det observeres tegn på tilsig av fukt på grunnen. Forholdet tyder på at fukt transporteres inn i krypkjelleren fra utsiden. Konsekvens er økt risiko for fuktrelaterte skader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om det er behov for større inngrep, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger Det er foretatt stikktaking i tilgjengelig treverk for å undersøke etter råteskader, uten at dette ble påvist.
	Synlige rør og rørføringer (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Det observeres uisolerte vann-/avløpsrør i krypkjelleren. Konsekvens er økt risiko for at rørene fryser når temperaturen blir lav, og at det oppstår skader i røret som følge av dette. Løsningen er ikke i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Foreslått tiltak er lokal utbedring.


## 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	Maur Huseier opplyser om stedvis observasjoner av maur. Det er ikke fastslått hvilken type maur (art) som er observert, og noe som kan ha betydning for type skade og risiko. Eksakt årsak eller vilkår som er til stede for hvorfor maur kan ha etablert seg i boligen er ikke kjent. Det er ikke kjent om forholdet er aktivt eller om maurene er borte. Konsekvens er at under gunstige forhold kan maur gjøre skade på bygningsmaterialer, som for eksempel treverk og isolasjonsmaterialer, ved å lage ganger og svekke materialene. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om forekomsten er aktiv, samt kartlegge omfang og eventuelle nødvendige tiltak.
----------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------


## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående og liggende trekledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning
 TG 2	Gnagersikring Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

## Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelte fra 2015. Balkong/terrassedør (skyvedør) med karm/ramme av tre (fra 2015). Utvendig kledd med metallplater. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra 2015). Utvendig kledd med metallplater. Vinduer med karm/ramme av tre (fra 2015). Utvendig kledd med metallplater. Vinduer med karm/ramme av tre (fra 2006).

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

Ytterdører og omramming

 TG 2

Vinduer og omramming

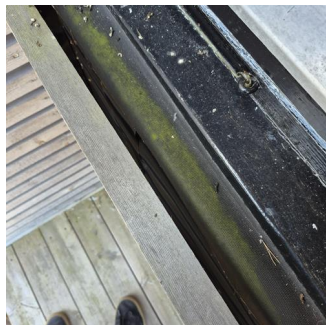
TG2 gjelder vinduer fra 2006:

Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

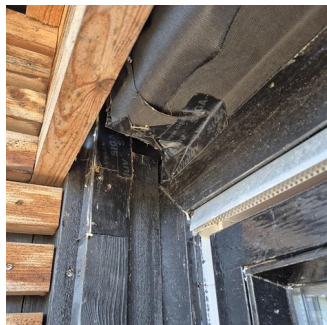
Det gjøres oppmerksom på at enkelte vinduer i boligen er skiftet i nyere tid, og at ovennevnte forhold derfor ikke gjelder alle vinduer.

Enkelte vinduer er montert langt inne i ytterveggen. Konsekvens er at løsningen vurderes som uheldig med tanke på fuktsikkerhet, selv om det er ikke observert tegn på synlige skader. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Innsettsdetaljer rundt enkelte vinduer bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører økt risiko for andre skjulte feil og mangler, som kanskje ikke kan registreres ved visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.




Vinduer og omramming - Lite fagmessig utførelse rundt vinduer  
2



Vinduer og omramming - Lite fagmessig utførelse rundt vinduer  
1

## Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig tekking med asfaltapp fra 2015. Utvendig tekking med Sarnafil fra 2015. Pusset pipe. Renner og nedløp i metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Inspeksjonsmulighet - Tekking (med tilhørende beslag) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner (over tak)
 TG 1	Inspeksjonsmulighet  Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
 TG 2	Takkonstruksjon  TG2 gjelder del av bolig med saltak: Ventilasjonen av takkonstruksjonen vurderes til å være utilstrekkelig (må ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden). Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondensskader, snøsmelting og lignende forhold. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.  TG2 gjelder generelt: Lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.  TGIU gjelder flatt tak: På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
	Overløp på flate tak  Det er ikke registrert at det flate taket har overløp (dreneringshull). Uten overløp kan det være vanskelig å oppdage oppdemming av vann dersom sluket blir tett. Konsekvens er at eventuell oppdemming av vann erfaringsmessig øker risikoen for lekkasjer. Foreslått tiltak er ettermontering av overløpsdrenering eller lignende tiltak.
	Sluk, innvendige nedløp og fallforhold på flate tak  Deler av bygningen har flatt tak med kun utvendige nedløp. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann i rørene fryser ved minusgrader, noe som kan hindre avrenning og føre til oppdemming av vann på taket. Innvendige nedløp reduserer normalt denne risikoen, siden de ligger i oppvarmet del av bygget. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at kompensierende løsninger eller mer omfattende tiltak kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.


## Terrasse / platting

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse på 28 m<sup>2</sup>. Rekkverkshøyde er målt til 0,89 meter.


Terrasse i trekonstruksjoner. Rekkverk av metall og glass. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

Utgang fra stue/kjøkken samt soverom 1 til terrasse på 14 m<sup>2</sup>. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

Utgang fra soverom 3 og stue/kjøkken til terrasse på 21 m<sup>2</sup>. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

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

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter


 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 rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.


## Utvendig trapp

---

Utvendig trapp i tre ved ved terrasse mot vest og fra soverom 2 mot øst.

Utvendig trapp i betong ved fra terrasse mot syd.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Utvendig trapp

 HMS Rekkerkshøyde 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:  
Trappen mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse.  
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

## Grunnmur, fundament

---


Boligen har grunnmur i naturstein og lettklinkerblokker. Boligen er fundamentert på søyler/pilarer av lettklinkerblokker. På bakgrunn av observasjoner rundt boligen vurderes det at boligen, eller i hvert fall deler av boligen er bygget på en byggegrunn bestående av fjell.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Grunnmur og fundament

## Drenering

---


Boligen er plassert på fjell med naturlig avrenning til alle kanter. Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå. Skrånende tomt.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann

## Stikkledninger og tanker



---

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp via felles vannlag. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

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

## Andre byggverk - Frittstående bod

Frittstående utebod. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig teknet med takpapp.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Fundament, grunnmur og gulv mot grunn	
 TG 2	Veggkonstruksjon og fasadematerialer	Fasadematerialer har slitt overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Stikktaking (stikkprøver) er utført på enkelte typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige, uten at tegn til råteskader er avdekket. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Yttertak og takkonstruksjon	Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Innvendige forhold	Innvendige flater viser tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader/konsekvenser av større betydning, men tiltak som vedlikehold og lokale utbedringer må forventes på sikt.

# 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):

Nei.

## 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, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

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

Det er gjort utskiftning av det elektriske anlegget i \_.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

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?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

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 plassert i bod.

Anlegget er sikret med automatsikringer.

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:

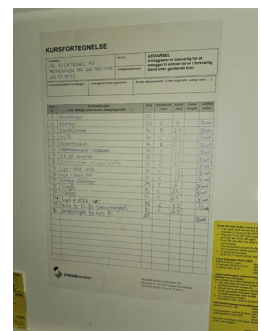
Nei.

## 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 gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



# 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 bygningsfaglige 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 boder, 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 søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

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

Det er lov/forskrift om hvor stort totalt areal terrasser og liggende kan bestå av, det er totalt 40 m<sup>2</sup>. Det betyr at boligens terrasseareal overskrider dette. Det kan ikke utelukkes at det kan bli stilt krav til å tilbakestille terrassearealene i henhold til lov/forskrift.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene 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?

Ja. Det er påvist et lovlighetsforhold som mangler godkjenning. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men forholdet må undersøkes videre, og det må søkes om godkjenning hos kommunen. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

## Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige 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:

Ja.

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

Basert på de forenklede undersøkelsene 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 brannfaglig 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:

Ja, eier opplyser at radonmåling er utført og legger frem en rapport (datert 28.02.2017). Måleresultatet er under  $100 \text{ Bq/m}^3$ , noe som ligger innenfor anbefalte verdier og under tiltaksgrensen i Strålevernforskriften.

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

Deler av boligen(1967) er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Deler av boligen(2015) er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

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?

Nei. Radonundersøkelse er utført i boligen, og det er ikke påvist verdier over anbefalt tiltaksgrense.

## 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:

Nei.

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

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

### 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?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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, postkassetativer, 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 bygningsfaglig:

Mobil: 45268303

# Egenerklæring

Gravningen 88, 1684 VESTERØY

14 Apr 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gravningen 88	Gravningen 88	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Vi har bodd i boligen i sommerferiene og helger vår og høst

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

Winterbergh AS-1N

## Informasjon om selger

---

Selger

Alfsen, Jon Fredrik

## 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

## 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

## 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

Vannlag

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

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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skriv opplysningene her:

Terrassen foran hytta er utvidet med ca 9 kvm, ligger på bakken. Uten byggesøknad. Vi har lagt pukk og jord ved parkeringsplassen for å lage en gressplen. Ikke søkt om.

## Boligselgerpakke

---

**Boligen selges med boligselgerpakke**

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 32130101**

# Egenerklærings skjema

Name

Date

**Jon Fredrik Alfsen**

**2026-04-14**

Identification



**Jon Fredrik Alfsen**



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Jon Fredrik Alfsen

14/04-2026  
10:31:12

BankID OIDC  
High

Du har søkt på: Knr.: 3110 Gnr.: 38 Bnr.: 96 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Gravningen 88  
Gatenr: 1101  
Kommune: HVALER  
Postkrets: 1684 VESTERØY  
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:09.04.2026 kl.  
09.13

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

2020/2617604-1/200 HJEMMEL TIL  
18.06.2020 21:00 EIENDOMSRETT  
VEDERLAG: NOK 7 800 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
ALFSEN JON FREDRIK  
IDEELL: 1/2  
ALFSEN LINDA SYNNØVE  
HØYE  
IDEELL: 1/2

#### 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».

Servitutter i grunn:

2010/279658-1/200 20.04.2010 BEST. OM  
VANN/KLOAKKLEDN.  
Rettighetshaver: VANN- OG  
AVLØPSLAGET  
GRAVNINGEN SA  
ORG.NR: 991 231 390  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE

## GRUNNDATA

1966/304476-1/86 23.12.1966 REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra:  
KNR: 3110 GNR: 38 BNR: 7

2020/609401-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED  
00:00 KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 0111 GNR: 38 BNR: 96

2024/788313-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED  
00:00 KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 3011 GNR: 38 BNR: 96

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1967/303208-2/86 11.09.1967 BESTEMMELSE OM VEG  
Rettighet hefter i: KNR: 3110  
GNR: 38 BNR: 7  
Bestemmelse om båt/bryggeplass



3208

Onøy Sørenskriverebøen

Til innhefting i panteboka.

11 SEPT, 1967 Kt. R. Post. K.

# Skjøte.

Sd. m. Kr. 20.-

Rett kopi bekrefte  
Kristin Petterson



Undertegnede

*Trygve Torsteinson*

*Olavsveien 77*

født *28/9 1910*  
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til *Olav Torsteinson*

adr. *Skjerve* født *29/11 1928*  
(Datum og årstall)

min/vår eiendom *Felbu*

g.nr. *38* br.nr. *96* av skyld nr. *1* i *Strøme* herred<sup>1)</sup>

matr.nr. *1* i *1)*

for en kjøpesum stor kr. *Alle fem tusen 8000*

som er avgjort på omforenet måte.

*Parcellene har rett til vei  
og bakk ferde på min eiendom  
bnr 2*

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.



pm

Vann- og avløpslaget Gravningen 1/5  
AVTALE 991231390

Eiere av

✓	Gnr. 38	Bnr. 1	Fnr.	Seksjonsomt
✓	Gnr. 38	Bnr. 7	Fnr.	Seksjonsomt
✓	Gnr. 38	Bnr. 7	Fnr. 1	Seksjonsomt
✓	Gnr. 38	Bnr. 7	Fnr. 2	Seksjonsomt
✓	Gnr. 39	Bnr. 5	Fnr.	Seksjonsomt
✓	Gnr. 39	Bnr. 5	Fnr. 50	Seksjonsomt
✓	Gnr. 39	Bnr. 8	Fnr.	Seksjonsomt
✓	Gnr. 39	Bnr. 8	Fnr. 18	Seksjonsomt
✓	Gnr. 39	Bnr. 60	Fnr.	Seksjonsomt
✓	Gnr. 38	Bnr. 2	Fnr.	Seksjonsomt
✓	Gnr. 38	Bnr. 18	Fnr.	Seksjonsomt
✓	Gnr. 38	Bnr. 128	Fnr.	Seksjonsomt
✓	Gnr. 38	Bnr. 11	Fnr.	Seksjonsomt
✓	Gnr. 38	Bnr. 7	Fnr. 1	Seksjonsomt
✓	Gnr. 39	Bnr. 11	Fnr.	Seksjonsomt

Hvaler kommune  
0111



Doknr: 279658 Tinglyst: 20.04.2010  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

gir rett til etablering og vedlikehold av vann- og avløpsanlegg, kummer med videre for representant for tiltakshavere

Vann- og Avløpslaget Gravningen BA Fortaksnummer 991 231 390

samt de til enhver tid eier/brukere av anlegget på nedenfor nevnte vilkår:

1. Ledningen, kummer m v legges etter prosjektert trase som vist på situasjonskart datert 11/7-07 og 19-08 vedlegg nr. 1 og 2, dog slik at det kan foretas mindre justeringer av traseen.
2. Anleggsarbeidet kan igangsettes når det måtte ønskes fra tiltakshaver sin side.
3. Rettigheter etter pkt. 1 omfatter også rett til fremtidig ettersyn, reparasjon og fornyelse av vann- og avløps- anlegget.
4. Tiltakshaver plikter etter endt anleggsarbeid eller senere reparasjoner å utbedre skader som blir forvoldt på vår eiendom. Hvis utbedring ikke kan ansees tilfredsstillende, eller utbedringen ikke kan skje, forbeholder man seg rett til å kreve erstatning, som i tilfelle fastsettes ved lensmannsskjønn.
5. For øvrig skal vi ikke kunne kreve noen erstatning av utbygger.
6. Vi er klar over at det ikke kan bygges over vann- og avløpsanlegget, og at det heller ikke må treffes andre foranstaltninger som kan skade disse eller vanskeliggjøre tilsyn og reparasjonsarbeid.
7. Denne avtalen er bindende også for fremtidige eiere av vår eiendom, og skal tinglyses på vår eiendom på tiltakshaver sin regning.
8. Tiltakshaver plikter å omlegge trasee, evt. legge ledningene i varerør ved en eventuell utbygging på eiendommene.

fasts.

Rett kopi bekreftes JM  
Hilde Langvandsbråten



AVTALE

Eiere av

✓ Gnr. 38	Bnr. 59	Fnr.	Seksjonsr/tomt
Gnr. 38	Bnr. 59	Fnr.	Seksjonsr/tomt
✓ Gnr. 39	Bnr. 11	Fnr. 19	Seksjonsr/tomt
✓ Gnr. 38	Bnr. 96	Fnr.	Seksjonsr/tomt
✓ Gnr. 38	Bnr. 98	Fnr.	Seksjonsr/tomt
Gnr. 39	Bnr. 5	Fnr. 50	Seksjonsr/tomt
Gnr. 39	Bnr. 8	Fnr. 18	Seksjonsr/tomt
Gnr. <del>39</del>	Bnr. <del>11</del>	Fnr.	Seksjonsr/tomt
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Seksjonsr/tomt
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Seksjonsr/tomt
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Seksjonsr/tomt
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Seksjonsr/tomt
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Seksjonsr/tomt
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Seksjonsr/tomt
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Seksjonsr/tomt

gir rett til etablering og vedlikehold av vann- og avløpsanlegg, kummer med videre for representant for tiltakshavere

Vann- og Avløpslaget Gravningen BA Fortaksnummer 991 231 390

samt de til enhver tid eier/brukere av anlegget på nedenfor nevnte vilkår:

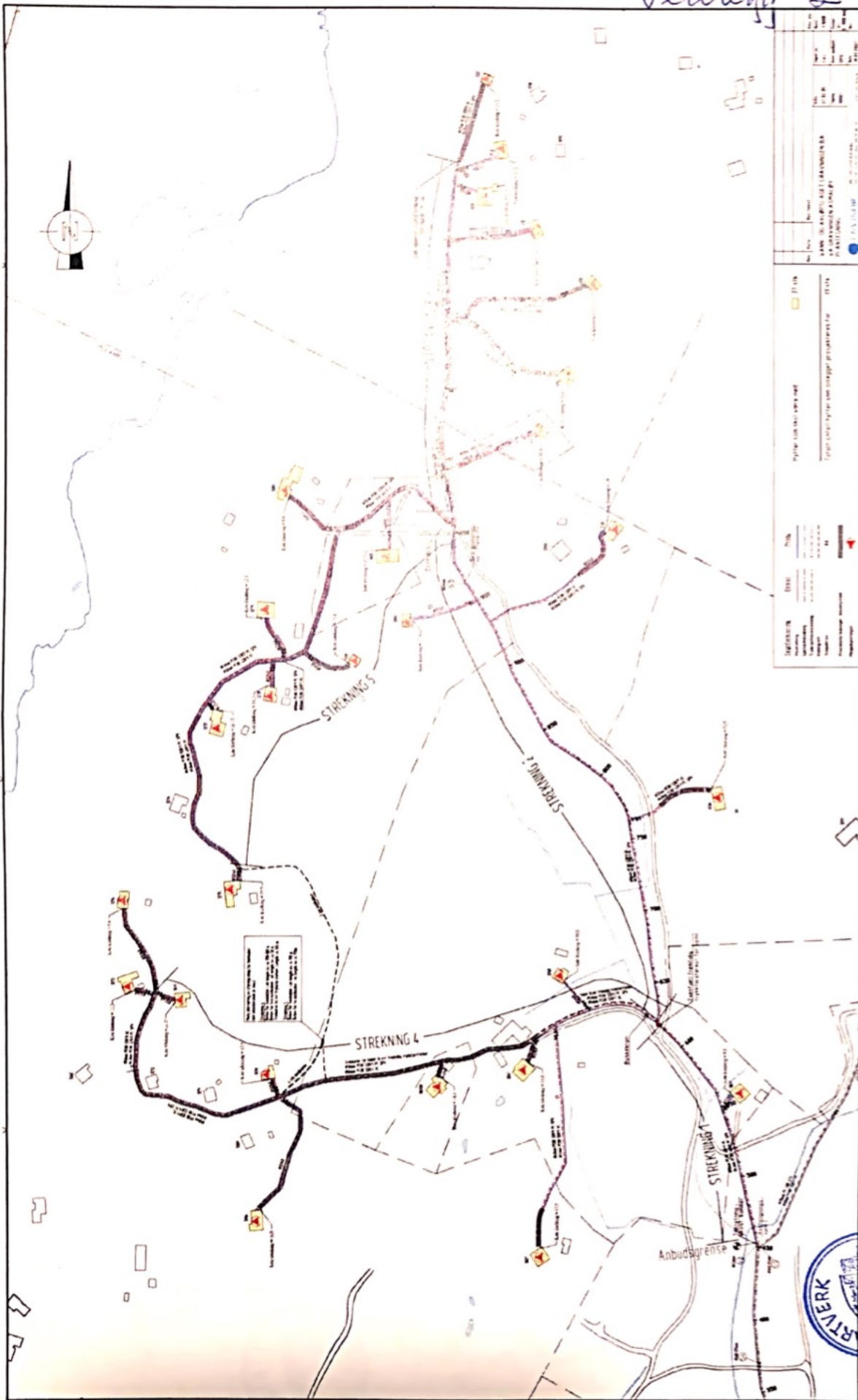
1. Ledningen, kummer m v legges etter prosjektert trase som vist på situasjonskart datert 11.7.07 + 19.11.07 vedlegg nr. 1 og 2, dog slik at det kan foretas mindre justeringer av traseen.
2. Anleggsarbeidet kan igangsettes når det måtte ønskes fra tiltakshaver sin side.
3. Rettigheter etter pkt. 1 omfatter også rett til fremtidig ettersyn, reparasjon og fornyelse av vann- og avløps- anlegget.
4. Tiltakshaver plikter etter endt anleggsarbeid eller senere reparasjoner å utbedre skader som blir forvoldt på vår eiendom. Hvis utbedring ikke kan ansees tilfredsstillende, eller utbedringen ikke kan skje, forbeholder man seg rett til å kreve erstatning, som i tilfelle fastsettes ved lensmannsskjønn.
5. For øvrig skal vi ikke kunne kreve noen erstatning av utbygger.
6. Vi er klar over at det ikke kan bygges over vann- og avløpsanlegget, og at det heller ikke må treffes andre foranstaltninger som kan skade disse eller vanskeliggjøre tilsyn og reparasjonsarbeid.
7. Denne avtalen er bindende også for fremtidige eiere av vår eiendom , og skal tinglyses på vår eiendom på tiltakshaver sin regning.
8. Tiltakshaver plikter å omlegge trasee, evt. legge ledningene i varerør ved en eventuell utbygging på eiendommene.





Vedlegg 2

19/a-07



KABELNETT I SANDVINGEN	
KABELNETT I SANDVINGEN	
KABELNETT I SANDVINGEN	
STREKNING 1	STREKNING 2
STREKNING 3	STREKNING 4
STREKNING 5	



# Vedlegg 3 (viser ansv.)





# WI30110100 Eiendomsstatus

## Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 38	Bnr: 96	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Gravningen 88 ▼		
Areal:	2956.8	m <sup>2</sup> *	
Antall boenheter:	0		

### 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 2019-2031 <a href="#">Plandokumenter på kommunens nettsider</a>	<b>Formål/Hensynssone:</b> 530 - Hensyn friluftsliv, H530 5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juni 20, 2019
<b>Kommunedelplan, navn:</b>	<b>Formål/Hensynssone:</b>	<b>Godkjent/vedtatt:</b>
<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 tilfredsstill 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.

# Reguleringsplan

Adresse: Gravningen 88, 1684 VESTERØY  
Gnr/Bnr: 38/96/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-04-17

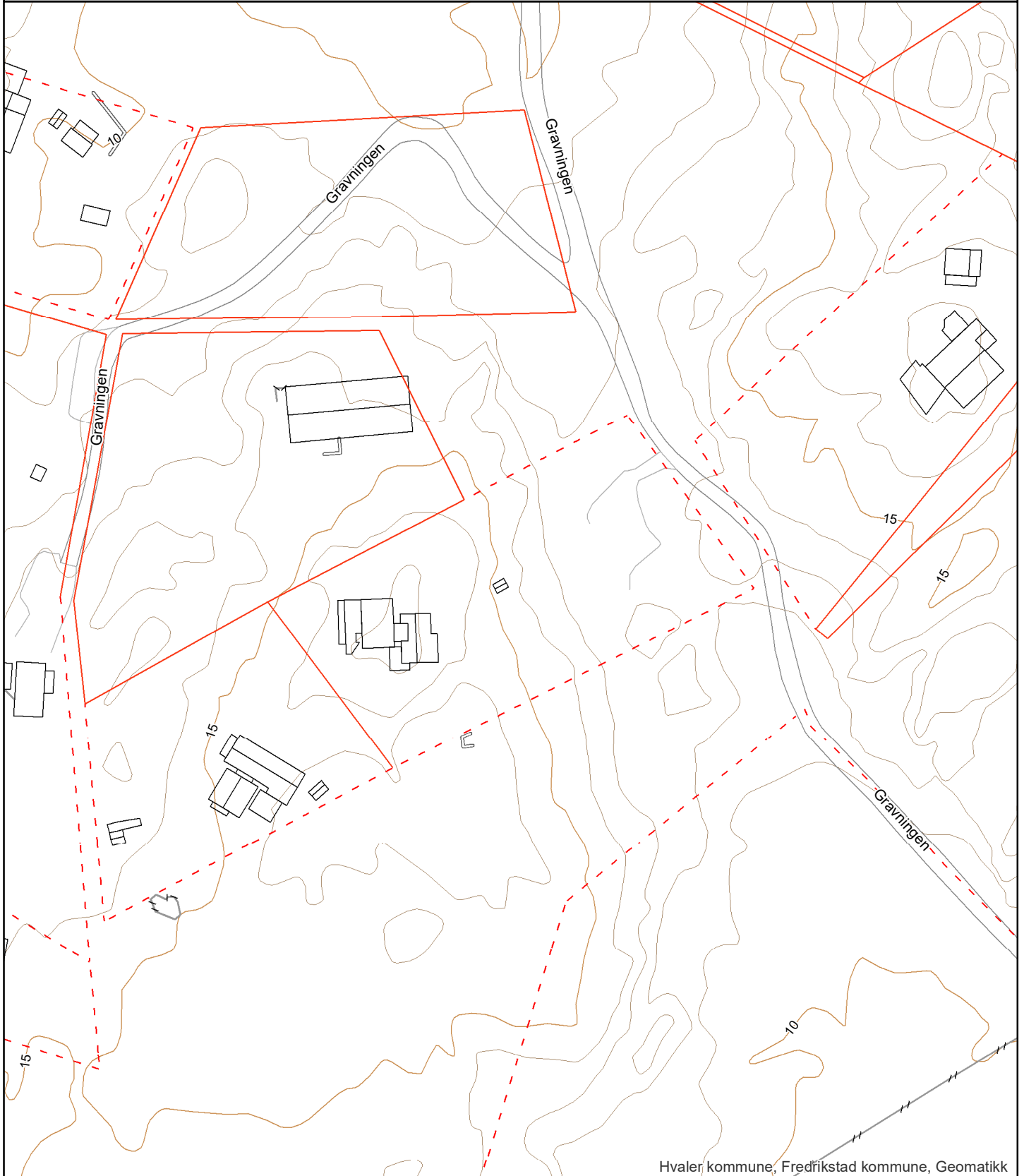


Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:

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

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

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.



# Kommuneplan

Adresse: Gravningen 88, 1684 VESTERØY  
Gnr/Bnr: 38/96/0/0

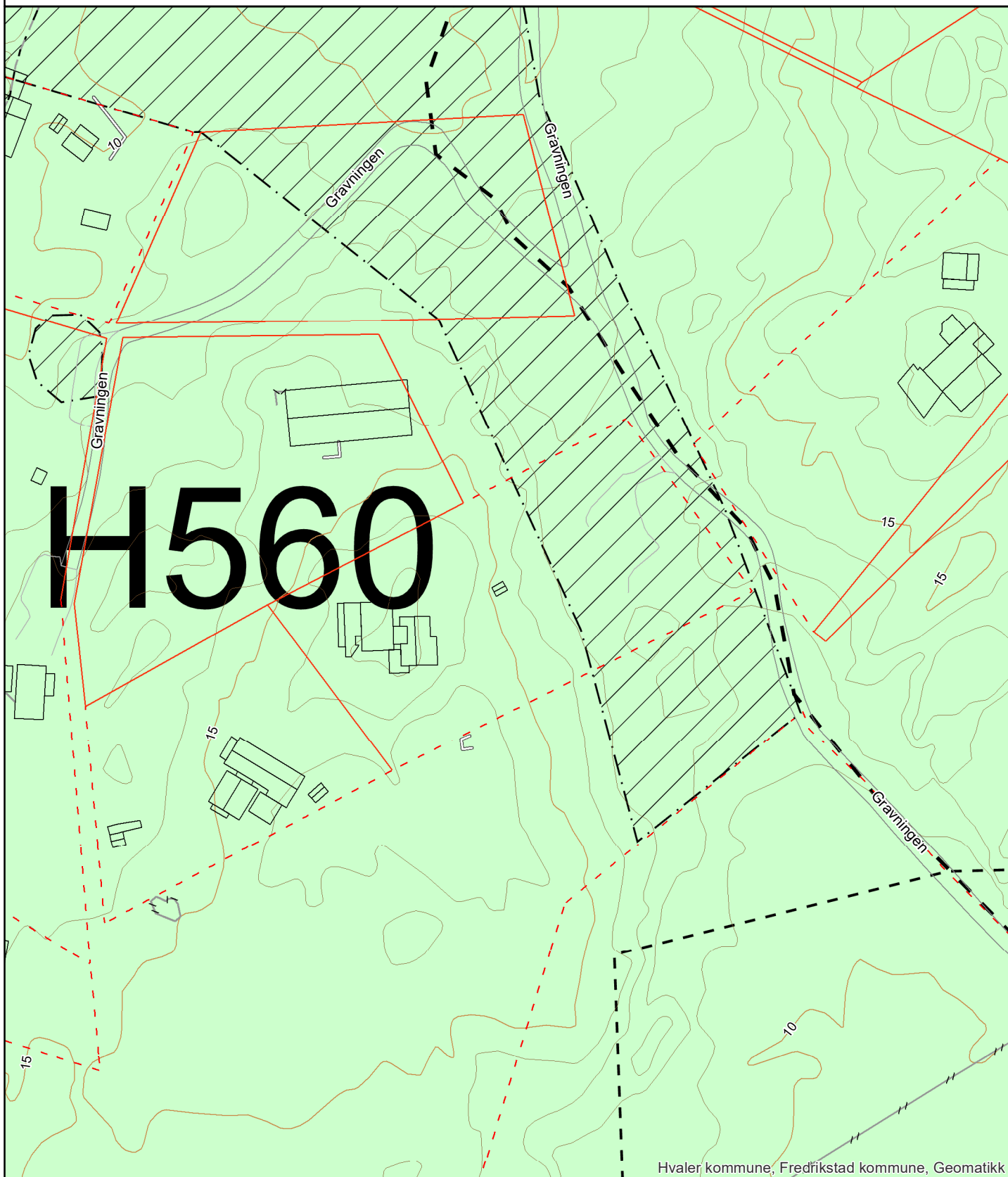
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-04-17



Planident: 011199  
Ikrafttredelsesdato: 20.6.2019  
Plannavn: Kommuneplan 2019-2031

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.



# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3110 Hvaler - 38/96/0/0

Eierrepresentant: Alfsen Jon Fredrik

Regningsmottaker: Alfsen Jon Fredrik



## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	SOLBU	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	38	Seksjonert	Nei	Punktfaste	Nei
Bruksnr	96	Oppgitt areal	3077 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	2956,8 m2		
Seksjonsnr	0				

## ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Gravingen 88 1684 VESTERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
		Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ALFSEN LINDA SYNNØVE HØYE	Tors vei 2	1412 SOFIEMYR	1/2	Hjemmelshaver
ALFSEN JON FREDRIK	Tors vei 2	1412 SOFIEMYR	1/2	Hjemmelshaver

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
120	Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 424,00	01.05.2026	1/1	0	kr 4 280,00
506	Branntilsyn fritidsbolig	1,00 stk	kr 400,00	01.05.2026	1/1	0	kr 400,00
228	Vann årsgebyr fritid	1,00 stk	kr 2 165,22	01.05.2026	1/1	0	kr 2 490,00
328	Avløp årsgebyr fritid	1,00 stk	kr 2 965,22	01.05.2026	1/1	0	kr 3 410,00
63	Eiendomsskatt fritid	5 338 200,00 prom	kr 2,26	01.05.2026	1/1	0	kr 12 064,00
326	Avløp antatt forbruk	18,00 m3	kr 52,77	01.05.2026	1/1	0	kr 1 092,00
226	Vann antatt forbruk	18,00 m3	kr 37,49	01.05.2026	1/1	0	kr 776,00

kr 24 512,00

## VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
24702221	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	26.11.2025	2025	16	93



## Hvaler kommune Meglerinformasjon

Alfsen Jon Fredrik

Tors Vei 2

1412 Sofiemyr

**Adresse:** Gravningen 88 (H - 1 - 1)  
**Bygningsnr:** 146772846  
**Eiendom:** 38 / 96 / 0 / 0  
**Antall røykløp:** 1  
**Antall ildsted:** 1  
**Tilsyn:** Utført 11.07.2025  
**Hyppighet:** Hvert 6. år

**Dato:** 26.04.2026  
**Saksreferanse:**  
(bes oppgitt ved svar)  
**Vår referanse:** Tor Magnus Bonde  
Davisen  
**Avtale nr:** 75168

*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.*

### Avvik ildsted:

**Gjelder:** Hwam

**Plassering:** 1 etasje

**Produktnavn**

1 Feil montering

Ildsted skal monteres etter monteringsanvisning fra gjeldene ildstedsleverandør.

For eldre ovner (fra 1940- 1997) hvor monteringsanvisning ikke foreligger skal kravene i Byggedetaljblad 552.135- Ildsteder og skorsteiner, legges til rette.

Kommentar:

Avstand fra lufterventilen er 35cm til brennbart tak. I monteringsanvisningen til Hwam I30/55 står det at minimum avstand til brennbart tak skal være 60cm.

Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6*

### OBS!

**Opplysninger 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 er ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.**



Hvaler Kommune

Megleropplysninger

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn  
26. april 2026

### Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

#### Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	<b>38</b>	Bnr.:	<b>96</b>	Fnr.:	<b>0</b>	Snr.:	<b>0</b>
Adresse:		<b>Gravningen 88</b>					

#### Beskrivelse av dette produktet:

##### WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

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 pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<b>X</b>	Nei:		Sist tilsyn, dato: 11.07.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<b>X</b>	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<b>X</b>	Nei:		Sist feiing/ sjekk, dato: 11.07.2025	

Med vennlig hilsen

Stian Christoffersen  
Avdelingsleder  
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn  
Telefon: 915 16 004

## Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-38/96/0

Bruksnavn	SOLBU	Beregnet areal	2 956.8
Etablert dato	23.12.1966	Historisk oppgitt areal	3 077.0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunennummer	3110	Kommunenavn	HVALER

- |                                              |                                              |                                                 |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <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
LINDA SYNNØVE HØYE ALFSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
JON FREDRIK ALFSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

### Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
FE - Feilretting	10.05.2024	10.05.2024	2024/208	
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	27.06.2011	27.06.2011	2011/1276	
SK - Skylddeling	23.12.1966			

### Grunnforensning 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"/>	01.01.1996	2 956.8	

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146772846	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

### Bygning 146772846: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	90.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	90.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

## Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006
EB - Endre bygningsdata	10.04.2024	10.04.2024
EB - Endre bygningsdata	15.05.2024	15.05.2024

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
F - Fritidsbolig	H0101	90.0	4	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	90.0	90.0	0.0

### Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
146772846-1	T - Tilbygg	FA - Ferdigattest	15.05.2024

### Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	51.6	51.6	0.0	0.0	0.0

### Stuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	15.09.2014	27.03.2015
IG - Igangsettingstillatelse	27.03.2015	27.03.2015
MB - Midlertidig brukstillatelse	29.07.2016	21.09.2016
FA - Ferdigattest	30.01.2020	30.01.2020
EB - Endre bygningsdata	15.05.2024	15.05.2024

### Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Gravningen	88		1684 VESTERØY

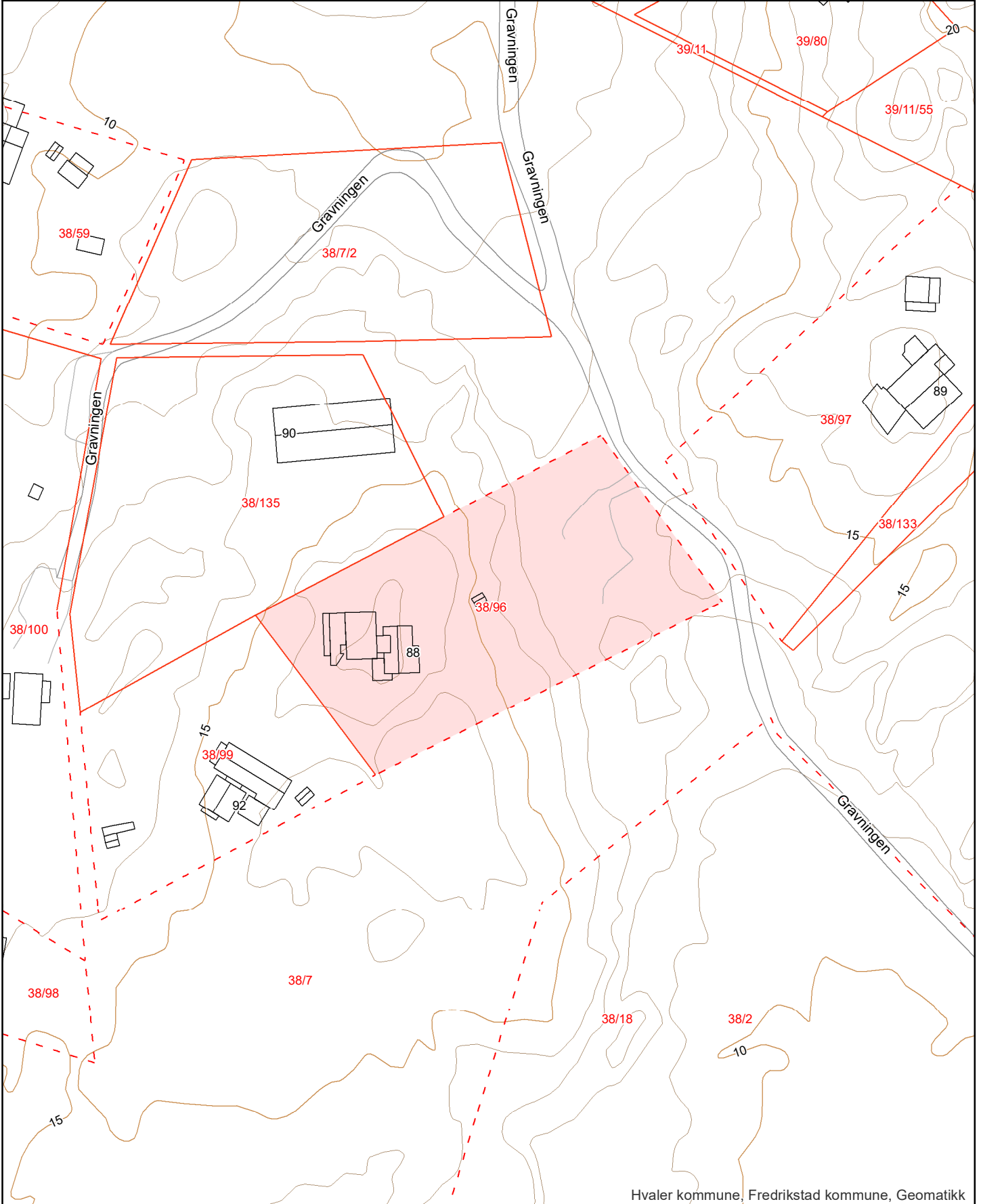
# Oversiktskart

Adresse: Gravningen 88, 1684 VESTERØY  
Gnr/Bnr: 38/96/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-04-17



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



# Matrikkelkart



Hvaler  
kommune

Adresse: Gravningen 88, 1684 VESTERØY  
Gnr/Bnr: 38/96/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-04-17



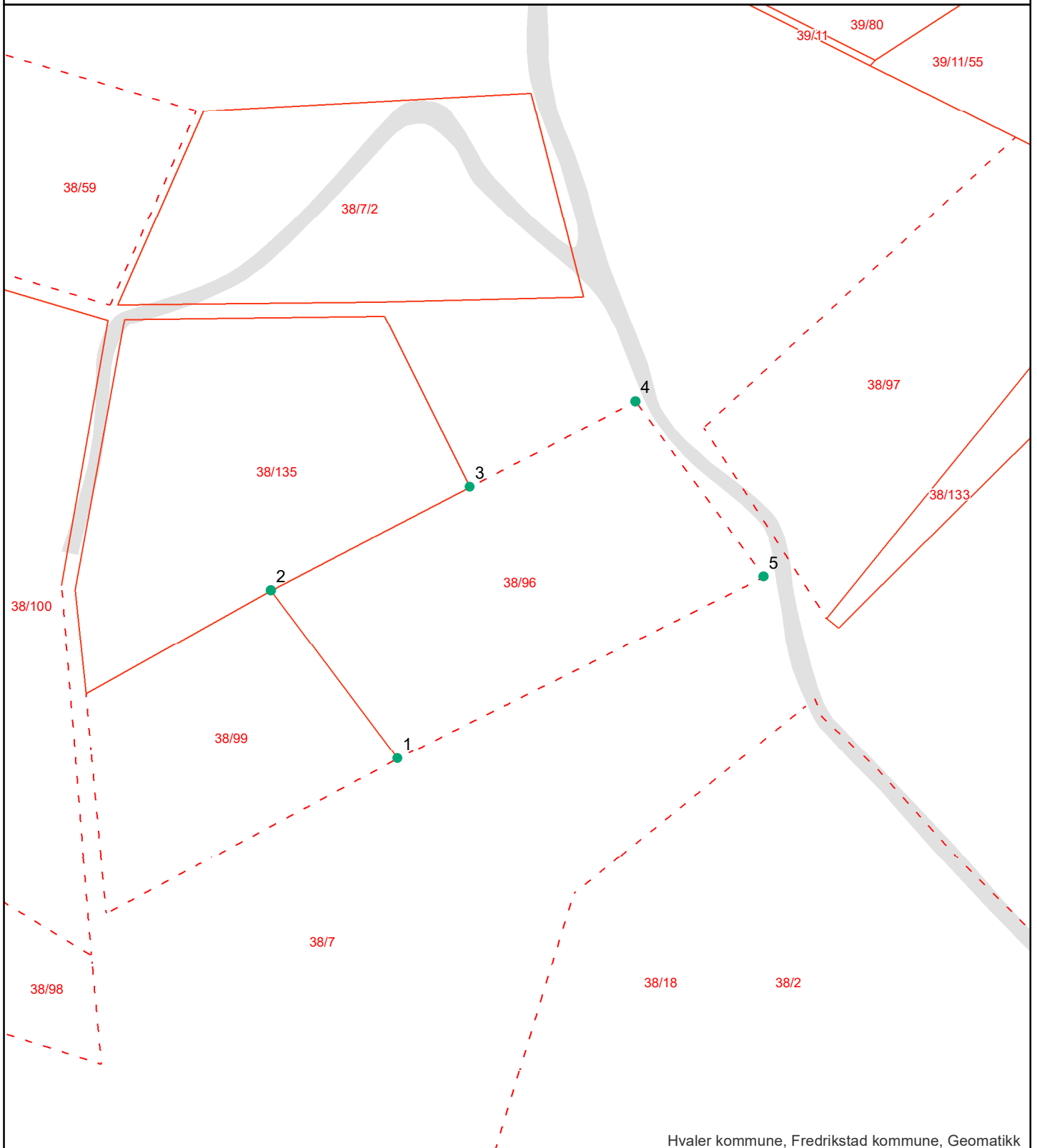
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunkt rapport

Rapportdato : 17.4.2026

## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2956.8		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6548613.25576	610692.689514	Ikke spesifisert	38.96	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6548644.36129	610669.254491	Ikke spesifisert	41.51	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6548663.47358	610706.068188	Ikke spesifisert	34.52	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6548679.35861	610736.689837	Ikke spesifisert	40.22	Ukjent		Direkte innlagt på skjerm	1000	0
5	6548646.9136	610760.406125	Ikke spesifisert	75.66	Ukjent		Direkte innlagt på skjerm	1000	0

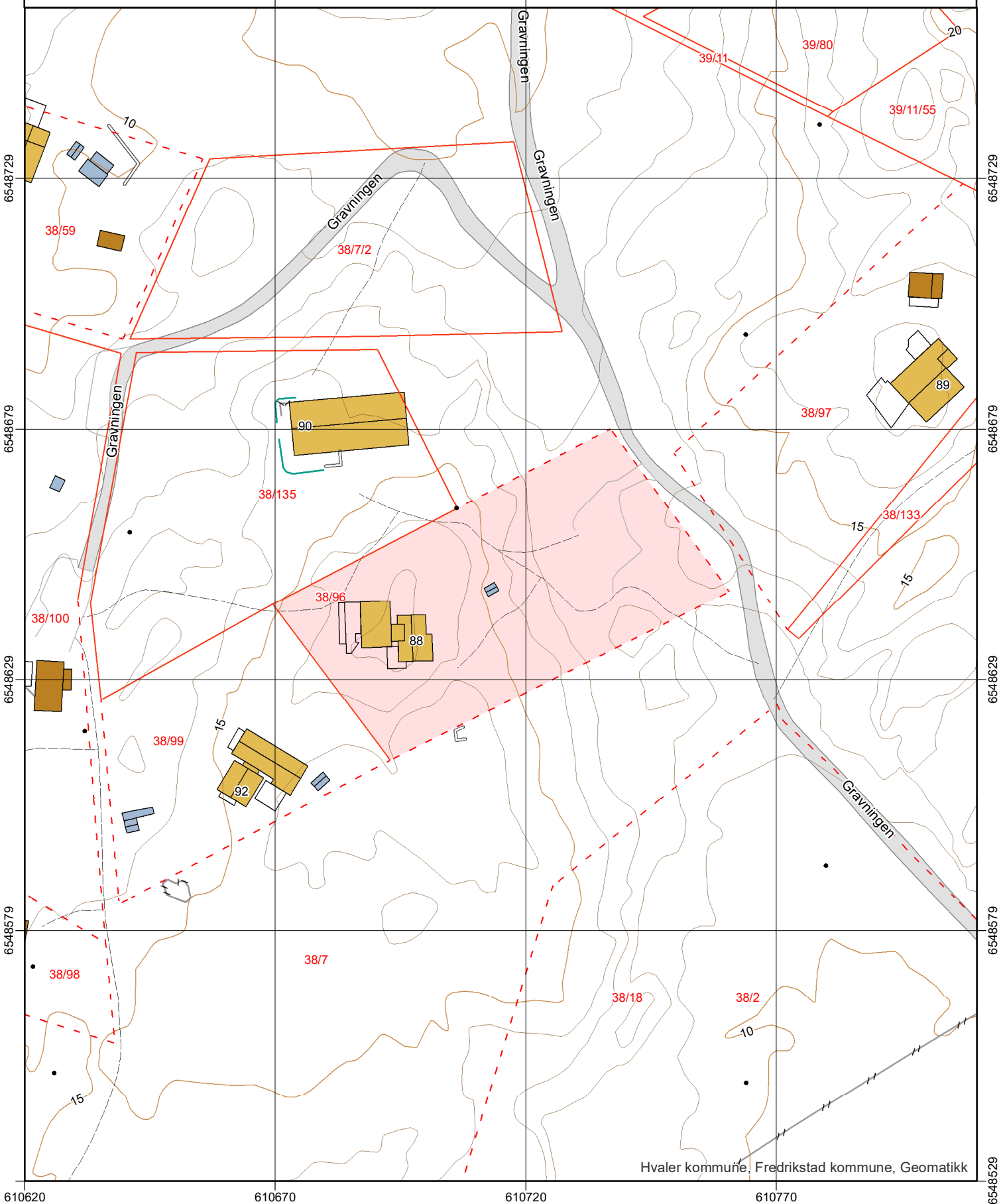
# Grunnkart

Adresse: Gravningen 88, 1684 VESTERØY  
Gnr/Bnr: 38/96/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-04-17



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



# Grunnkart

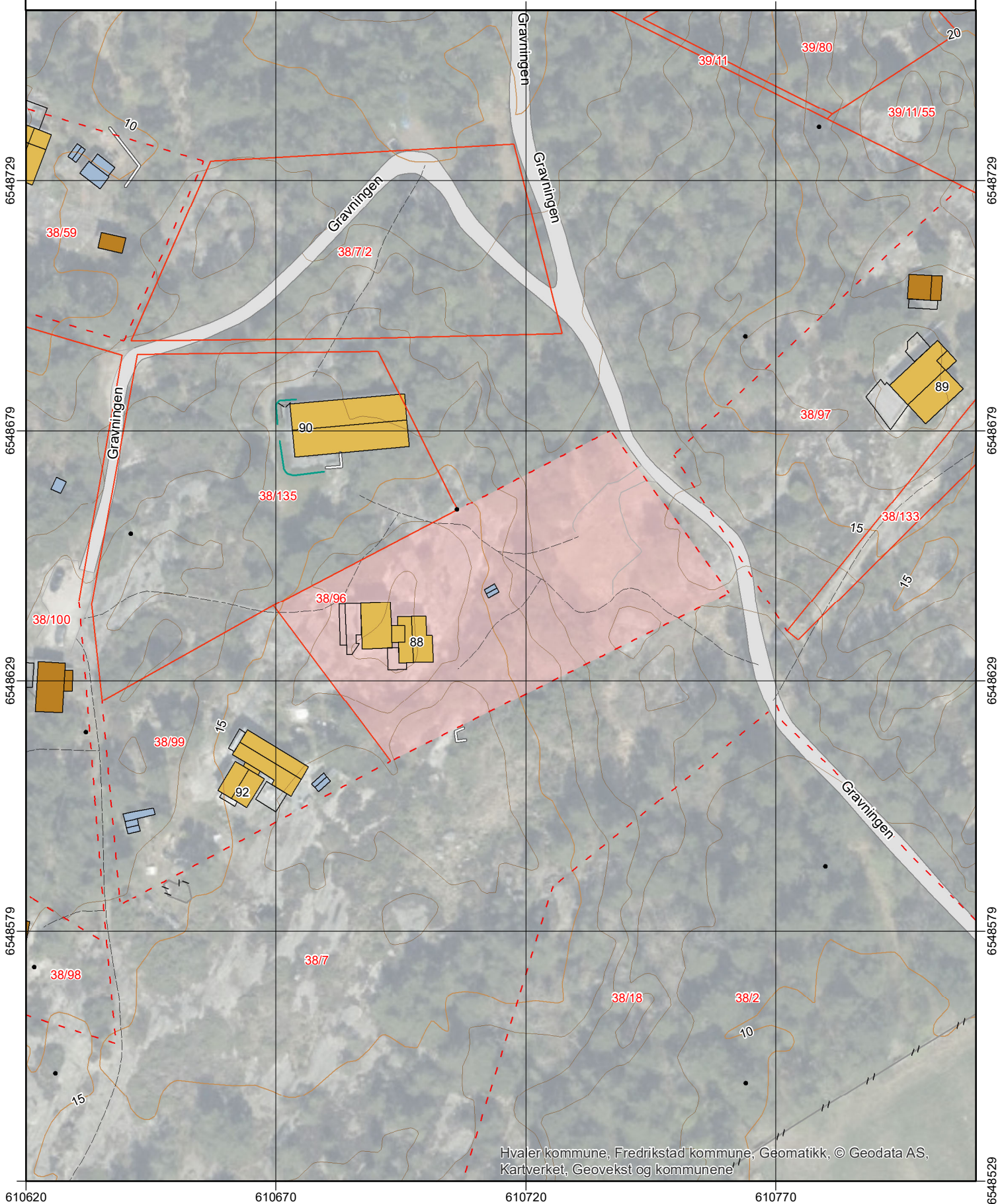


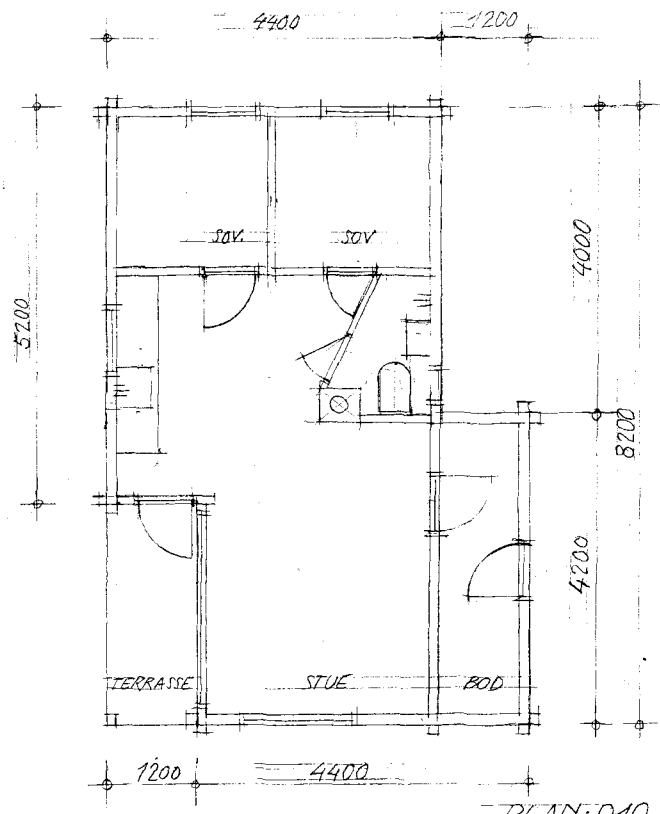
Adresse: Gravningen 88, 1684 VESTERØY  
Gnr/Bnr: 38/96/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-04-17



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





PLAN: 0-10

ERKSISTERENDE HYTTE,  
CALISCH.

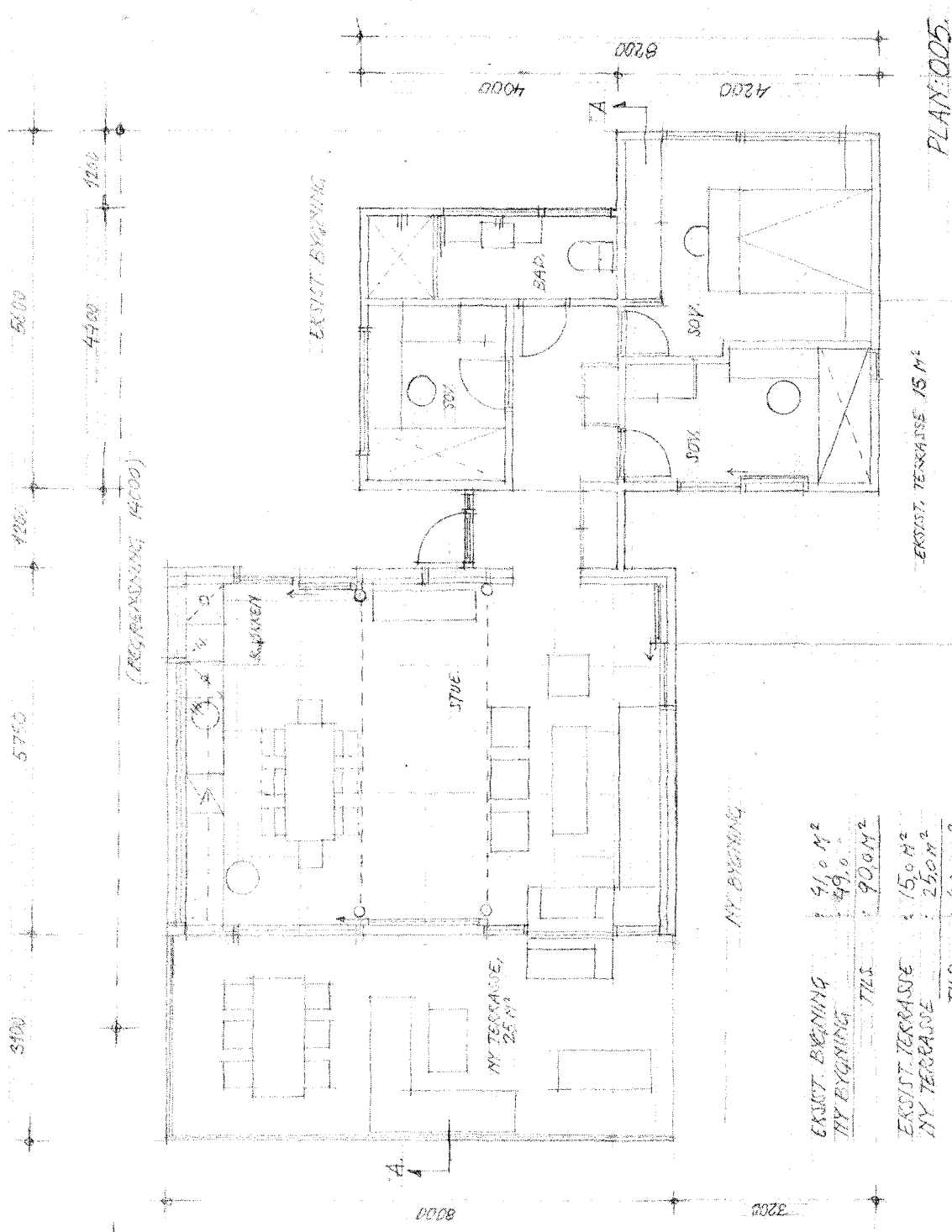
GNR. 38. BNR. 96. ASMALØY

MÅL 1:

OSLO 20/3.14

PROF. SIVARK. M.BAL.

BENGT E. KNUTSEN.



(BEGRÆNSNING 14000)

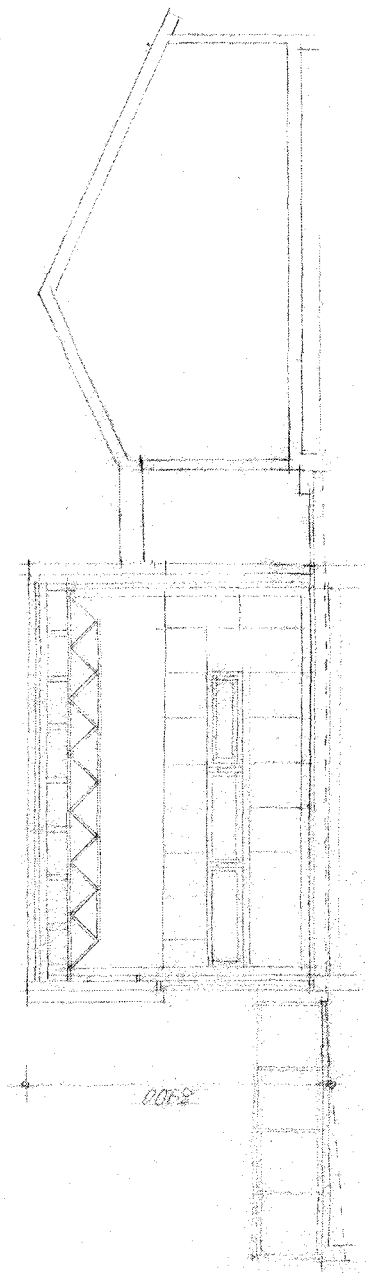
(BEGRÆNSNING 12000)

EKST. BYGNING	91,0 M <sup>2</sup>
NY BYGNING	49,0
TILS.	90,0 M <sup>2</sup>
EKST. TERRASSE	15,0 M <sup>2</sup>
NY TERRASSE	25,0 M <sup>2</sup>
TILS.	40,0 M <sup>2</sup>

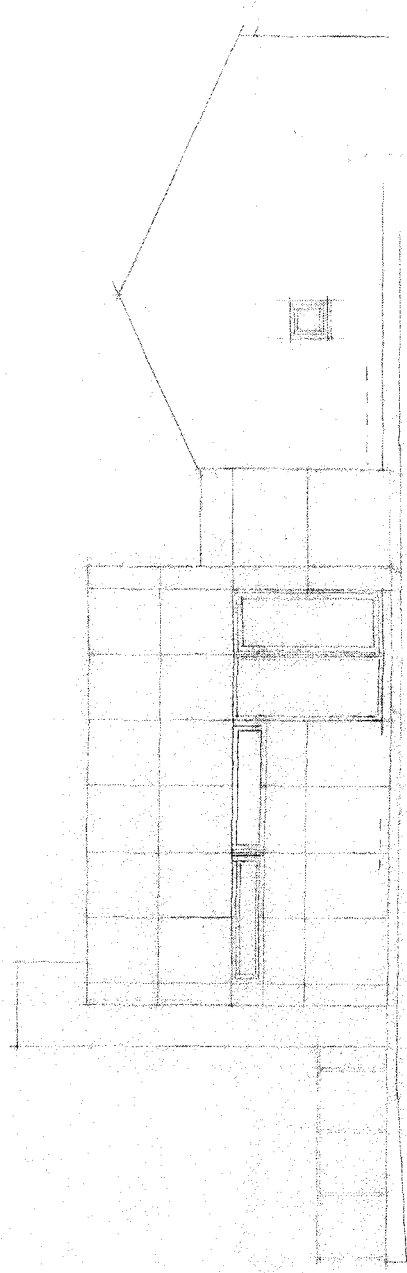
PLAN: 005.

EKST. TERRASSE 15 M<sup>2</sup>

UTVEIELSE AV HYTTE  
 CALISCH  
 GNR. 39. BYR 96 ASHALOY  
 MAL 1:100  
 Dato 5/3-14  
 PROF. SVARF. NYAL  
 BEITET 19/3-14. BEITET E. SKUTSSEN.



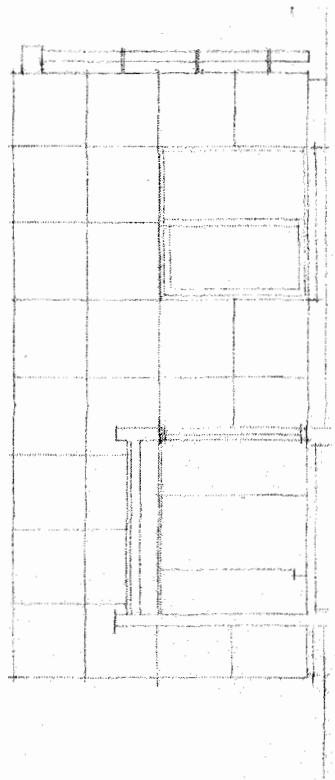
SNITT 2-A



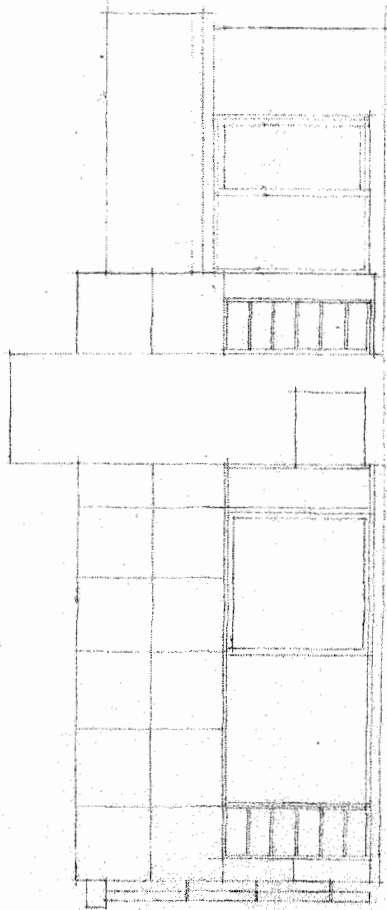
FASADE BYG.

FASADE og SNITT: 1 006.  
UTVIDELSE AV HYTTE  
GALISCH  
GNS. 38. BAR 76 ASIMALØY  
MÅL 7,100  
OSLO 5/3/14  
PROF. SVARE, ASIM  
BENT E. KNUTSEN.

RETTET 19/3/14.



FASADE VEST (SØSØ)



FASADE ØST

FASADER 007

UTVIDELSE AV HYTTE

CALISCH

GNR 38.BNR.96.ASMALDY

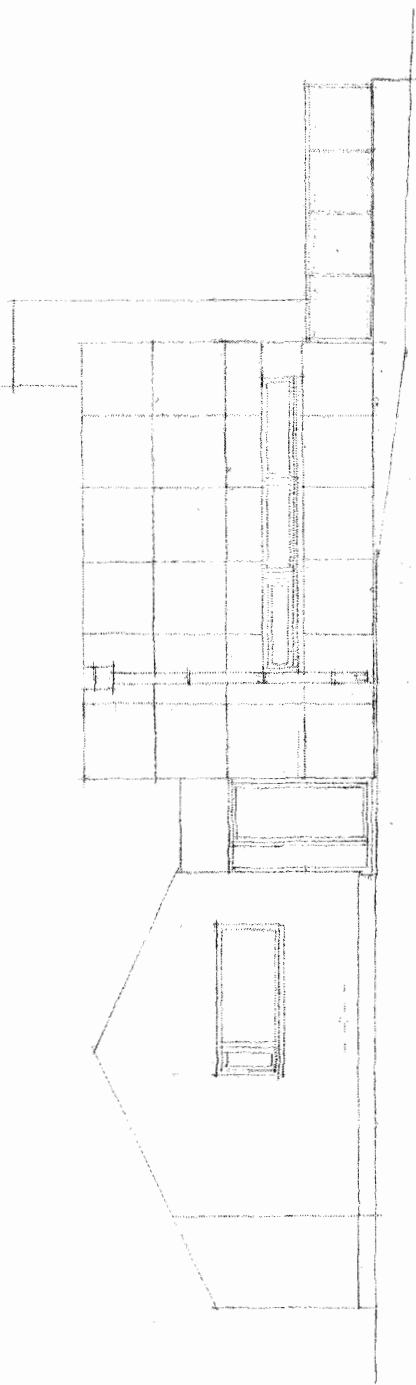
MÅL 1:100

OSLO 9/8 14

PROF. SVARER MÅL

BENGT E. KRUTSEY

RETTET 19/8 14



FASADE NORD

FASADE 008

UTVIDELSE AV HYTTE

CALLSCH.

DIR. 38. BNR. 96 ASMALØY

MÅL 1:100

DATO 5/3/74

PROF. SIVAR MÅL

BEF. E. KNUTSEN.

RETTET 19/5/14



Tor Einar Årstad Calisch

Øvre Smestadvei 48 E  
0378 Oslo

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2014/2234-22-20613/2019-AINELM	38/96	30.01.2020

## Ferdigattest - tilbygg og rehabilitering fritidsbolig - 38/96, Asmaløy

### Vedtak: Adm. byggesaker (ferdigattest/midlertidig brukstillatelse) - FMB - 218/19

Avgjort ifølge fullmakt.

**Eiendom:** Gnr/bnr 38/96

**Tiltak:** Tilbygg og rehabilitering av fritidsbolig

#### Saksbeskrivelse:

Det anmodes fra ansvarlig søker i brev av 22.11.2019 om ferdigattest for overnevnte tiltak i tråd med tidligere innvilget rammetillatelse BY-297/14 av 15.09.2014, igangsettingstillatelse BY- 114/15 av 27.03.2015 og midlertidig brukstillatelse FMB – 75/16 av 29.07.2016.

#### Hjemmelsgrunnlag:

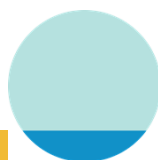
Plan- og bygningsloven § 21-10 første og andre ledd, og forskrift om byggesak (SAK10) kap. 8.

#### Vurdering:

Det er opplyst i søknaden at tiltaket tilfredsstillere kravene til ferdigattest.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon. Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillere dagjeldende norske forskriftskrav, og at eventuelle produktsertifikat samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggverkets tekniske kvaliteter, eller at byggverket tilfredsstillere gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, men er en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av byggesaken.





**Vedtak:**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 første og andre ledd gis ferdigattest for tilbygg og rehabilitering av fritidsbolig på eiendom gnr/bnr 38/96, Asmaløy.**

**Tiltaket skal brukes i samsvar med omsøkt formål og innvilget tillatelse.**

Det er klageadgang på vedtaket. Klagefristen er tre uker og orientering om klageadgang ligger ved.

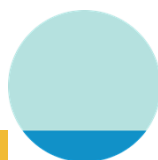
Gebyrkrav for ferdigattest er per i dag kr 0.

Med hilsen

*Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift*

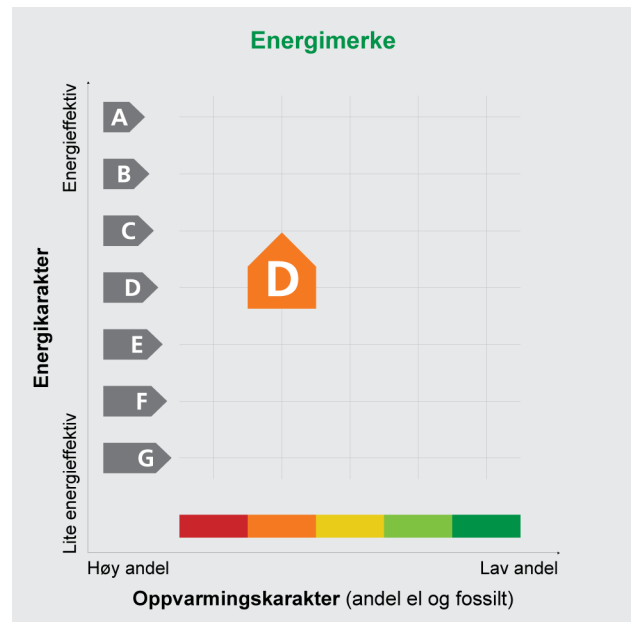
Anne Strømsæther (e.f.)  
fagleder

Aina Elmer  
rådgiver byggesak



## ENERGIATTEST

Adresse	SOLBU
Postnr	1684
Sted	VESTERØY
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	38
Bnr.	96
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	146772846
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1115637
Dato	02.04.2020



Innmeldt av	Tor Einar Calisch
-------------	-------------------

**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk: 10 020 kWh pr. år

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

9 857 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	100 liter ved

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér 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)

**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**- Installere luft/luft-varmepumpe**

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Annet småhus  
**Byggeår:** 2016  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 90  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet  
Ved  
**Ventilasjon:** Kun naturlig  
**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler  
Lukket peis eller ovn

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 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.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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. 800 49 003.

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: SOLBU

Postnr/Sted: 1684 VESTERØY

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 02.04.2020 11:29:29

Energimerkenummer: A2020-1115637

Ansvarlig for energiattesten: Tor Einar Calisch

Energimerking er utført av: Tor Einar Calisch

Gnr: 38

Bnr: 96

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 146772846

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 1: 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 på varmeanlegg****Tiltak 2: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

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

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

**Tips 4: 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.

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: 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.

**Tips 8: 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. Kjøøl- 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.

**Tips 9: 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.

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

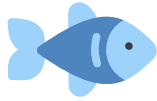
Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

# Nabolagsprofil

Gravningen 88

## Avstand til sjø

213 m



## Offentlig transport

Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	25 min	22.5 km
Rød Asmaløy Linje NX6, 171, 172, 196, 197, 198, 199	20 min	1.6 km
Åsebu Linje VY6, 171	12 min	0.8 km
Allerød Linje VY6, 171	14 min	0.9 km
Skjærhalden fergeleie Linje 801	10 min	9.2 km

## Avstand til byer

Fredrikstad	27 min
Oslo	1 t 37 min

## Ladepunkt for el-bil

Hvalerhallen Hvaler Kommune	26 min
Dypdalåsen Hvaler Kommune	7 min

## Havner i området



- Sand Brygge, Spjærøy  
Drivstoff
- Utgårdskilen Båthavn
- Utgårdskilen Indkjøpslag  
Drivstoff

## Aktiviteter

Brattestø badeplass	21 min
Skinnarholmen badeplass	6 min
Døvika badeplass	7 min
Ørekroken badeplass	7 min
Skogstunet sykkelutleie	7 min
Rødshue skulpturpark	8 min
Spjærødden badeplass	9 min
Storesand badeplass	9 min

## Sport

Idrettspark Asmaløy - Kunstgressbane Fotball	27 min	1.7 km
Hvalerhallen - Flerbrukshall Aktivitetshall	27 min	1.7 km
SATS Fredrikstad	22 min	
SKY Fitness Fredrikstad	24 min	

## Dagligvare

Bunnpris Hvaler Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min	4.1 km
Rema 1000 Hvaler PostNord, søndagsåpent	8 min	8.3 km

